

## 5

### Huurprijzen woonruimte

Aan de orde is de voortzetting van de gezamenlijke behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (33129);**
- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens) (33330).**

De beraadslaging wordt hervat.



Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Voorzitter. Allereerst wil ik ook namens mijn fractie de heer Duivesteyn feliciteren met zijn maidenspeech. Ik vond het jammer, hem niet te kunnen interrumpen. Maar goed, we krijgen nog een tweede termijn. Voordat ik mijn eigen verhaal houd, wil ik nog een enkele opmerking maken over de bijdrage van de PvdA-fractie. Ik hoorde veel kritiek op het woonakkoord en met name op de huurparagraaf daarin: geen draagvlak, nadelige effecten, onvoldoende doordacht, privacybezwaren en liever een eenvoudig stelsel. Vele van die bezwaren hebben wij ook, maar wat ik jammer vond, is dat de heer Duivesteyn aan deze kritiek in elk geval in zijn eerste termijn nog geen conclusie verbond. Mijn angst is een beetje dat de PvdA hier heel hard blaft, maar niet hard bijt. We zullen het zien. Uit de media begreep ik inmiddels dat de PvdA voor dit wetsvoorstel zal stemmen, dus blijktbaar is er door de media al wel een conclusie getrokken die wij hier in deze Kamer nog niet hebben mogen horen. Wij horen het straks.

Vandaag behandelen we een tweetal wetsvoorstellen tot inkomensafhankelijke huurverhoging. Het is onze taak om die wetsvoorstellen te toetsen op hun rechtmatigheid, noodzakelijkheid en handhaafbaarheid en om de effecten van deze voorstellen te beoordelen. Hoezeer sommigen het misschien ook zouden willen en hoe noodzakelijk een breder debat over de woningmarkt ook is, we vellen hier in deze Kamer vandaag geen oordeel over het integrale woonakkoord. Natuurlijk zullen we dit voorstel wel in zijn context moeten bekijken, een context die voor zover het de verhuurderheffing betreft door de regering ook als zodanig onderdeel is gemaakt van de wetsvoorstellen. Was volgens de memorie van toelichting de doelstelling van de wet nog het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt opdat de betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep waarvoor deze zijn bestemd, in de nota naar aanleiding van het verslag van vrijdag jongstleden kunnen we lezen dat het opbrengen van de verhuurderheffing inmiddels een expliciete doelstelling van deze wet is geworden. Het is een doelstelling die naar het oordeel van mijn fractie de eerste doelstelling volledig onderuithaalt, maar daarover zal ik later meer zeggen.

In mijn bijdrage zal ik achtereenvolgens ingaan op het principe van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de effecten van de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de zittende huurders. Hierbij zal ik

ook ingaan op de huishoudinkomens en de toegevoegde mogelijkheid van huurverlaging, de gekozen systematiek en de beperkte houdbaarheid daarvan, de privacyaspecten en de effecten van het onderhavige voorstel in combinatie met de verhuurderheffing voor toekomstige huurders met een minimuminkomen, waarbij ik met name inga op het beschikbaar houden van betaalbare huurwoningen voor degenen die dat nodig hebben.

Voordat ik op deze punten inga, wil ik echter een enkele opmerking maken over de bejegening van huurders en de huurmarkt in vergelijking met de bejegening van huiseigenaren en de koopmarkt. In de nota naar aanleiding van het verslag geeft de minister in antwoord op vragen van de SP een overzicht van het overheidsgeld dat wordt besteed aan de koopsector respectievelijk de huursector. De boodschap lijkt te zijn dat beide sectoren ongeveer even veel van overheidssteun profiteren, er dus geen sprake is van een oneerlijke behandeling en dus "u moet niet zeuren".

Over het gemak waarmee een koopkrachtverlies van huurders wordt geaccepteerd, kom ik straks te spreken wanneer ik het over de effecten voor zittende huurders heb. Ik wil nu iets zeggen over de vergelijking op macroniveau. Die gaat op een aantal manieren mank. In de eerste plaats zit er aan de kant van de huurders naar ons oordeel een dubbeltelling in: onder de impliciete staatssteun worden zowel de huurregulering – het kunstmatig laag houden van de huren om deze betaalbaar te houden voor minima – als de staatssteun aan corporaties, dat wil zeggen het deels met overheidsgeld opgebouwd vermogen uit het verleden en subsidies en garanties, genoemd. Maar is dat wat `huurregulering` wordt genoemd niet zozeer een overheidssubsidie, maar het resultaat van overheidsingrijpen als maximale huurprijs en maximale huurverhoging? Wordt dat niet juist mede mogelijk gemaakt door de impliciete steun aan corporaties? Zijn de bedragen die er door de overheid aan wordt besteed, dus terug te vinden bij die impliciete steun aan verhuurders. Het gaat dus niet aan om die twee bedragen bij elkaar op te tellen. Wat geeft de overheid verder uit aan huurregulering? Het maximaleren van de huurprijs en de huurprijsverhoging kost de overheid toch geen geld? Zou, wanneer gekeken wordt naar wat de overheid uitgeeft aan de huursector, het bedrag genoemd onder huurregulering eigenlijk niet buiten beschouwing moeten blijven?

In de tweede plaats zijn de genoemde cijfers van 2005 en functioneren de woningcorporaties inmiddels alweer zeven jaar langer zonder expliciete staatssteun. Hoe lang kunnen de in het verleden mede met staatssteun opgebouwde vermogens nog gezien worden als impliciete subsidies? Is het beeld niet heel anders als wordt gekeken naar wat nu op jaarbasis door de overheid wordt besteed aan de koopsector en de huursector? Gaat het voor de koopsector dan niet nog steeds over de aftrek van de hypotheekrente, de vrijstelling van de overwaarde, minus het eigenwoningforfait en de overdrachtsbelasting? In 2005 ging dat om 14,25 miljard. Voor de huursector ging het op rijksniveau alleen om de huurtoeslag – 1,75 miljard in 2005 – en op lokaal niveau om enkele impliciete subsidies, zoals het goedkoper ter beschikking stellen van bouwgrond.

Bovenal, waar het een overheidstaak is om ervoor te zorgen dat ook mensen met een minimuminkomen een dak boven het hoofd kunnen hebben – vandaar de huurtoeslag en het faciliteren van sociale woningbouw – is het mijn fractie niet duidelijk welke overheidstaak vraagt om

## De Boer

het subsidiëren van de koopmarkt en het meebetalen aan de vermogensopbouw van huiseigenaren.

Dat noopt mij ertoe, toch een opmerking te maken over het woonakkoord. Het heet een hervorming te zijn van de woningmarkt, maar daar waar de hypotheekrenteaftrek met zijden handschoenen wordt aangepakt, waarbij zittende huiseigenaren er vooral geen euro op achteruit mogen gaan, wordt de huursector onevenredig hard getroffen met boven-inflatoire huurverhogingen die alle huurders treffen, ook de minima, en een verhuurderheffing die op termijn zo ongeveer de gehele huurtoeslag moet dekken. Het staatje ziet er over een paar jaar zo uit, namelijk dat de overheid de koopsector nog steeds met zo'n 14 miljard subsidieert, en de huursector per saldo met 0 euro.

De heer **Van Strien** (PVV):

Voorzitter. Ik ben het helemaal eens met mevrouw De Boer dat de huursector buitengewoon en misschien zelfs onevenredig hard wordt getroffen, maar dat de koopmarkt niet getroffen wordt, begrijp ik niet. Er zijn maatregelen genomen om de hypotheekrente te beperken. Ik heb begrepen dat dit voor sommige collega's bij lange na niet ver genoeg gaat, maar dat er helemaal niets gebeurd zou zijn, begrijp ik echt niet. Ik krijg graag een uitleg van mevrouw De Boer.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik heb niet gezegd dat er niets is gebeurd, maar als je kijkt naar wat er per saldo op de huurmarkt wordt bezuinigd en naar wat er op de koopmarkt gebeurt, zie je dat de verhoudingen scheef liggen. Als je kijkt naar wat de overheid nog uitgeeft aan subsidies, zie je dat er aan de koopmarkt veel meer wordt uitgegeven dan aan de huurmarkt, ook op de lange termijn. Ja, wij horen wij bij die fracties die van mening zijn dat je de hypotheekrenteaftrek nog veel meer zou moeten aanpakken. Dat moet niet van vandaag op morgen gebeuren, maar wel op de lange termijn. Wij zien daar in het woonakkoord geen begin voor.

De heer **Van Strien** (PVV):

Over welke subsidies heeft mevrouw De Boer het als zij spreekt over subsidies voor de koopmarkt?

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik heb het over de aftrekbaarheid van de hypotheekrente.

De heer **Van Strien** (PVV):

Dat is minder belasting afdragen dan je bij een te hoog inkomen zou moeten afdragen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Dat noemen wij een subsidie voor huiseigenaren.

De heer **Van Strien** (PVVD):

Naarmate het inkomen lager wordt, krijg je de belasting terug. Ik ben het eens met mevrouw De Boer dat de huurmarkt hier verschrikkelijk getroffen wordt, maar ik denk dat de koopmarkt het laatste jaar, mede door de maatregelen van dit kabinet, eveneens zeer ernstig getroffen is. Ik wijs op het aantal mensen dat nu onder water staat met hun huis door ingrepen van deze regering.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Het is de vraag in hoeverre dat komt door de ingreep op de hypotheekrenteaftrek of dat het juist komt doordat die

maatregelen jarenlang hebben ontbroken en er een enorme bubbel is in de huizenprijzen. Ik stel voor dat wij die discussie op een ander moment voeren.

Het punt dat ik wil maken, is dat zeker over een aantal jaren de overheid nog steeds de koopsector en de huiseigenaren met zo'n 14 miljard per jaar steunt en de huursector met 0 euro. Dat noemen wij geen hervorming van de woningmarkt, maar een bezuiniging op de huursector.

Zoals gezegd, beoordelen wij vandaag niet het woonakkoord als zodanig, maar een reflectie van de minister op een rechtvaardige verdeling van de lasten tussen huurders en huiseigenaren zouden wij wel op prijs stellen, net als een wat bredere visie van de minister hoe de huur- en koopmarkt er in 2020 uit zullen zien. Waar werkt de minister naartoe? We mogen toch aannemen dat die visie verder strekt dan het uitmelken van de huursector om een gat in de rijksbegroting te dichten?

Dan kom ik bij het voorliggende wetsvoorstel. Zoals beloofd, begin ik met het principe van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Laat ik helder zijn: daar hebben wij in beginsel niets op tegen. Wij vinden het terecht dat huishoudens met een hoger inkomen, die een woning in de gereguleerde sector huren, versneld toegroeien naar de huurprijs die bij die woning hoort. Niet met het doel om ze te laten verhuizen, maar omdat er geen reden is om huurders met een hoger inkomen tegemoet te komen met een kunstmatig laag gehouden huur. Sociale huurwoningen zijn immers bedoeld voor mensen met een lager inkomen en er moeten voor deze groep voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. De regulering van de prijzen, alsmede het verhuren onder de maximaal toegestane huurprijs, moet vooral aan deze huurders ten goede komen en niet aan degenen met een hoger inkomen. Alle reden dus om te kijken naar een goede manier om iets te doen aan het zogeheten scheefwonen binnen de sociale woningbouw.

De vraag is echter hoe je hier vorm aan geeft. Hoe kies je een systematiek die recht doet aan dit uitgangspunt, maar geen onbedoelde slachtoffers maakt? Hoe zorg je dat de ruimte die je vrijspeelt in het gereguleerde systeem ten goede komt aan de doelgroep van dat systeem? Hoe respecteert je de privacy en rechten van huurders? Daar wringt de schoen.

Om te beginnen de effecten van de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de zittende huurders. De huurverhogingen zullen voor alle huurders binnen de gereguleerde sector boven-inflatoir zijn en variëren van 4% tot 6,5%. Dat is fors, heel fors. De koopkrachteffecten van deze forse huurstijgingen verschillen per inkomenscategorie. Voor de zittende huurders met huurtoeslag zal het effect gering zijn. Hun huurverhoging wordt – in ieder geval vooralsnog – gecompenseerd door een stijging van de huurtoeslag. Voor de meeste mensen met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de € 43.000 is er een negatief inkomenseffect van 0,25% tot 0,5% per jaar en voor degenen met een inkomen boven de € 43.000 van 0,5% tot 1% per jaar. Ook in de groep met lagere inkomens, vanaf de huurtoeslaggrens, heeft zo'n 15% van de huishoudens te maken met een negatief koopkrachteffect van 0,5% tot 1% per jaar. Over vijf jaar gerekend is dat dus een negatief koopkrachteffect van 2,5% tot 5%, alleen door de huurverhoging, boven op andere koopkrachteffecten.

Bij inkomensafhankelijke maatregelen die ten goede komen aan mensen met lage inkomens zijn koopkrachteffecten onvermijdelijk. Wij vragen ons echter zeer af of

met name de 13% tot 17% van de huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de € 43.000, die worden geconfronteerd met een koopkrachteffect van tot -5% over vijf jaar, niet te hard wordt getroffen. Bovendien is het maar zeer de vraag of die extra huurverhogingen ten goede komen aan degenen met lage inkomens, maar daarover straks meer.

Wat ons op het punt van de koopkrachteffecten vooral verbaast, is dat deze voor de regeringspartijen en voor de partijen die het woonakkoord hebben gesloten, in het geheel geen issue lijken. Er worden nauwelijks woorden aan vuilgemaakt. Waarom worden deze koopkrachteffecten genegeerd, terwijl het land, ook de VVD, in rep en roer was toen het over inkomensafhankelijke zorgpremies ging? Ook daar ging het om een negatief koopkrachteffect van maximaal 5% gerekend over vijf jaar. Waarom was dat niet acceptabel voor de VVD en eenzelfde koopkrachteffect voor huurders wel? Is het zo plat dat de reden is dat er nauwelijks huurders in de VVD-achterban zitten?

Over één onderdeel van het woonakkoord zijn wij zeer te spreken, namelijk de opname in de voorliggende wetsvoorstellen van de mogelijkheid tot huurverlaging wanneer het huishoudinkomen na een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen weer onder de betreffende norm-inkomens zakt. De praktische uitvoering zal nog wel aanleiding geven tot geharrewar en procedures, maar de regeling als zodanig is goed, temeer nu de huurverlaging ook snel na de inkomensdaling kan ingaan. In de nota naar aanleiding van het verslag zegt de minister immers dat direct na een inkomensdaling een huurverlaging kan worden aangevraagd op basis van actuele inkomensgegevens, zoals loonstrookjes, en dat pas bij een eventuele procedure voor de huurcommissie de gegevens van de Belastingdienst over het volledige afgelopen kalenderjaar overgelegd hoeven worden. In dat geval kan de huurverlaging nog steeds met terugwerkende kracht ingaan met ingang van twee maanden na de oorspronkelijke aanvraag. Graag ontvang ik de bevestiging van de minister dat dat betekent dat uiteindelijk een eventuele huurverlaging kan plaatsvinden met ingang van een datum binnen drie maanden na de inkomensdaling, bijvoorbeeld na pensionering of werkloosheid.

Het feit dat aanpassing kan plaatsvinden direct na de wijziging van het inkomen neemt het grootste deel van ons bezwaar tegen het gebruik van het huishoudinkomen weg. Wij nemen immers aan dat direct na het vertrek van een huisgenoot met inkomen de huurverlaging kan worden aangevraagd, mits het inkomen van de achterblijvende bewoners onder de grens zakt, en dat op basis van de actuele inkomensgegevens van de achterblijvende bewoners de huurverlaging kan worden doorgevoerd. Ook nemen wij aan dat een huurverlaging geëffectueerd kan worden met ingang van een datum binnen drie maanden na het vertrek van een verdienend kind, binnen drie maanden na het overlijden van een inwonende ouder of binnen drie maanden na het verbreken van een relatie.

Vraag is natuurlijk wel wat de effecten zijn van de uitgebreide mogelijkheden voor het vragen en krijgen van huurverlaging op de uitvoerbaarheid van de wet en wat de kosten zijn die de uitvoering met zich meebrengt. Ook is het de vraag hoe de mogelijkheid tot huurverlaging op basis van actuele gegevens – dat noemen wij "t" – zich verhoudt tot de huurverhoging op basis van "t-2". Impliceert dit dat een huurder die op basis van t-2 te maken krijgt met een inkomensafhankelijke huurverhoging, direct na het ingaan van de huurverhoging huurverlaging

kan vragen omdat hij inmiddels een veel lager inkomen heeft? Is het dan niet veel logischer om ook bij het bezwaar tegen de huurverhoging uit te gaan van t in plaats van t-2?

Het heeft er alle schijn van dat de praktische gang van zaken rondom de huurverlaging in verhouding tot het bezwaar tegen de huurverhoging in de haast van het woonakkoord nog niet goed is doordacht en dat die zich in de praktijk zal moeten uitkristalliseren, met alle onzekerheden en kosten die daarbij komen.

Zoals bekend heeft mijn fractie vanaf het begin vraagtekens gezet bij de gekozen systematiek. Wat is er immers logischer dan inkomensafhankelijke maatregelen via de Belastingdienst te laten lopen, zeker in een veld waar al een inkomensafhankelijke maatregel via de Belastingdienst loopt, de huurtoeslag? De commissie Binnenlandse Zaken van deze Kamer heeft hierover, onder aanvoering van PvdA-senator Ter Horst, ook meermalen vragen gesteld aan de minister, vragen die wat ons betreft nooit bevredigend zijn beantwoord. Wij snappen nog steeds niet waarom aftrek van hypotheekrente wel via de Belastingdienst kan lopen en een extra huurheffing niet of waarom er niet gekozen kan worden voor een systeem waarbij de huren meer marktconform worden, met een ruimere correctie via de huurtoeslag. Door een dergelijke systematiek goed uit te werken, zou naar onze overtuiging eenzelfde materieel resultaat kunnen worden bereikt, namelijk meer marktconforme huren voor degenen die dat kunnen betalen. Het is een systeem dat actueler is – er kan uitgegaan worden van t in plaats van t-2 – en het zou bovendien de administratieve rompslomp aanzienlijk beperken, waarmee in ieder geval alle verhuurders, zowel woningcorporaties als commerciële verhuurders, de Belastingdienst en de huurcommissie te maken krijgen. Zo'n systeem zou misschien zelfs een vorm van verhuurderheffing rechtvaardigen.

Gelukkig hebben de partijen die het woonakkoord hebben gesloten, ingezien dat het systeem waarvoor in de nu voorliggende wetsvoorstellen wordt gekozen, niet het beste systeem is. Afgesproken is dat toegewerkt zal worden naar een huursombenadering met ingang van 2015. Ik ga ervan uit dat die benadering in lijn zal liggen met de systematiek zoals ik die hier heb beschreven. Mijn fractie vindt het onbegrijpelijk dat de minister niet al veel eerder zelf op een dergelijke systematiek heeft ingezet, nu hij wist dat daarvoor wel draagvlak aanwezig was: in deze Kamer, maar ook, en dat is misschien nog wel belangrijker, in de samenleving en bij de relevante partijen in het veld. Waarom wordt niet veel eerder aangesloten bij de systematiek van wonen 4.0? Deze vraag zal wel altijd onbeantwoord blijven.

Het is ook de vraag of het wel verstandig is om nu voor een periode van twee jaar een heel systeem op te bouwen en uit te voeren, met alle administratieve rompslomp, kosten, onzekerheid, procedures voor de huurcommissie en de privacy-schendingen die daarbij komen kijken. Wij denken van niet en roepen de minister en degenen die het woonakkoord hebben gesloten dan ook op om deze tussenstap over te slaan en alle zeilen bij te zetten om snel met de afgesproken huursombenadering te komen; 2014 moet haalbaar zijn.

Ik sprak al even over de privacy. Tijdens de eerdere behandeling van de eerste inkomensafhankelijke huurverhoging in deze Kamer heb ik al aangegeven dat onze fractie hieraan erg zwaar tilt. Als daarvoor geen dringende noodzaak is, mogen persoonsgegevens niet worden gedeeld

## De Boer

met anderen en, als het al mag, dan alleen onder strikte voorwaarden. Het is onbetwist dat hier sprake is van het verstrekken van privacygevoelige gegevens. De Belastingdienst geeft aan derden informatie over het inkomen. Dat niet het exacte inkomen wordt meegedeeld maar een bandbreedte, doet daaraan niet af.

In zijn advies over het wetsvoorstel oordeelde het College bescherming persoonsgegevens dat de proportionaliteit en subsidiariteit van de privacy-schending onvoldoende zijn onderbouwd en dat er derhalve sprake is van ongerechtvaardigde schending van de privacy. In een advies aan de Woonbond komt het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan tot eenzelfde conclusie. Kern van deze bezwaren is dat de noodzaak van de schending van de privacy onvoldoende is aangetoond. Niet alleen is de noodzaak van de inkomensafhankelijke huurverhoging zelf onvoldoende hardgemaakt, gezien het in de memorie van toelichting genoemde doel van de wet, doorstroming op de woningmarkt (de zogenaamde doelbinding), ook is niet duidelijk gemaakt of dat doel alleen met dit privacy-schendende middel bereikt kan worden. Tot slot moet de vraag gesteld worden of de schending van de privacy niet groter is dan strikt noodzakelijk. Ik loop deze drie punten even langs.

In de eerste plaats de doelbinding. Zowel het CBP als het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan betoogt dat er geen sprake kan zijn van doelbinding, nu onvoldoende is onderbouwd dat de maatregelen uit de wet zullen leiden tot het volgens de memorie van toelichting primaire doel van de wet: de doorstroming op de woningmarkt. Het antwoord van de minister op dit punt is zeer onbevredigend. Waar verwacht mag worden dat hij beter onderbouwt hoe de wet zal leiden tot meer doorstroming, geeft hij aan dat de privacy-schending gerechtvaardigd is omdat het hier om "het economisch welzijn van het land gaat". Dat is wel heel gemakkelijk en bovendien ontoereikend. Doelbinding vereist dat onderbouwd kan worden, bijvoorbeeld met statistische gegevens of gekwantificeerde verwachtingen, dat het aan de maatregel ten grondslag liggende doel met de maatregel bereikt gaat worden. Dat is bij de doorstroming maar zeer de vraag. De minister zelf merkt immers al op dat het niet mogelijk is om een betrouwbare inschatting te maken van de macro-economische effecten van het wetsvoorstel. Alleen daarom al kan er geen sprake zijn van de vereiste doelbinding.

Maar misschien is dit wel de reden dat de minister in de nota naar aanleiding van het verslag plots een nieuw doel aan de wet verbindt: het genereren van inkomsten opdat verhuurders de verhuurderheffing kunnen betalen. Dat de inkomensafhankelijke huurverhoging aan dat doel kan bijdragen, lijkt in ieder geval gemakkelijker te onderbouwen. De vraag of het netjes is om op het allerlaatste moment in de parlementaire behandeling een nieuw doel aan een wetsvoorstel te verbinden, laat ik dan maar even in het midden; hoewel, de vraag stellen, is hem beantwoorden! Ook al zou het toegevoegde doel van het genereren van inkomsten om de verhuurderheffing wellicht onderbouwd kunnen worden, daarmee is nog niet aan de subsidiariteitseis voldaan. Er moet immers niet alleen sprake zijn van doelbinding in de zin van het aannemelijk maken dat de maatregel bijdraagt aan het bereiken van het doel, er moet ook duidelijk gemaakt worden dat dat doel alleen met behulp van de privacy-schendende maatregel kan worden bereikt en niet met een andere maatregel. Die toets kan deze wet naar ons oordeel niet doorstaan. Ik gaf eerder al aan dat via een andere systematiek

die geheel via de belastingen loopt dan wel via een huursombenadering, uiteindelijk dezelfde materiële resultaten bereikt kunnen worden. Met het sluiten van het woonakkoord, waarin is afgesproken dat er over enkele jaren voor die andere systematiek gekozen gaat worden, geeft de minister dat zelf ook aan. Dat het tijd kost om die andere systematiek uit te werken, kan hier geen argument zijn. De minister had ook direct voor de niet-privacy-schendende manier kunnen kiezen.

Tot slot is er de vraag naar de proportionaliteit. Is de privacy-schending zo beperkt mogelijk? En ook deze toets kan het wetsvoorstel naar ons oordeel niet doorstaan. Zoals uit de laatste beantwoording van de minister blijkt, is de gegevensverstrekking zo georganiseerd dat de Belastingdienst niet weet en niet kan nagaan of alleen inkomensgegevens worden verstrekt voor de bewoners van woningen waarvoor een inkomensafhankelijke huurverhoging in beginsel mogelijk is. Ook voor woningen waarvoor dat niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat de huur al gelijk is aan de maximaal redelijke huur, omdat het onzelfstandige woonruimte betreft of omdat het een geliberaliseerde woning is, kan een inkomensverklaring worden gevraagd. Deze wordt dan afgegeven door de Belastingdienst.

**De heer Van Strien (PVV):**

Voorzitter. Na dit verhaal over de schending van de privacy vraag ik mij af of dit voor GroenLinks een breekpunt wordt om goedkeuring te verlenen aan deze wet. Of zegt GroenLinks straks als de minister hier antwoordt op dezelfde wijze als hij dat in de commissie heeft gedaan, namelijk dat het niet anders kan: nou, dat laten we zitten voor de toekomst? Is het wel of geen breekpunt?

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Ik dank de heer Van Strien voor deze vraag. Heeft hij de indruk dat wij dit voorstel gaan steunen? Op basis waarvan?

**De heer Van Strien (PVV):**

Oké.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

In 2012 zijn er, vooruitlopend op de inkomensafhankelijke huurverhoging, voor 1,8 miljoen woningen inkomstenverklaringen verstrekt. De minister geeft aan dat hij niet kan aangeven welk deel van deze verklaringen is verstrekt voor woningen waarvoor in beginsel een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk was. Dat vinden wij zorgwekkend. De sussende woorden dat een huurder desgewenst kan klagen over het onterecht aanvragen van een verklaring, achten wij onvoldoende. Wanneer een inkomstenverklaring ten onrechte is gevraagd en verstrekt, kan deze immers niet gebruikt worden en komt de huurder ook nooit te weten dat een verklaring is aangevraagd en afgegeven. Hoe kan die huurder dan klagen over het onterecht aanvragen en afgeven van een verklaring? Naar ons oordeel zouden er in het systeem zelf waarborgen moeten worden ingebouwd die het opvragen van verklaringen uitsluit voor woningen waarvoor een inkomensafhankelijke huurverhoging niet mogelijk is. Nu het systeem een dergelijke waarborg ontbeert, biedt het geen enkele bescherming tegen nieuwsgierige huisbazen. Een huisjesmelker bijvoorbeeld die weleens wil weten hoeveel de studenten verdienen die bij hem een kamer huren, deze verklaringen gewoon krijgen van de Belastingdienst. Ook

op het gebied van de proportionaliteit scoort het wetsvoorstel wat onze fractie betreft een onvoldoende.

Ik kom bij mijn laatste en misschien wel belangrijkste punt: de effecten van het onderhavige wetsvoorstel en de daaraan gekoppelde verhuurderheffing voor toekomstige huurders met een minimuminkomen. Daarop moeten we naar het oordeel van de fractie van GroenLinks de hervorming van het huurbeleid uiteindelijk beoordelen. Draagt deze bij aan het beschikbaar houden en maken van voldoende betaalbare huurwoningen voor degenen die daarop zijn aangewezen? Voor de zittende huurders met een minimuminkomen zijn de effecten van de wet beperkt, anders is het voor nieuwe huurders, die overigens ook zittende huurders kunnen zijn die een andere woning gaan betrekken.

Had bij het oorspronkelijke wetsvoorstel nog geredeneerd kunnen worden dat de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging ingezet zouden kunnen worden voor het in stand houden van voldoende aanbod, met de koppeling aan de verhuurderheffing is de hoop op een dergelijk effect vervlogen. Het lijkt ook niet langer een doelstelling van de wet te zijn. Waar eerder het waarborgen van voldoende betaalbaar aanbod nog werd genoemd als ratio achter het bevorderen van doorstroming, is de betaalbaarheid in de nota naar aanleiding van het verslag geheel verdwenen uit de lijst met doelstellingen en is het genereren van voldoende financiële middelen voor de verhuurderheffing eraan toegevoegd.

Verwacht moet worden dat de combinatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de verhuurderheffing het aanbod van betaalbare woningen sterk onder druk zal zetten. Zoals ook uit de CFV-analyses blijkt, zullen de maatregelen verhuurders nopen om hun huren waar mogelijk te maximaliseren: door de inkomensafhankelijke huurverhoging door te berekenen aan zittende huurders en door bij nieuwe verhuur een hogere huur te vragen. Ook de regering gaat ervan uit dat verhuurders hun huren op beide manieren zullen maximaliseren. Aangesproken op de negatieve effecten daarvan voor de betaalbare voorraad, schermt de minister met het onverplichte karakter van de huurverhoging en de prestatieafspraken met de gemeenten. Feit blijft echter dat de betaalbaarheid van de verhuurderheffing is gebaseerd op huurmaximalisatie. Prestatieafspraken zullen in dat licht niet meer kunnen zijn dan wat aanpassingen in de marge: de bulk van de mogelijke huurverhogingen zal moeten worden doorgevoerd, inclusief de verhoging van de huur van woningen bij nieuwe verhuur. Een wens om het op gemeentelijk niveau anders af te spreken betekent nog niet dat daarvoor ook financiële ruimte is.

De grootste slag in de huurmaximalisatie kan gemaakt worden bij die woningen waarbij de huidige huurprijs in vergelijking tot de kwaliteit van de woning relatief laag is. De minister geeft dit zelf aan in de nota naar aanleiding van het verslag, en acht het aannemelijk dat de verhuurders ook hier de ruimte voor huurverhogingen in grotere mate zullen gebruiken.

Als we het hebben over woningen waarbij de huidige huurprijs in vergelijking tot de kwaliteit relatief laag is, hebben we het over de wat grotere woningen binnen de sociale huursector, de betaalbare huurwoningen voor gezinnen. In antwoord op mijn vragen heeft de minister aangegeven dat het gemiddelde woonoppervlakte van een woning met 130 tot 143 punten – de bovenkant van de gereuleerde sector – landelijk 77 m<sup>2</sup> is en in schaarstegebieden 71 m<sup>2</sup>. Woningen met een puntenaantal dat over-

eenkomt met een maximumhuur waarvoor nog net huurtoeslag kan worden gekregen, zijn landelijk gemiddeld 65 m<sup>2</sup> groot. In schaarstegebieden zal dat nog iets kleiner zijn. Van het steunpunt wonen in Amsterdam begreep ik dat daar woningen vanaf 50 m<sup>2</sup> vaak al een maximaal redelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben, en veelal ook daadwerkelijk geliberaliseerd worden.

Huurmaximalisatie zal ertoe leiden dat voor veel gezinswoningen de huur bij nieuwe verhuur aanzienlijk verhoogd zal worden. Deels tot boven de liberalisatiegrens, en door woningcorporaties, die de wettelijke taak hebben woningen te verhuren aan huurders met een inkomen onder de € 34.000, waarschijnlijk tot een bedrag net onder de liberalisatiegrens, maar boven de huurtoeslaggrens. Uitgaande van de aannames die ook het CFV en de minister gebruiken moet ervan uitgegaan worden dat de huren van gezinswoningen voor nieuwe huurders voor een groot deel boven de aftoppingsgrens zullen liggen en in ieder geval boven de kwaliteitskortingsgrens. Dat zijn huren die voor gezinnen met een minimuminkomen onbetaalbaar zijn.

De minister heeft onze vrees dat er straks met name voor gezinnen met een minimuminkomen geen betaalbare huurwoningen meer beschikbaar zullen zijn, niet kunnen wegnemen. Voor ons is dat een van de belangrijkste redenen waarom wij dit voorstel niet kunnen accepteren. Wij zien de antwoorden van de minister met belangstelling tegemoet en wij hopen dat de fracties die het woonakkoord hebben gesloten, zich nog eens goed zullen afvragen of dit voorstel nu werkelijk bijdraagt aan het doel dat zij met de hervorming van het woonbeleid beogen.

□

De heer **Nagel** (50PLUS):

Voorzitter. Ook vanaf deze plek complimenteer ik de heer Duivesteyn met zijn goed onderbouwde maidenspeech. Ik vond het een prachtig opgebouwd requisitoir, waarop onmogelijk vrijspraak kan volgen. Overigens is het vandaag een zwarte dag in de Eerste Kamer. Zwart, omdat mensen die dit jaar al flink in inkomen en koopkracht achteruit zijn gegaan, opnieuw financieel worden getroffen via extra huurverhogingen. Zwart, omdat deze Kamer, die een reputatie heeft op te houden op het gebied van zorgvuldigheid, in hoog tempo een wet aanneemt waarover grote onzekerheid bestaat. Is de uitvoerbaarheid niet strijdig met andere wetgeving?

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

Mijnheer Nagel, volgens mij bent u nu iets te vroeg. Wij hebben nog niet gestemd. Mijn hoop is nog steeds dat de Eerste Kamer wetsvoorstellen aan het doel toetst. Laat de dag nog niet zwart zijn.

De heer **Nagel** (50PLUS):

Wij hebben allebei wel enige ervaring en zullen zien wie er gelijk krijgt. Ik hoop dat u gelijk krijgt.

Degenen die al wat langer in de senaat verblijven, kunnen beamen dat er zelden zo een stroom van protesten uit de maatschappij is losgekomen als nu. Het regeringsbeleid wordt steeds opnieuw bepaald door dezelfde kenmerken. Men heeft nauwelijks oog voor wat bepaalde maatregelen voor grote groepen individuen betekenen. Centraal staat het financiële plaatje van de overheid en het door drukken van het beleid dat geen brede steun in de samenleving heeft. De meerderheid van de kiezers is niet, zoals

## Nagel

wel eens door de regeringspartijen wordt gesuggereerd, te moe om opnieuw naar de stembus te gaan, maar juist voor het houden van nieuwe verkiezingen omdat men dit kabinet niet langer wil, zo bleek uit een peiling twee dagen geleden.

Ook in dit geval stelt het kabinet eerst zwaardere maatregelen voor om vervolgens na een afzwakking te kunnen zeggen dat het allemaal wel meevalt. Hij, wie tien zweepslagen waren beloofd, moet niet klagen nu het er zeven zijn geworden. Maar wat blijft is een hard, kil en vooral sociaal beleid. Talrijke ouderen hebben de afgelopen jaren hun inkomen en vooral hun koopkracht achteruit zien gaan. Al jarenlang is er geen indexering van de pensioenen, maar wel grote belastingverhogingen, een forse verhoging van het eigen risico, en prijsstijgingen, vaak veroorzaakt door de overheid. In april komen er in veel gevallen extra forse kortingen op de pensioenen. Ook voor werknemers zijn het sombere tijden. De nullijn wordt op grote schaal gepropageerd, anderen worden bedreigd door het verlies van hun baan. De economische gevolgen zijn overduidelijk waarneembaar. Doordat het consumentenvertrouwen naar een absoluut dieptepunt is gezakt, bij de ouderen zelfs meer dan dat, wordt de hand op de knip gehouden en worden de bestedingen beperkt en uitgesteld. En in die economische situatie menen de regeringspartijen VVD en PvdA, geholpen door onder andere het regeerbeluste D66, dat het verantwoord is, nadat dit sinds 2007 niet meer was gebeurd, op dit moment extra huurverhogingen door te voeren, wat de spiraal alleen maar verder naar beneden zal trekken. Hoge werkloosheid, tijdelijke contracten, onzekerheden bij overheid en bedrijfsleven over baangarantie, en het gebrek aan consumentenvertrouwen zorgen voor een stagnerende huizenmarkt.

Het meest ergerlijke is dat de regering het bagatelliseert: het zou slechts om een klein percentage stijgingen gaan. Voorbij wordt gegaan aan de opeenstapeling van maatregelen van dit kabinet die opgeteld de mensen het water tot de lippen doet stijgen. De genoemde brieven worden op dezelfde manier afgedaan. De minister stelt dat het het merendeel van de schrijvers er vooral om gaat dat ze het niet eens zijn met het kabinetsbeleid. Wij hebben die brieven anders gelezen. Huurverhogingen tot 6,5% hakken er sterk in. Mensen hebben geen alternatieven. Een briefschrijfster uit Houten met een bruto-inkomen van € 45.000 per jaar stelt: "Sinds 21 jaar woon ik in een eengezinswoning. Is mijn huur van € 600 bij een netto-inkomen van € 1950 scheefwonen? Blijkbaar wel, want binnen drie jaar moet ik verhuizen omdat ik de huur niet kan betalen."

Zo zijn er honderden brieven. Het wetsvoorstel levert weinig goeds op. Het doorstromen van scheefwoners naar koop of vrije sector zal met name in de grote steden een illusie zijn. De regering maakt de scheefwoners op termijn woningzoekend. Vaak zijn het ouderen die ook in de toekomst geen kansen meer krijgen. Met dank aan dit kabinet.

Het is ronduit verbijsterend hoe laconiek de minister reageert op de vraag wat er gebeurt als leden van de Woonbond of de Woonbond zelf naar de rechter gaat en in het gelijk wordt gesteld. Het staat openlijk op blz. 16 van de nota van 8 maart: "Dat zou betekenen dat voor een inkomensafhankelijke huurverhoging geen wettelijke basis meer voorhanden is".

Het tweede memo van 4 maart van het advocatenbureau Kennedy Van der Laan, in reactie op de memorie van antwoord van 1 maart 2013, komt tot een zeer verontrus-

tende conclusie. Op geen enkel wijze onderbouwt de minister dat het wetsvoorstel van een inkomensafhankelijke huurverhoging het tegengaan van scheefwonen bevordert. Integendeel, de minister bevestigt dat het onzeker is wat de effecten van de wetswijziging zijn op de doorstroming op de woningmarkt. Daarmee is, zegt Kennedy Van der Laan, aan een cruciale voorwaarde voor een rechtvaardiging van inbreuk op de privacy in de zin van artikel 8 EVRM niet voldaan. Het huidige wetsvoorstel is hiermee strijdig en ook met het grondrecht op privacy, zoals neergelegd in artikel 10 Grondwet. Waar dit kabinet al zo vaak op standpunten is teruggekomen, zou het een schouderklop kunnen verdienen door dit voorstel terug te nemen. Ik kan me niet voorstellen dat de minister er niet naar hunkert dat ook eens mee te maken.

Tot slot. Is er dan geen enkele lichtpuntje? Jawel. Op bladzijde 16 van de nota van 8 maart 2013 geeft de minister blijk van een heldere toekomstvisie. Hij beantwoordt de leden – meervoud – van de 50PLUS-fractie. En natuurlijk tellen wij minimaal voor twee. Toch zagen wij liever dat de regering de gedupeerde huurders alsnog zou ontzien.



De heer **Schouwenaar** (VVD):

Voorzitter. Namens de VVD-fractie wil ik de heer Duivesteijn graag van harte feliciteren met zijn indrukwekkende maidenspeech.

De laatste weken, maar ook de daaraan voorafgaande weken, is er veel te doen geweest over de problemen op de woningmarkt. Er zijn heel veel voorstellen en ideeën aangedragen door alle betrokkenen: verhuurders, huurders, georganiseerd en individueel, politieke partijen, deskundigen. Mijn fractie heeft daar veel waardering voor. Ook voor het optreden van de minister in deze problematiek. Het voorlopige resultaat is dit woonakkoord. En dat is door mijn fractie positief ontvangen. Bij de schriftelijke behandeling hebben we enkele vragen gesteld. En ik wil de minister danken voor zijn snelle en afdoende beantwoording. Op een aantal punten zijn wij tevreden. Op enkele andere punten wil ik straks terugkomen: met name op de huurverhoging, de verhuurderheffing en het middensegment in de huurmarkt.

Het woonakkoord moeten wij in een zeer korte termijn behandelen. Haastige spoed is zelden goed, maar het is niet per definitie verkeerd. Soms kan spoed nodig zijn. Het gaat om ernstige problemen. In de koop, in de huur en in de bouw. Iedereen vindt dat de problemen moeten worden aangepakt. Maar hoe, daarover lopen de meningen uiteen. Iedereen vraagt om duidelijkheid. Maar welke duidelijkheid? Daar wordt verschillend over gedacht. Er is veel discussie over de wijze van aanpak, maar weinig of geen discussie over de urgentie. Die urgentie rechtvaardigt dat wij vaart maken met de behandeling. Het gaat hier over een pakket aan maatregelen zoals beschreven in de brief van de minister van 13 februari. Via "carnavalsakkoord" en "aswoensdagakkoord" is dat omgedoopt tot woonakkoord. Het bevat een aantal maatregelen die onderling samenhangen. Maar ze kunnen niet allemaal op een en hetzelfde moment geregeld worden.

Nu spreken wij over de wetsvoorstellen 33129 en 33330, de inkomensafhankelijke huurverhoging, met zijstappen naar de andere onderdelen van het woonakkoord. Later zullen die andere onderdelen hier weer aan de orde komen ter besluitvorming. Achtereenvolgens wil

## Schouwenaar

ik een aantal opmerkingen maken over de huurverhoging, de maximale huur, kwetsbare groepen, de verhuurderheffing, de bouw, het middensegment en de koopsector.

Allereerst de huurverhoging, waarom het allemaal is begonnen. In de sociale huursector doet zich een moeilijk en bijzonder probleem voor. We hebben 2,4 miljoen gereguleerde woningen en tegelijkertijd hebben we enorme wachtlijsten waar mensen jarenlang op staan. Dat komt omdat in een aanzienlijk deel van de gereguleerde woningen mensen wonen met een inkomen boven de grens van € 34.229. Dat is geen luxe-inkomen. Maar toch, het zijn mensen voor wie die sociale woningen oorspronkelijk niet bedoeld waren. We kunnen het deze scheefhuurders – dat woord is daar nu eenmaal voor gekozen; ik geef geen enkele lading aan dat woord – niet kwalijk nemen. Want we hebben het zelf wel heel aantrekkelijk gemaakt, doordat de huurprijzen circa 30% achterbleven bij de reële waarde. Met een laag inkomen kregen zij een sociale huurwoning toegewezen. Vervolgens gingen zij meer verdienen. En zo groeiden zij vanzelf in de groep, die we nu scheefwoners noemen. Dit probleem, het probleem van de wachtlijsten, dat willen we oplossen. En de oplossing die het woonakkoord biedt, is huurverhoging. Zodoende groeit de huur dichter naar de kwaliteit van de woning. Daardoor krijgen mensen een keuze tussen blijven, kopen of elders huren. Anders gezegd: de scheefwoners gaan óf meebetalen aan woningbouw voor de wachtlijsten óf ze gaan plaatsmaken voor de wachtlijsten.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

U vindt dat de nu voorliggende wetsvoorstellen inderdaad ruimte scheppen voor investeringen in woningbouw, om de mensen zo te laten doorstromen. Zo niet, dan snap ik het verhaal niet.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik kom straks nog terug op de doorstromers.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

U hebt het over het wegwerken van wachtlijsten en dergelijke. Als er wachtlijsten zijn, dan is er op dit moment dus niet het gewenste woningaanbod. Dan moet je het dus creëren, en dat kost geld. Daarvoor heb je investeringsruimte nodig.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Een mogelijkheid voor het wegwerken van de wachtlijsten is bijbouwen, zodat de mensen die op de wachtlijsten staan, een huurwoning aangeboden krijgen. Dat zou betekenen dat het scheefwonen in stand blijft. Ongeveer een derde van het bestand aan sociale woningen wordt bewoond door mensen met een inkomen van meer dan € 34.229. Daarvoor zijn die woningen oorspronkelijk niet bedoeld. Wij zouden het dus op de lange duur een niet-juiste aanwending van publieke middelen vinden om dat te laten voortbestaan. Primair zouden scheefwoners moeten doorstromen naar de vrije huursector of naar de koopsector, waarmee zij plaatsmaken voor de mensen die op de wachtlijsten staan. Een andere methode kan zijn dat door de huurverhoging extra middelen ontstaan, waardoor meer woonruimte kan worden gecreëerd voor mensen die op wachtlijsten staan.

De heer **Ruers** (SP):

De groep mensen beneden de € 33.000 bruto omvat 1,5 miljoen huurders. In die sector kom je met name de

wachtlijsten tegen. In veel steden moeten mensen soms tien jaar wachten. Daar is een immens gebrek aan betaalbare huurwoningen. Daar moet gebouwd worden, zoals mevrouw De Vries terecht zei. Als dit plan wordt aangenomen, wordt er niet geïnvesteerd. Hoe komen we dan van die wachtlijsten af? Voor die mensen wordt niets gedaan, behalve dat ze een huurverhoging krijgen.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Dit pakket aan maatregelen voorziet erin dat de bouw gestimuleerd wordt in de vrije huursector, dus zeg maar het middensegment van € 681 tot € 950 per maand. Ik hoop dat de minister de particuliere verhuurders en de institutionele beleggers meer dan tot dusverre kan bewegen om juist in dat segment te gaan bouwen. Ook de koopsector wordt gestimuleerd, met name wat de goedkopere woningen betreft, door een aantal maatregelen in dit pakket. Dit zal geen totale oplossing zijn van de problematiek op de koopmarkt, maar het zijn wel stimulerende maatregelen, die de goede kant uit werken. Daarnaast kan als gevolg van extra huurinkomsten ook geïnvesteerd worden in bouw voor de wachtlijsten.

De heer **Ruers** (SP):

Die extra huur wordt dan net afgeroomd door die verhuurderheffing, dus die corporaties hebben geen ruimte om te investeren. Dat betekent dat juist de laagste categorie, waar de nood het hoogste is, met lege handen achterblijft, behalve dan een huurverhoging. Is dat juist?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Het is niet zo dat de totale inkomsten van de corporaties worden afgeroomd. Ik versta uw vraag zo dat u zegt dat die huurverhoging nodig is voor de schatkist en dat er niets meer te bouwen valt. Ik denk dat het bij de totale inkomsten van de corporatiesector niet alleen gaat om deze huurverhoging, maar ook om de oude of bestaande huren. Dat is 10 miljard à 12 miljard, geen onaanzienlijk bedrag. Er zijn leningen en de opbrengst van verkoop van corporatiebezit. Die totale inkomsten zou u in mijn wijze van zien moeten stellen tegenover de totale uitgaven. Ik denk niet dat het juist is om er één inkomstenpost uit te pikken en die te stellen tegenover één uitgavenpost, in dit geval extra huuropbrengsten tegenover de verhuurderheffing.

De heer **De Lange** (OSF):

De heer Schouwenaar spreekt over de huursector en maakt zich er zorgen over dat overheidsmiddelen in de huursector verdwijnen, deels op een manier die niet terecht is. Maakt de heer Schouwenaar zich vergelijkbare zorgen over de koopsector? Zoals mevrouw De Boer uitgebreid heeft toegelicht, steekt de overheid daar veel grotere bedragen in uit de overheidsmiddelen in situaties die in veel gevallen een groep mensen betreft met een veel hoger inkomen dan in de huursector en die voor de komende 30 jaar van dezelfde hypotheekrenteaftrek kan blijven genieten als in de afgelopen 30 jaar ook al kon. Denkt de heer Schouwenaar dat dit evenwichtig is of komt hij daar in zijn bijdrage nog op terug?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Beide, maar ik wil er graag nu op antwoorden. Natuurlijk maken wij ons zorgen over de huursector, de koopsector en de bouwsector, want dat zijn de sectoren die hier in beeld zijn. Wij vinden het alleen geen juiste benadering

## Schouwenaar

om bijvoorbeeld redenerend vanuit de huursector te zeggen dat eerst de koopsector moet worden aangepakt. In de koopsector en in de huursector gaan heel verschillende geldstromen om. Er is heel verschillende regelgeving. De prijs komt op heel verschillende wijze tot stand. Kortom, dat zijn totaal verschillende terreinen. Op beide gaat het slecht. In de huursector zijn er problemen. Natuurlijk zullen deze huurverhogingen voor individuele huurders kunnen leiden tot zorg en tot moeilijke, pijnlijke keuzes, maar ik wil u ook voorhouden dat het grootste deel van de koopsector nogal snel fluctueert, en overal in neerwaartse richting. Ik dacht dat de gemiddelde prijs van een koopwoning op dit moment ongeveer € 235.000 is, maar daar moet ik voorzichtig mee zijn. Er zijn 800.000 huizen die onder water staan. Ik weet geen aantallen, maar er zijn ongetwijfeld heel veel mensen die met een restschuld zitten van € 30.000, € 40.000 of € 50.000, die zij nog jarenlang moeten afbetalen, waar niets tegenover staat. Er is de opeethypotheek, waarvan wij gisteravond bij Radar weer heel vervelende situaties konden onderkennen. Ik denk niet dat deze sector als eerste aangepakt moet worden, want ook daar zijn heel ernstige problemen.

De heer **De Lange** (OSF):

Begrijp ik het goed dat de heer Schouwenaar van mening is dat de huursector aangepakt moet worden, maar dat vanwege problemen in de koopsector een zeer groot deel van die sector voorlopig maar vrijgesteld moet worden van allerlei naar mijn mening noodzakelijke maatregelen? Is dat de boodschap?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Nee, dat is niet de boodschap, maar dat had u ook wel begrepen, denk ik. Ik wil het wel uitleggen, maar ...

De **voorzitter**:

U mag uw betoog vervolgen, want we lopen uit de tijd.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Voorzitter. Anders gezegd, de scheefwoners gaan of meebetalen aan woningbouw voor de wachtlijsten, of zij gaan plaatsmaken voor de wachtlijsten. In deze tijd van crisis klinkt huurverhoging ons paradoxaal en onsympathiek in de oren. Toch meent mijn fractie dat huurverhoging nodig is om iets aan de wachtlijsten te doen en doorstroming te bevorderen. Idealiter gelden op de woningmarkt voor koop en voor huur marktprijzen. Mensen kiezen voor een prijs en een kwaliteit die bij hen past en ze kunnen overstappen van koop naar huur en andersom. Plus: deze markt wordt aangevuld met een sociale huursector voor mensen met een inkomen tot € 34.229. Plus: een huurtoeslag voor mensen die de marktconforme huur niet kunnen betalen, en dat zijn er op dit moment ongeveer een miljoen. Daarom staan wij ook positief tegenover de 420 miljoen euro extra voor de huurtoeslag.

Vanuit het geschetste ideaalbeeld kijken wij positief naar de voorgestelde huurverhogingen. Maar hoe verhogen we de huren? Daar zien we praktische problemen. Het woonakkoord en de wetsvoorstellen 33129 en 33330 gaan uit van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Het voordeel daarvan is dat zij zich rechtstreeks richten tot de scheefwoners boven € 34.229 of boven € 43.000. Het nadeel is dat corporaties zich met het inkomen bemoeien en dat er privacykwesties ontstaan.

Als alternatief voor inkomensafhankelijke huurverhoging is de huursombenadering genoemd, onder andere

door de koepel van corporaties en door de Woonbond. Het voordeel daarvan is een snellere harmonisatie, maar deze doet in eerste instantie minder aan scheefwonen en zou ongunstig kunnen uitpakken voor de lagere inkomens. Uiteindelijk komen de inkomensafhankelijke huurverhoging en huursombenadering beide uit bij een maximaal redelijke huur.

Het woonakkoord maakt geen keuze voor het een of het ander, maar gaat uit van eerst een inkomensafhankelijke huurverhoging en na twee jaar de huursombenadering. Mijn fractie vraagt zich af waarom er na twee jaar wordt gewijzigd. Dat geeft wellicht weer onrust. Zou het niet de voorkeur verdienen om meteen te kiezen voor de huursom of andersom, om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te zetten? Dat geeft rust en duidelijkheid. In elk geval kan de huursombenadering rekenen op steun van huurders- en verhuurdersorganisaties. Zou de minister die switch willen toelichten?

Het woonakkoord stelt een vereenvoudiging van het puntenstelsel in het vooruitzicht. Daar stemt mijn fractie mee in. Wij gaan ook akkoord met het schrappen van de maximale huur op 4,5% van de WOZ-waarde. Daarbij merk ik op dat een nieuwe berekeningswijze wat ons betreft rekening houdt met regionale verschillen en niet leidt tot gedwongen huurverlaging. Amsterdam en Utrecht zijn nu eenmaal anders dan een krimpregio.

Tot slot van het onderdeel huurverhoging, wij juichen het toe dat er een uitzondering gemaakt zal worden voor kwetsbare groepen, zoals gehandicapten, chronisch zieken en mensen die extra zorg nodig hebben. Dat komt tegemoet aan heel veel mails en brieven die alle leden van de Kamer hebben ontvangen.

De heer **Nagel** (50PLUS):

Voorzitter. De Partij van de Arbeid, de coalitiepartner van de VVD, heeft vandaag gepleit voor koppeling van de huren aan inkomen, maar dan via overheidsingrijpen, dus via de belastingen. Is de VVD-fractie het daarmee eens?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

De minister moet straks nog reageren, en daar wil ik niet op vooruitlopen, maar wij zijn vooralsnog niet enthousiast over fiscalisering van de huurverhoging.

Dan kom ik aan de verhuurderheffing, die op het eerste gezicht geen aangename ingreep vormt, maar waarvoor op het tweede gezicht wel valide redenen zijn, dus mijn fractie wijst deze heffing niet af. Een belangrijke vraag is of de sector deze kan betalen. Mijn fractie meent deze vraag bevestigend te kunnen beantwoorden. Hier zijn uiteenlopende opvattingen over. Wij hebben ons laten overtuigen door het antwoord van de minister. Dat neemt niet weg dat deze heffing een groot bedrag aan de sector onttrekt. Dat is slecht voor de bouw, want de corporaties zijn een grote opdrachtgever in de woningbouw. Mijn fractie meent dat de minister een goede manier gevonden heeft om geld terug te geven aan de bouw, namelijk indirect, via de maatregelen van het woonakkoord: de btw-verlaging, een fonds voor energiebesparing en verhoging van de startersregeling.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

De heer Schouwenaar is ervan overtuigd dat de sector de verhuurderheffing kan opbrengen. Is de heer Schouwenaar het met het CFV eens dat dit alleen kan als verhuurders zullen overgaan tot huurmaximalisatie?



## Schouwenaar

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Zo heb ik het niet gelezen in de brief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Ik heb wel gelezen dat het CFV van mening is dat het volledig benutten van de mogelijkheden tot huurmaximalisatie – daarbij worden twee berekeningswijzen gehanteerd, namelijk met prudentie en zonder prudentie; u kent de brief – 1,8 miljard zou kunnen opleveren. Het CFV wijst er echter op dat dat het maximum is en waarschuwt er dus voor dat het ook lager kan uitvallen. Daarnaast wijst het CFV op de mogelijke opbrengst van efficiencyverbetering, die bij 10% efficiencyverbetering geraamd wordt op 350 miljoen, en op de mogelijkheid van extra verkoop van corporatiewoningen. Het totaal zou dan uitkomen op ongeveer 2,65 miljard. Ook als dat maximum niet wordt gehaald, is er dus een ruime marge tussen de door het CFV berekende 2,65 miljard en de 1,7 miljard van de verhuurderheffing.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

In de brief van het CFV worden alleen regionale saldo's gegeven en geen totaalsaldo. Weet u dat Aedes inmiddels heeft aangegeven dat dat totaalsaldo van de huuropbrengst ongeveer 1 miljard lager zal liggen?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ja. Ik zei al dat er allerlei meningen en opvattingen zijn. Wij kiezen de opvatting dat het betaalbaar is.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

Ik wil even bij de feiten blijven, want in hetzelfde verhaal staat ook dat dit de eerste jaren absoluut niet het geval is. Dan zullen de inkomsten uit de huurverhoging dus lager zijn dan de verhuurderheffing. Dat stukje moet er dus ook even bij.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ja, maar er staat nog meer in de CFV-brief.

De **voorzitter**:

Die brief gaan we nu niet voorlezen. We gaan nu verder.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Dat is jammer. Ik had hier graag antwoord op gegeven, maar misschien komt dat verderop in de discussie. Ik begriep dat u wilt opschieten, voorzitter, maar ik kan u niet de geruststelling bieden dat ik bijna aan het eind van mijn verhaal ben.

De motieven voor de verhuurderheffing mogen dan wel valide zijn, maar dat wil niet zeggen dat ze voor iedereen gelden. Mijn fractie betwijfelt of de motieven die aan de heffing ten grondslag liggen, ook van toepassing zijn voor particuliere verhuurders, institutionele beleggers en commerciële verhuurders. Op 17 december is dit punt hier aan de orde geweest en neergelegd in een motie van de heer Essers. Deze motie, met het nummer 33407 G, is toen aangehouden. Mijn fractie meent dat er aanzienlijke verschillen zijn tussen corporaties en particuliere verhuurders. Van de totale huurtoeslag gaat 92% naar huurders van corporatiewoningen. Slechts 8% verloopt via particuliere verhuurders. Bij particuliere verhuurders is stimulans van huurverhoging, efficiency en verkoop niet nodig. Bij particuliere verhuurders is niet of nauwelijks sprake van gegarandeerde leningen en lagere gemeentelijke grondprijzen. Daarom vragen wij de minister om zijn voornemen te heroverwegen en om de verhuurderheffing niet toe te passen op particuliere verhuurders en institu-

tionele beleggers, omdat zij niet in dezelfde situatie verkeren als woningcorporaties. Uiteraard zou dit een verlaging betekenen van de opbrengst van de verhuurderheffing. Dat is een ernstig bezwaar; dat realiseren wij ons. Dit zou voor de minister zelfs een onoverkomelijk bezwaar kunnen zijn. Mocht dat zo zijn, dan stellen wij een alternatief voor, namelijk een beperking van de verhuurderheffing tot woningen met een huur van € 575. Dat is de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Hiermee wordt de heffing nog sterker gerelateerd aan de doelgroep en hiermee wordt de opbrengst van de verhuurderheffing minder, want het is natuurlijk niet onze bedoeling dat de corporaties nu méér zouden moeten gaan betalen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik heb een zeer korte vraag, want ik neem aan dat wij hier uitgebreid over gaan spreken bij de behandeling van de verhuurderheffing. Vindt de heer Schouwenaar het niet een soort innerlijke tegenstrijdigheid dat we met de verhuurderheffing alleen geld halen uit dat deel van de sector waar sprake is van een overheidstaak om de huren betaalbaar te houden?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik denk dat het juist is dat die verhuurderheffing gerelateerd wordt aan de gereguleerde sector. Daarin zijn de corporaties veruit de grootste speler, maar ik heb ook aangegeven dat de commerciële verhuurders principieel maar ook praktisch min of meer een andere positie innemen. Dat zou in mijn ogen toch een verschil in bejegening kunnen rechtvaardigen, waardoor de een wel onder die heffing zou komen te vallen en de ander niet. Bovendien zal steeds vaker de situatie optreden dat de particuliere beleggers daar nolens volens zitten. Zij zijn al een beetje nolens volens in die sector terechtgekomen, maar zij zullen ook de neiging hebben – het CFV wijst daar ook op – om zich terug te trekken uit die sector. Ook in dat geval zullen wij die inkomsten van ongeveer 290 miljoen euro op den duur dus gaan mislopen. Daar staat tegenover dat wij volgens mij juist hen ertoe zouden moeten verleiden om te investeren in het middensegment van de vrije sector tussen € 681 en € 950. Ik vraag de minister daarom om nog eens met die partijen in overleg te treden om te bekijken in hoeverre zij te bewegen zijn tot die investeringen in dat middensegment.

Met het genoemde alternatief zou het woningbestand van institutionele beleggers voor een groot deel buiten de heffing vallen. Daardoor zal bij institutionele beleggers het vertrouwen toenemen dat de verhuurderheffing niet zal worden uitgebreid naar de vrije sector. Daar hoort echter ook iets tegenover te staan: dan mag van de institutionele beleggers ook gevraagd worden dat zij meer gaan investeren in het middensegment. Gaarne krijgen wij een reactie van de minister op onze vraag of hij hierover in overleg wil treden.

Vervolgens wil ik enkele opmerkingen maken over het middensegment in de huurmarkt, ook wel aangeduid als "de vrije sectorhuur". Ik beperk mij daarbij tot het deel van € 681 tot ongeveer € 950 per maand. Het woonakkoord zegt weinig over dit middensegment. Dat is opvallend, want we hebben het hard nodig. Scheefhuurders klagen dat zij nergens naartoe kunnen. De koopmarkt zit op slot en in de vrije sectorhuur is niets te vinden. Die klacht vindt mijn fractie terecht. Het middensegment is te klein, in elk geval te klein om alle scheefwoners op te kunnen vangen. Het woonakkoord wil hierin verbetering

## Schouwenaar

brengen door vergroting van de vrije sector met reeds bestaande woningen, verkoop op termijn van geliberaliseerde en te liberaliseren woningen aan institutionele en particuliere beleggers en versoepeling van de regels. Mijn fractie is het daarmee eens. Dit draagt rechtstreeks bij aan de noodzakelijke uitbreiding van het middensegment en het levert geld op dat gebruikt moet worden voor het wegwerken van de wachtlijsten.

Terzijde: de verkoop van gereguleerde woningen hoeft wat mijn fractie betreft niet beperkt te blijven tot geliberaliseerde woningen en institutionele beleggers. Er kunnen ook goedkopere woningen verkocht worden, ook aan de zittende bewoners. Dat draagt niet bij tot een uitbreiding van het middensegment, maar het levert wel geld op dat weer voor de wachtlijsten kan worden gebruikt. Met 3% à 4% mutaties per jaar werkt nieuwbouw sneller dan afwachten.

### Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Ik heb met belangstelling geluisterd naar het verhaal van de heer Schouwenaar over het aanpassen van de verhuurderheffing en vervolgens naar het verhaal dat voor institutionele beleggers ruimte moet worden gecreëerd om te investeren in dat middensegment. Ik denk dat het een – de opmerking van de heer Schouwenaar over het aanpassen van de verhuurderheffing – niet zonder het ander kan. Als je wilt investeren in het middensegment en het voor institutionele beleggers als pensioenfondsen aantrekkelijker wilt maken, dan kun je niet anders dan ervoor zorgen dat het ook aantrekkelijk wordt om dat te doen. Daar hoort een verhuurderheffing niet bij.

### De heer Schouwenaar (VVD):

Dat heb ik ook gezegd. Het is jammer dat mevrouw De Vries maar even met belangstelling heeft geluisterd anders had zij dit ook opgepikt. Ik wil het nog wel een keer herhalen.

### De voorzitter:

Nee, nee.

### De heer Schouwenaar (VVD):

Nee? Oké.

Het middensegment kan ook groeien door nieuwbouw. In dat segment wordt vrijwel alleen nog door de corporaties geïnvesteerd, maar eigenlijk willen wij dat de corporaties zich beperken tot hun DAEB-taken en zich niet begeven op commerciële terreinen. Tegelijkertijd laten de particuliere investeerders het afweten in deze sector. Zij zouden moeten worden gestimuleerd om te bouwen voor de vrije huursector. Mijn fractie vraagt zich af of de verhuurderheffing hier als hefboom zou kunnen dienen, in die zin dat deze heffing niet wordt toegepast indien en voor zover particuliere verhuurders en institutionele beleggers bouwen in het middensegment van de huurmarkt. Ik hoor graag hoe de minister hierover denkt.

Ik wil nog kort iets zeggen over de koopmarkt. De huizenverkoop is de laatste jaren gehalveerd. Dat heeft zeer ernstige gevolgen voor de bouw en voor de hele economie. Verkopers hebben moeite om hun verlies te accepteren, om maar te zwijgen van de restschuld. Kopers wachten op verdere prijsdaling. Bovendien zijn kopers vaak zelf ook verkoper. En als alle moeilijkheden zijn overwonnen en het is bijna rond, dan kan de koper geen hypotheek krijgen. Dan gaat het alsnog niet door. Wij kennen alle-

maal voorbeelden daarvan en wij zijn ons bewust van de ernst van de situatie.

Er zijn al veel maatregelen getroffen en hierover is al veel gezegd in deze Kamer. Op 17 december jongstleden is gesproken over hypotheekrente, renteaftrek, restschuld en overdrachtsbelasting. Het woonakkoord voegt daar nu de uitbreiding van de startersregeling en de verlaging van de btw op verbouwingen aan toe. Mijn fractie kan zich daarmee verenigen, maar zij vraagt wel of dit genoeg is. Wat moet straks nog meer gebeuren om ook de koopmarkt weer aan de gang te krijgen?

Tot slot nog twee opmerkingen. Het woonakkoord is een grote ingreep. In theorie klopt het. Wij gaan ervan uit dat het in de praktijk ook zal werken als alle partijen daarbij worden betrokken: corporaties, huurders, bouwers, banken, investeerders en politieke partijen. Wij hebben de indruk dat de minister de laatste maanden zeer veel overleg heeft gevoerd met al die partijen. Wij hopen dat hij daarmee verdergaat en dat dit zijn vruchten zal afwerpen.

Het woonakkoord brengt koop en huur dichterbij elkaar. Het laat bovendien het vangnet in stand: de sociale huursector met de huurtoeslag. In de koop- en in de huursector zijn verschillende geldstromen en er zijn verschillende situaties, maar ze zijn allemaal ernstig. En toch, tot dusver wees de huurder vaak naar de koper en andersom de koper naar de huurder als het op ingrijpen aankwam. Nu worden die verschillen kleiner. Wij hopen dat daarmee ook koper en huurder meer naar elkaar toe zullen komen. Ook daartoe biedt dit woonakkoord perspectief. Ik ben benieuwd naar de antwoorden van de minister.

### De voorzitter:

Dank u wel. Ik raad u aan de volgende keer nog eens voor de spiegel te oefenen, want u hebt een spreektijd van 15 minuten opgegeven, maar zonder interrupties hebt u 23,5 minuten gesproken. Dan zijn er 8,5 meer dan u hebt opgegeven.

### De heer Schouwenaar (VVD):

Ik denk dat een spiegel daar weinig bij zal helpen. Dan wordt het alleen maar langer.

### De voorzitter:

Een stopwatch kan ook, maar het wil nog wel eens helpen als je jezelf aankijkt.



### De heer Engels (D66):

Voorzitter. Ik begrijp dat u mij daarmee impliciet een voorwaarschuwing hebt gegeven.

### De voorzitter:

Nee, nee, want ik ken u.

### De heer Engels (D66):

Hij staat gelukkig nog op nul.

Voorzitter. Ik begin met de welgemeende felicitaties van mijn fractie voor de heer Duivesteyn voor zijn maïdenspeech. Ik ben zo vrij daaraan toe te voegen, met name vanwege zijn hommage aan de Friese Groninger Ypke Gietema.

D66 dringt al geruime tijd aan op hervormingen in de woningmarkt. Al jarenlang houdt de Nederlandse woningmarkt zittende kopers en huurders op hun plaats en laat zij weinig ruimte voor starters. Belangrijke oorzaken

## Engels

daarvoor zijn de hypotheekrenteaftrek en de huurregulering. De eerste drijft de prijzen van woningen en hypotheekschulden op, de laatste zorgt voor een bijna vastgelopen huurmarkt. De economische crisis van de laatste jaren heeft de situatie alleen maar verergerd. Een toenemend aantal mensen kan niet doorstromen naar een nieuwe woning, omdat zij de hoge kosten van een nieuwe woning niet kunnen opbrengen, een onoverkomelijke restschuld verwachten, hun oude huis aan de straatstenen niet kwijt raken of opkijken tegen oneindige wachtlijsten.

Deze neerwaartse spiraal moet worden doorbroken via een vergaande hervorming van de woningmarkt. Nederland moet doorgroeien naar een woningmarkt met aanzienlijk minder verstoringen dan wij nu kennen. Met het begrotingsakkoord van 2012 zijn de eerste stappen gezet. Dit betekent voor de koopsector verder ingrijpen in de hypotheekrenteaftrek, de overdrachtsbelasting, het aflossingsregime en het eigenwoningforfait.

Om de markt voor huurwoningen weer op gang brengen, moet de huidige huurregulering geleidelijk worden opengebroken. Daarvoor is bijvoorbeeld nodig dat sociale huurwoningen zo worden gewaardeerd dat woongedrag en omgeving beter worden uitgedrukt in de prijs. Een deel van de sociale huurwoningen kan mogelijk worden omgezet naar de vrije sector. Het zogenaamde "scheefwonen" kan worden tegengaan door mensen met een hoog inkomen ten opzichte van de sociale huurtarieven, de keus te laten om een meer marktconforme huur te betalen of te verhuizen. De huurtoeslag blijft uiteraard voor diegenen die het echt nodig hebben. Woningcorporaties moeten wat ons betreft terug naar hun kerntaak: het bouwen en beheren van betaalbare sociale huurwoningen.

Mijn fractie is in dat perspectief verheugd dat er recentelijk door een aantal fracties in de Tweede Kamer een politiek akkoord is gesloten met een integrale aanpak van zowel de koop- als de huurmarkt. Wij denken dat de al veel te lang stagnerende ontwikkeling in de woningmarkt gediend is met de in dat akkoord opgenomen voorstellen voor een hervorming van het koop- en huurbeleid. Daarmee komen nieuwe investeringen in de bouw dichterbij. Deze dragen op hun beurt weer bij aan de bestrijding van de economische crisis en daarmee weer aan vermindering van het begrotingstekort en de staatsschuld.

Ik zal op al deze met de vandaag te behandelen wetsvoorstellen samenhangende aspecten nu verder niet ingaan. Deze meer integrale discussie voert mijn fractie graag in de door de commissies voor Binnenlandse Zaken en voor Financiën opgestarte gedachtewisseling met de regering over het woonakkoord in brede zin.

Het vandaag te behandelen wetsvoorstel inzake de regeling van een huurverhoging naar inkomen dat onderdeel uitmaakt van het woonakkoord, biedt in samenhang met het aangehouden wetsvoorstel 33129 de mogelijkheid om een doorstroming van huur naar koop te bevorderen. Wij hebben goede nota genomen van de opmerking dat binnenkort voorstellen worden ontwikkeld voor een zogenaamde huursombenadering waarin de lagere inkomens evenzeer zullen worden ontzien, en voor een vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel.

Dit wetsvoorstel bevordert bovendien dat huishoudens die niet of niet meer tot de doelgroep van de geregleerde huursector behoren, een huurprijs gaan betalen die in verhouding is met de kwaliteit van de woning.

Wij maken ons echter enige zorgen over het aanbod in het middensegment binnen de huursector. Met een in-

komen van € 43.000 is volgens de NIBUD-normen een woning met een koopsom van ongeveer € 180.000 haalbaar. De minister geeft aan dat er voldoende en acceptabele woningen in dit segment te koop zijn. Wij hebben de indruk dat het woningaanbod in verschillende gebieden nogal verschilt. In Amsterdam bijvoorbeeld is de gemiddelde woning van € 180.000 vaak niet groter dan twee kamers met ongeveer 50 vierkante meter woonoppervlakte. De verwachting is dat het verruimde huurbeleid zal leiden tot meer investeringen en een ruimer aanbod aan duurdere huurwoningen voor deze groepen. Hoe denkt de minister dit te realiseren? Dat is mijn eerste vraag.

Mijn fractie heeft ook enige zorg over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurhuizen voor de laagste inkomens, want door de huurverhogingen zal het aantal goedkope huurwoningen afnemen. De woningen worden immers in prijs verhoogd door de inkomensafhankelijke huurverhogingen, te regelen via huurharmonisatie en huurliberalisatie, of ze worden verkocht. Een woningcorporatie is verplicht om 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085. Graag vernemen wij van de minister hoe een voldoende aanbod van sociale woningbouw gewaarborgd blijft.

Mijn fractie is op zichzelf ingenomen met de matiging van de voorstellen tot huurverhoging in vergelijking met de eerdere voorstellen uit het regeerakkoord. Blijkens het wetsvoorstel zal voor vergelijkbare inkomensgroepen eenzelfde percentage huurverhoging gelden. Tegelijkertijd zijn de huurbedragen binnen deze vergelijkbare inkomensgroepen als gevolg van het tot dusver gevoerde beleid flink uiteen gaan lopen. De voorgenomen procentuele stijging heeft tot gevolg dat voor gelijkwaardige huizen de huurprijs niet op korte termijn gelijkgetrokken gaat worden. Graag verneem ik hoe de minister tegen deze materieel onevenredige huurstijging aankijkt.

Elke twee jaar wordt het fiscale huishoudinkomen getoetst voor een jaarlijkse huurverhoging. Hierdoor is de huurverhoging niet gebaseerd op de meest actuele inkomensgegevens en kan in de tussentijd een inkomensdaling zijn ontstaan. In het gewijzigde wetsvoorstel wordt nu meer rekening gehouden met kwetsbare groepen. Chronisch zieken en gehandicapten bijvoorbeeld kunnen bezwaar indienen, waardoor ze gevrijwaard zijn van huurverhoging als er sprake is van een onverwachte val in het inkomen. Dat vinden wij qua maatschappelijke aanvaardbaarheid een verbetering. Een zorgpunt zien wij nog wel voor mensen die nabij de AOW-gerechtigde leeftijd komen. Zij maken zich zorgen dat zij na hun pensionering de inmiddels gestegen huurprijs niet meer kunnen betalen. Het woonakkoord stelt dat in geval van inkomensdaling bij huurders die eerder inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gekregen de huurder recht krijgt op huurverlaging. Wat zijn nu precies de gevolgen voor deze categorie? Ik hoor het graag.

Het zal niet verbazen dat de fractie van D66 vraagtekens blijft houden bij de regeling van de privacy in dit wetsvoorstel. Zij begrijpt op zichzelf dat als wordt uitgegaan van een inkomensafhankelijke huurverhoging het niet anders kan zijn dan dat inkomensgegevens worden gebruikt. Nu heeft de verstrekking door de Belastingdienst weliswaar een beperkte toepassing, namelijk in de vorm van een indicatie van de inkomensdrempel, maar een juiste verstrekking en verwerking van ook dit type beperkte gegevens is van wezenlijk belang voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van burgers. In dit

## Engels

verband gaat het om de vraag in hoeverre hier mogelijk een ongerechtvaardigde inbreuk wordt gemaakt op het in artikel 8 EVRM opgenomen grondrecht dat de bescherming van de privacy waarborgt. Deze bepaling maakt inbreuken op de privacy op zichzelf mogelijk, maar wel onder een aantal strikte condities.

Bij de behandeling van wetsvoorstel 33129 stelde de toenmalige minister in het licht van de betekenis van art. 8 EVRM, een via dit voorstel 33330 aan te scherpen regeling in het vooruitzicht. Het is mijn fractie nog niet geheel duidelijk in hoeverre hiervan nu sprake is. Er zijn op zichzelf positief te waarderen aanpassingen in het regime aangebracht. Met name de introductie van een boetebevoegdheid voor het CBP voor gevallen waarin door de verhuurder onrechtmatig gebruik van gegevens gemaakt wordt, is een verbetering. De D66-fractie vindt het verder positief dat de huurder in eerste instantie geen inkomensgegevens meer aan de verhuurder hoeft te verstrekken als de door de verhuurder opgevraagde en verstrekte gegevens niet juist blijken te zijn. Het lijkt ons redelijk dat de verhuurder in dat geval zelf een actuele verklaring opvraagt bij de Belastingdienst. Voorts kan mijn fractie instemmen met de regeling van bezwaar en beroep tegen een opgelegde huurverhoging in die zin dat de huurder nadere inkomensgegevens niet hoeft te overleggen aan de verhuurder, maar aan de huurcommissie. De huurder kan dus volstaan met een melding dat het huishoudinkomen niet correct is vastgesteld.

Mijn fractie is ook tevreden met de waarborgen tegen het te lang bewaren van gegevens door de verhuurder. Gegevens mogen worden bewaard totdat over een huurverhoging overeenstemming is bereikt dan wel onherroepelijk is beslist. De Belastingdienst en gedupeerde belanghebbenden kunnen zo nodig een kort geding aanspannen tegen een verhuurder die verkregen inkomensgegevens niet heeft vernietigd. Ook kan op grond van een aangifte dan wel opsporing aangifte worden gedaan, waarmee het OM op basis van art. 272 Wetboek van Strafrecht een verhuurder kan vervolgen. Daarmee is rechterlijke toetsing gewaarborgd. Tot slot kan ook een melding worden gedaan aan de toezichthouder, het CBP.

Mijn fractie is nog niet overtuigd van de argumentatie dat voor het verstrekken van inkomensgegevens door de Belastingdienst aan de verhuurder geen toestemming van de huurder nodig is, noch dat deze op zijn minst daarover vooraf wordt geïnformeerd. Dit zou tot veel onnodig papierwerk en daarmee tot te veel bureaucratie en te hoge administratieve lasten leiden, zo zegt de minister. Betekent dit dat de minister deze aanpassingen onuitvoerbaar acht? Weegt dit type uitvoeringsbezwaren op tegen een mogelijke inbreuk op rechtmatig en redelijk handelen? Het gaat om niet meer dan het versturen van een standaardbrief aan elk huishouden in de gereguleerde sector. Ik hoor graag een nadere beschouwing van de minister op dit punt.

Hetzelfde geldt voor de argumentatie dat huurders in verwarring kunnen worden gebracht, nu het nog maar de vraag is of de verhuurder daadwerkelijk een voorstel tot huurverhoging wenst te doen. Mijn fractie denkt dat moderne en mondige burgers voldoende in staat zijn om de inhoud van een dergelijke brief te begrijpen. Op dit punt vraag ik de minister nadrukkelijk een opening te bieden voor een sterkere betrokkenheid van de huurder bij informatieverstrekking van de Belastingdienst aan de verhuurder. Dat zou bijvoorbeeld kunnen met een systeem waarin de huurder door de fiscus wordt geïnformeerd over vrij-

gave van de voor hem geldende inkomensgrens aan de verhuurder en de huurder bij bezwaar daartegen de bewijslast krijgt dat zijn inkomen lager is. Als de huurder niet reageert, valt hij vervolgens automatisch in het hoogste tarief op grond van het principe "wie zwijgt, stemt toe". Dat is administratief toch niet zo ingewikkeld, zou ik menen. De fiscus moet die brieven toch schrijven en is daar in de waarneming van een van mijn fractiegenoten buitengewoon bedreven in. Mijn fractie nodigt de minister nadrukkelijk uit om op dit onderdeel een wenkend perspectief te bieden.

Meer in het algemeen lijkt het mijn fractie van betekenis dat de minister in het licht van de vele met de privacy samenhangende aspecten en met inachtneming van de toepasselijke jurisprudentie nog eens precies aangeeft in hoeverre de met name door het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan aangeleverde analyse en het daaraan verbonden oordeel dat het wetsvoorstel onrechtmatig is, hout snijdt. Helderheid over deze vraag past bij deze Kamer, hoe men verder ook aankijkt tegen de huidige positie en rol van de senaat.

De heer **Ruers** (SP):

Op dit punt stel ik graag ik een vraag. Kennedy Van der Laan heeft gisteren een brief geschreven en een laatste visie op de zaak gegeven. Die brief hebben wij vandaag gekregen, via de iPad. Kent u deze brief?

De heer **Engels** (D66):  
Zeker.

De heer **Ruers** (SP):

U kent de reactie van Kennedy Van der Laan die vandaag is binnengekomen. Is die voor u aanleiding om uw standpunt in dezen verder toe te lichten?

De heer **Engels** (D66):  
Dat lijkt mij niet.

De heer **Ruers** (SP):  
U kent de brief wel?

De heer **Engels** (D66):

Ik denk dat ik een heel helder verhaal heb gehouden over hoe mijn fractie ertegen aankijkt. Ik neem aan dat het u is opgevallen dat ik daarover een vrij indringende vraag heb gesteld aan de minister. Uiteraard ben ik heel benieuwd hoe de minister daarop gaat antwoorden.

De heer **Ruers** (SP):

Maar u kent de brief van Kennedy Van der Laan van 11 maart niet?

De heer **Engels** (D66):

Wat wilt u daarmee zeggen?

De heer **Ruers** (SP):

U noemde zojuist de brief van Kennedy Van der Laan. Er is een aantal brieven geweest.

De heer **Engels** (D66):

Er is een aantal reacties gekomen van Kennedy Van der Laan. Ik voeg die samen en stel de minister de afsluitende vraag: kunt u vandaag in deze Kamer op het punt van belangrijke staatsrechtelijke aspecten zoals de bescherming van een grondrecht nog eens duidelijk uiteenzetten waar-

## Engels

om, anders dan in de brieven van Kennedy Van der Laan wordt verwoord, naar het oordeel van de regering toch geen sprake is van een onrechtmatig wetsvoorstel in het licht van art. 8 EVRM?

De heer **Ruers** (SP):  
Prima. Ik zal de minister die vraag stellen. Dank u.

De heer **Engels** (D66):  
Voorzitter. Ik was aanbeland bij het blokje "tot slot". De Kamer heeft lang op dit voorstel moeten wachten. Daaraan lagen politieke belemmeringen ten grondslag. Mede dankzij mijn vrijzinnige geestverwanten aan de overzijde is de dreigende impasse doorbroken. Het is nu van belang om verder niet onnodig tijd te verliezen en met de nodige voortvarendheid tot uitvoering van het woonakkoord te komen. Mijn fractie heeft zoals gezegd een positieve grondhouding ten aanzien van het akkoord en deze huurwetgeving. Zij heeft in dat licht ook begrip voor de bijzonder snelle procedure waarmee dit wetsvoorstel in deze Kamer moet worden behandeld om tot de beoogde en wat ons betreft noodzakelijke uitvoering te komen. Deze vorm van slagvaardigheid moet naar mijn smaak geen gewoonte worden, wil de druk op de vereiste zorgvuldigheid van wetgeving binnen de grenzen van behoorlijke wetgeving blijven. Deze observatie is mede ingegeven door het bovengemiddelde aantal reacties van belanghebbenden en vanuit de samenleving.

Ik sluit af met de opmerking dat ik de reactie van de minister uiteraard, zoals altijd, met belangstelling afwacht.



De heer **Ruers** (SP):  
Voorzitter. Om te beginnen, breng ik mijn felicitaties over aan collega Duivesteyn voor zijn indrukwekkende maidenspeech. Het zou zomaar de eerste maidenspeech kunnen zijn die leidt tot een regelrechte botsing met de minister. Die kan het immers onmogelijk eens zijn met de zware kritiek op de onderhavige wetsvoorstellen en het woonakkoord in zijn totaliteit. Ik zou zeggen: je moet maar durven! Ik zie uit naar het verdere optreden van collega Duivesteyn in deze Kamer.

Voorzitter. Ik zal in mijn bijdrage de volgende aspecten aan de orde stellen:

- de positie van de Eerste Kamer;
- de geschiedenis van de wetsvoorstellen;
- de doorstroming en het scheefwonen;
- de financiële positie van de huurders en de betaalbaarheid;
- het verschil tussen huurders en eigenaren/kopers;
- de privacy van de huurders;
- de effecten van de verhuurderheffing;
- mijn conclusie.

De positie van de Eerste Kamer is de laatste tijd meer dan voorheen onder de loep genomen. Op radio, televisie, in de krant en op het internet is het laatste half jaar meer verwezen naar de Eerste Kamer dan in de tien jaar ervoor. Er worden veel verhalen over deze Kamer verteld, die niet altijd op degelijke feiten en steeds vaker op vage veronderstellingen zijn gebaseerd. Menigeen dicht ons momenteel een te ruim gebruikmaken van onze bevoegdheden toe. Sommigen maken deel uit van deze Kamer. Zij zeggen dat deze Kamer politieker wordt en daardoor meer doet dan we hier zouden mogen doen. Volgens mijn

fractie is dat flauwekul. De Grondwet omschrijft waartoe wij op aarde zijn en daar houdt deze Kamer zich aan, als we ons tenminste niet tot iets anders laten verleiden, onder druk van elders.

Dat betekent dat fracties aan deze kant van het Binnenhof politiek op één lijn zitten met fracties aan de overzijde. Dat is keer op keer herkenbaar in onze inbrengen en in ons stemgedrag. En dat is maar goed ook. We krijgen werkelijk een probleem als fracties van één partij voortdurend andere posities gaan innemen in beide Kamers.

Het wordt al helemaal raar als leden van dit huis, wier partijen in de huidige coalitie zitten, andere leden via de media oproepen om van hun politieke geloof af te vallen en te stemmen vóór wetsvoorstellen waar zij, samen met hun collega's aan de andere zijde van het Binnenhof, tegen zijn. Dat is de wereld op zijn kop gezet, zeg ik tegen die leden van VVD en PvdA die dit soort oproepen momenteel doen.

De heer **Engels** (D66):

Ik ben heel verheugd dat de heer Ruers begint met een beschouwing over de positie van de Eerste Kamer. Ik kreeg de indruk dat hij niet alleen namens zijn eigen fractie sprak toen het ging over de vraag of fracties aan deze zijde of aan de overzijde wel of niet met elkaar moeten sporen. Stel dat er nu toch een fractie is in de Eerste Kamer die het anders doet – met betrekking tot een bepaald wetsvoorstel of misschien wel structureel, maar daar heb ik geen voorbeelden van – dan aan de overzijde, wat is dan precies het grote probleem dat ontstaat? U zei dat er dan heel grote problemen ontstaan. Waar hebben wij het dan over?

De heer **Ruers** (SP):

Ik heb niet voor andere partijen gesproken, maar alleen voor onze fractie. Op het andere aspect zal ik straks terugkomen. Ik had mijn verhaal nog niet af op dit punt.

Voorzitter. Een en ander wil niet zeggen dat we hier altijd hetzelfde zeggen en hetzelfde stemmen als aan de overkant. Daarom zijn er ook wel eens door de Tweede Kamer geaccordeerde wetsvoorstellen die hier brede kritiek krijgen en door toezeggingen van de regering of novelles aangepast moeten worden. Ik verwijs maar naar het wetsvoorstel inzake de Nationale Politie. En daarom zijn er ook wel eens wetsvoorstellen die het hier niet halen. Ik verwijs maar naar het voorstel inzake het elektronisch patiëntendossier. Ik neem aan dat ook de minister zich daarvan bewust is. Ik neem aan dat dat ook de reden was om op het allerlaatste moment in de Tweede Kamer toezeggingen te doen aan enkele fracties buiten de coalitie, teneinde hun goedkeuring voor een aangepast woonakkoord te krijgen en daarmee ook voor de voorliggende wetsvoorstellen, in de hoop dat daardoor ook in deze Kamer een meerderheid zou kunnen worden georganiseerd. Mijn fractie vindt daar niets mis mee. Wie in deze Kamer ongelukken wil vermijden, doet er wijs aan zaken te doen met onze fractie en andere fracties aan de overkant.

Daarmee is nog niet gezegd dat deze Kamer aan het einde van dit debat ook ja tegen de nu voorliggende wetsvoorstellen zal zeggen. Mijn fractie denkt dat, als wij bovenop onze normale politieke beoordeling van de voorstellen ook secuur kijken of deze voorstellen de noodzakelijke kwaliteitstoets kunnen doorstaan, zich behoorlijk verhouden met andere wet- en regelgeving, met de Grondwet en internationaal recht en ook in de praktijk uitvoerbaar worden geacht, er goede redenen kunnen zijn om op

## Ruers

die gronden nee tegen de onderhavige wetsvoorstellen te moeten zeggen.

Dat zou ook kunnen gelden voor leden wier partijen aan de overkant hebben gemeend deze voorstellen wel te moeten steunen. Wellicht dat mijn betoog hen helpt die overweging te durven maken aan het einde van dit debat. Mede daarom heeft mijn fractie om hoofdelijke stemming gevraagd. Ik herinner me nog wijze woorden van VVD-kant over onze taak om wetten op kwaliteit en uitvoerbaarheid te toetsen, uit de tijd dat de VVD in de oppositie zat, en vergelijkbare oproepen van PvdA-kant toen die niet regeerde. Het zou treurig zijn als het enkele feit dat een partij meeregeert, bepaalt hoe zwaar of licht hier een wetsvoorstel door ons – in deze Kamer van reflectie – gewogen wordt. Dat zou wel erg plat opportunisme zijn, denkt mijn fractie. Voorshands ga ik ervan uit dat dit niet het geval zal zijn.

Tot zover mijn beschouwing over de positie van de Eerste Kamer. Dan zeg ik nu in het kort iets over de geschiedenis van de wetsvoorstellen. Die is ingewikkeld. Voor een goed begrip van de wetsvoorstellen zal ik de geschiedenis ervan in vogelvlucht weergeven. Ik wijs daarbij ook op opvallende wijzigingen van standpunten door verschillende partijen in het afgelopen jaar.

De basis werd gelegd in december 2011 met wetsvoorstel 33129, dat het kabinet-Rutte 1 bij de Tweede Kamer indiende. Het wetsvoorstel kwam voort uit het toenmalige regeerakkoord van VVD en CDA, gesteund door de PVV. Kern van het voorstel was een belastingmaatregel van 760 miljoen, op te brengen door de woningcorporaties, met daaraan gekoppeld een extra huurverhoging van 5% voor alle huurders van met een bruto jaarinkomen van € 43.000 of meer. Voor de huurders met een inkomen beneden de € 43.000-grens bleef de huurverhoging beperkt tot het inflatiepercentage. De regering gaf aan dat het de bedoeling was om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen en het zogenaamde scheefwonen tegen te gaan.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

Ik daag de heer Ruers uit om mij in het wetsvoorstel aan te wijzen waar dit staat.

De heer **Ruers** (SP):

Prima. Ik kom daarop terug.

Tijdens het debat in de Tweede Kamer op 4 april 2012 lichtte de heer Monasch van de PvdA het standpunt van zijn fractie toe: "De woningmarkt zit volledig op slot. Het kabinet-Rutte heeft de zaak aardig uit de hand laten lopen. Waarschijnlijk is het woningmarktbeleid een van de grootste mislukkingen van dit kabinet. Mensen verhuizen niet meer, woningen verliezen hun waarde en het kabinet zet zijn eenzijdige klopjacht op de huurders onverdroten door. Vandaag debatteren we over de volgende ondoordachte maatregel van het kabinet. Ondoordacht omdat deze slecht getimed en eenzijdig is en omdat de uitvoering in deze vorm aan alle kanten rammelt."

Namens de PVV merkte de heer Lucassen het volgende op: "In het regeerakkoord hebben het CDA en de VVD afspraken gemaakt over een aantal maatregelen dat de doorstroming op de huurmarkt moet bevorderen. De PVV zal als betrouwbare gedoogpartner haar steun blijven geven aan de maatregelen uit het regeerakkoord en gedoogakkoord en de bijbehorende financiële paragraaf."

Mevrouw Spies van het CDA reageerde met de woorden: "Ik werp verre van mij het verwijt dat de heer

Monasch expliciet maakte, dat wij huurders vooral zouden zien als profiteurs van overheids subsidies."

Op 12 april vorig jaar werd het voorstel in de Tweede Kamer aangenomen, met steun van de VVD, het CDA, de PVV, D66, de SGP en het lid Brinkman. Tegen het voorstel stemden de PvdA, de SP, GroenLinks en de Christen Unie.

Op 19 april werd het wetsvoorstel bij deze Kamer ingediend. Inmiddels was ook het Kunduzakkoord tot ons gekomen. Daarin werd bepaald dat de categorie huurders met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 een huurverhoging zou krijgen van 1% boven de inflatie, terwijl voor inkomens tot € 33.000 de huurverhoging gelijk bleef, dat wil zeggen gekoppeld aan de inflatie.

Bij de behandeling van het wetsvoorstel in dit huis deelde de PvdA-fractie op 22 mei 2012 mee dat zij met zorg kennis had genomen van het voorstel. De PvdA-fractie betwistte zowel de opvattingen van de regering over de effectiviteit van de wet als de uitvoerbaarheid. Het plenaire debat vond plaats op 19 juni 2012. Daarbij zij aangekend dat het kabinet inmiddels demissionair was geworden en de PVV van voorstander was veranderd in tegenstander van het wetsvoorstel. Namens de PvdA-fractie stelde collega Ter Horst in dat debat hier het volgende: "Het zal duidelijk zijn dat de fractie van de Partij van de Arbeid ook na de beantwoording van haar vragen weinig heil ziet in dit wetsvoorstel. Hoewel ook onze fractie vindt dat scheefwonen moet worden tegengegaan, kleven er te veel nadelen aan de voorgestelde maatregel. (...) We zijn van mening dat alleen een integrale aanpak van de woningmarkt, zowel koop- als huursector, het probleem van het scheefwonen, evenals andere problemen op de woningmarkt kan oplossen. Het is van groot belang dat die aanpak breed gedragen wordt in de maatschappij. Hoewel niet alle onderdelen van het voorstel onze fractie direct aanspreken, verdient het door een aantal partijen gepresenteerde voorstel Wonen 4.0 serieuze bestudering. De fractie van de PvdA verneemt graag van de minister hoe zij tegen dat initiatief aankijkt en of zij van mening is dat een dergelijke integrale aanpak niet de voorkeur verdient boven een geïsoleerde aanpak, die naar de mening van mijn fractie kenmerkend is voor dit wetsvoorstel."

Vervolgens werd wegens vermoedelijke tegenstrijdigheid tussen het oude wetsvoorstel en het Kunduzakkoord besloten het voorstel aan te houden, in afwachting van een brief van de minister van BZK.

Ik kom bij de derde fase. Die werd op 6 juli 2012 ingeluid met wetsvoorstel 33330, huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens. Dit wetsvoorstel had volgens de memorie van toelichting tot doel een extra huurverhoging mogelijk te maken voor huurders met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 bruto per jaar, met een bedrag ter hoogte van het inflatiepercentage plus 1. Daarmee werd uitvoering gegeven aan het begrotingsakkoord 2013. Verwezen werd naar wetsvoorstel 33129 en het wetsvoorstel Integrale visie op de woningmarkt van 18 januari 2012. Verder sloot qua systematiek wetsvoorstel 33330 aan bij wetsvoorstel 33129. Tijdens de behandeling van het voorstel in de Tweede Kamer werd door de regering gesteld dat het niet uitgesloten was dat de door het wetsvoorstel geboden ruimte in hoge mate zou worden ingezet ter dekking van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing werd op dat moment begroot op 2 miljard euro per jaar. Minister Blok merkte op: "Ik ga uit van de inflatie over 2012. Die bedroeg 2,5%. Dan kom ik voor de laagste inkomensgroep op 4%, voor de middelste groep op 5% en voor de hoog-

ste groep op 9% als maximale huurverhoging." In het debat in de Tweede Kamer stelde de heer Monasch namens de PvdA-fractie: "Als woordvoerder van de PvdA-fractie ben ik er heilig van overtuigd dat wij met dit kabinet een historische doorbraak aan het realiseren zijn. Dat doet pijn, dat beseffen wij, maar wij zijn met elkaar het eerste kabinet dat de koop- en huurmarkt integraal durft te hervormen."

Nog voordat de Tweede Kamer haar beraadslagingen over het voorliggende wetsvoorstel had kunnen afronden, diende de volgende wijziging zich al aan: het woonakkoord van VVD, PvdA, D66, ChristenUnie en SGP van 13 februari 2013, strekkende tot wijziging van wetsvoorstel 33330. Het zogenaamde aswoensdagakkoord verschildte op een aantal punten van wetsvoorstel 33330. Zo werd bijvoorbeeld de verhuurderheffing verlaagd van 2 miljard naar 1,7 miljard per jaar. En werd de maximale huurverhoging, die eerst respectievelijk 1,5%, 2,5% en 5% plus inflatie bedroeg, verlaagd naar resp. 1,5%, 2% en 4% plus inflatie. Minister Blok merkte op: "De opbrengst van de huren samen met de mogelijkheden om efficiënter te werken en woningen te verkopen, zijn structureel voldoende om de verhuurderheffing, ook in de aangepaste vorm te kunnen betalen. Het debat over de verhuurderheffing volgt weliswaar nog, maar velen wezen op de samenhang en die is er natuurlijk ook." Het aldus gewijzigde wetsvoorstel 33330 werd met vliegende vaart een dag later, op 14 februari 2013, door de Tweede Kamer aangenomen. Voor het wetsvoorstel stemden VVD, PvdA, D66, ChristenUnie en SGP. Tot zover de samenhang en geschiedenis van deze wetsvoorstellen.

Ik kom dan bij de onderdelen doorstromen en scheefwonen. Beide wetsvoorstellen beogen de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen en het scheefwonen tegen te gaan. Het bevorderen van de doorstroming gebeurt, zoals de Raad van State aan het begin van het proces al opmerkte, op een erg eenzijdige wijze. Er wordt slechts een negatieve prikkel ingevoerd zonder dat er ook in positieve prikkels wordt voorzien. Mensen die meer dan € 33.000 bruto per jaar verdienen en in een huurwoning wonen, worden daarvoor bestraft met een extra huurverhoging. Er zijn twee strafcategorieën: tussen 33.000 en 43.000 en daarboven. De sanctie is bedoeld om meer mensen in deze inkomenscategorie – de zogenoemde scheefwoners – uit hun huidige huurhuis te pressen. Zij worden verondersteld elders te gaan huren, in de niet-gereguleerde sector, of een huis te kopen. Dusdoende zou de woningmarkt weer vlot getrokken moeten worden. Huurders worden kopers, verkopers kopen duurdere woningen, en zo moet het allemaal weer goed komen.

Het valt echter op dat de regering nog steeds geen heldere definitie van dat cruciale begrip scheefwonen kan geven. Wij hebben daar meermalen om gevraagd. Na lang aandringen onzerzijds erkende de regering dat zij geen eenduidige definitie van scheefwonen heeft. Dat is volgens onze fractie veelbetekenend. Immers, als een wet een duidelijk doel ontbeert, wordt het moeilijk om straks na te gaan of de wet effectief is, of wellicht averechts uitpakt. Ook in de nota naar aanleiding van het verslag komt de regering niet verder dan een omtrekkende beweging en weet zij niets beters te bedenken dan te verwijzen naar drie verschillende inkomensgroepen. Maar daarmee is nog steeds niet duidelijk wanneer en in welke mate een huurder scheefwoont. En dat betekent ook dat daarmee de grondslag ontbreekt voor de uitgangstelling van de regering dat scheefwoners gestraft moeten worden met

een extra hoge huurverhoging en onder druk gezet moeten worden om te verkassen.

Over de samenhang tussen scheefwonen en doorstromen heeft de Raad van State treffend opgemerkt dat de beperkte doorstroming onder meer veroorzaakt wordt door het ontbreken van reële mogelijkheden voor met name de middeninkomens in de vorm van alternatieven in zowel de huur- als de koopsector. Graag hoor ik van de regering welke reële alternatieven er volgens de regering voor deze inkomensgroep bestaan. En trouwens, als alle scheefwonende huurders naar elders zouden vertrekken, wat blijft er dan nog over van de plannen om via hogere huren en de daarmee samenhangende verhuurderheffing de staatskas bij te vullen? Rekent de minister er wellicht stiekem niet op dat de scheefwoners gewoon blijven zitten, of moeten blijven zitten, en met meer huur zijn financiële problemen helpen oplossen? Maar is het eigenlijk wel gepermitteerd wetgeving voor zo'n doel door te voeren? Is dan het belastingmiddel niet eerder en meer geëigend? En is het de minister bekend dat de animo bij banken om hypotheek te verstrekken bijzonder gering is?

Dat het in de praktijk voor huurders die willen doorstromen of verhuizen vaak zeer moeilijk is, laten de reacties die wij van huurders krijgen, helder zien. Ik had er twee willen citeren, maar vanwege de tijd zal ik dat niet doen. Net als veel andere fracties heb ik de afgelopen tijd heel veel brieven gekregen. Ongeveer 150 heb ik in een mooie map verzameld. Ik wil die de minister straks aanbieden. Het gaat vaak om crisis de coeur van huurders die wel willen verhuizen, maar dat helemaal niet kunnen. Zij vragen ons heel vaak om de minister duidelijk te maken hoe moeilijk hun positie is. Ze hebben het allemaal keurig uitgerekend. Volgens mij is daar weinig tussen te krijgen. Ik vraag de minister de vragen van de huurders te beantwoorden, want hij kan dat veel beter dan wij. De minister is beter geëquipeerd en hij heeft meer steun. Ik hoop dat hij de vragen van alle huurders zal beantwoorden. Wij zullen de huurders laten weten dat zij een brief van de minister tegemoet kunnen zien op dat punt. Ik ben benieuwd naar de reacties van de huurders, maar zij zullen daarna wel weer reageren. Het zou goed zijn als al die serieuze vragen uit het publiek, die heel gedetailleerd zijn, door de minister worden beantwoord.

Dan kom ik op de financiële positie van de huurders, een punt dat vaak maar weinig aandacht krijgt. Het is een onderbelicht aspect. Het betreft de vraag naar de financiële positie van huurders en de betaalbaarheid van de huur. De minister heeft in dat verband verwezen naar de minister van Sociale Zaken, daarmee zijn eigen verantwoordelijkheid negerend. Wie echter naar de voorhanden zijnde cijfers kijkt, ziet al snel dat voor veel huurders elke huurverhoging een zware belasting is. Onderzoek door OTB Delft op grond van de cijfers uit WoOn 2009 bracht onlangs aan het licht dat bijna een miljoen huurders na betaling van de huur te weinig geld overhoudt om rond te komen. Ik heb de bron al genoemd. Het recente rapport Armoedesignalement 2012 van SCP en CBS, ook belangrijk, laat zien dat de armoede in 2011 sterk is toegenomen en dat ramingen wijzen op een verdere stijging in 2012. Kijken wij naar de plannen en voorstellen van deze regering, waaronder de hier voorliggende wetsvoorstellen, dan is het evident dat die armoedestijging dit jaar nog fors zal zijn. Reden genoeg naar onze mening om de huurders van sociale huurwoningen geen belasting op te leggen in de vorm van een extra huurverhoging. De armoede wordt er alleen maar door verergerd en dat kan

## Ruers

niet de bedoeling zijn. Indien en voor zover de minister zich in deze conclusie niet kan vinden, omdat hij meent dat wij moeten wachten op de cijfers uit WoOn 2012, die kennelijk over een paar dagen beschikbaar zullen komen, stellen wij voor de afhandeling van de voorliggende wetsvoorstellen in ieder geval aan te houden totdat de beloofde cijfers beschikbaar zijn gekomen voor deze Kamer en deze Kamer zich daarover een oordeel heeft kunnen vormen. Graag hoor ik of de minister daarmee kan instemmen.

Ook staat het vast dat nu reeds bijna 1 miljoen huurders acute betalingsproblemen hebben. Uit NIBUDgegevens blijkt dat de maximale basishuur voor een huishouden met een bruto jaarinkomen van € 34.000 op € 590 per maand ligt. De minister wil die huurprijs nu met 4% verhogen, dat wil zeggen met € 24 per maand. Een huurder in die positie wordt bovendien extra belast door allerlei prijsverhogingen op andere terreinen, zoals andere collega's al hebben besproken. Dan heb ik nog niets gezegd over de onzekere toestand van de arbeidsmarkt en het werkloosheidsrisico. Bijgevolg is het zonneklaar dat de voorgestelde huurverhoging voor veel huurders in deze categorie een te zware aanslag is op de huishoudportemonnee. De minister merkt in zijn brief van 8 maart naar aanleiding van vragen over het woonakkoord op: "Ook blijkt uit de doorrekeningen – van het CFV – ten aanzien van de betaalbaarheid dat de effecten voor de lagere inkomensgroepen zeer beperkt zijn. Zo zal 90% van de huurtoeslagontvangers te maken krijgen met een inkomenseffect op jaarbasis van 0,1%. Voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, wordt de stijging van de huren namelijk grotendeels gecompenseerd door een toename van de huurtoeslag." De minister vergeet hierbij echter te vermelden dat er van de 1,5 miljoen huurders met een inkomen minder dan € 33.500 bruto per jaar – de huurders met de laagste inkomens en de grootste financiële problemen – 500.000 geen huurtoeslag krijgen. Dat betekent dat 0,5 miljoen huurders met een laag inkomen de volledige huurverhoging voor hun kiezen krijgen. Is de minister, gezien deze feiten, nog steeds van mening dat het inkomenseffect van de wetsvoorstellen voor de huurders beperkt is te noemen?

In antwoord op onze vraag hoe groot sinds 1994 de financiële steun van rijkswege is geweest aan woningeigenaren door middel van de hypotheekrenteaftrek en hoe die steun zich verhoudt tot de steun in dezelfde periode aan de sociale huursector, deelt de regering mee dat uit onderzoek van het CPB zou blijken dat de fiscale subsidies rond het eigenwoningbezit enerzijds en de expliciete en impliciete subsidies op de huurmarkt een gelijke orde van grootte kennen. Naar onze mening is dit een volstrekt onjuiste weergave van de werkelijkheid. Om te beginnen stel ik vast dat de minister in de nota naar aanleiding van het verslag uitgaat van cijfers over het jaar 2005, terwijl er recente gegevens beschikbaar zijn. Waarom noemt hij die niet?

Wat de minister in zijn staatje "impliciete subsidies" noemt, is in feite het verschil tussen markthuur en sociale huur plus huurtoeslag. Zo komt de minister aan een totaal subsidiebedrag van 14,5 miljard. Maar hij vergeet erbij te vermelden dat dit door hem bij elkaar gerekende bedrag maar voor een klein deel daadwerkelijk ten laste komt van de schatkist. Gefingeerde uitgaven worden, voor zover mij bekend, namelijk niet als uitgaven of lasten geboekt. Dat blijkt ook uit gegevens die de minister in de Tweede Kamer aan onze partijgenoten daar zelf heeft verstrekt.

In 2013 bedroeg de rijksbijdrage voor de huurtoeslag 2,2 miljard en daarnaast kregen de corporaties indirect steun via de WSW-borging van 500 miljoen op jaarbasis. Daarmee kwam het totaal op 2,7 miljard. De rest van het door de minister genoemde bedrag bestaat niet als last voor de rijkskas en kan dus ook niet als zodanig worden opgevoerd.

Daar staat tegenover het bedrag dat ook volgens de minister ten laste van de rijkskas komt door fiscale subsidies op de koopwoningmarkt, namelijk 14,25 miljard per jaar. De conclusie is dat de subsidies van de overheid aan de koopwoningmarkt ruim 10 miljard per jaar hoger liggen dan de subsidies vanuit de rijkskas aan de huurwoningmarkt. Deze situatie bestaat bovendien al sinds 1994. Graag hoor ik van de minister of deze berekening juist is en, zo ja, of hij mijn mening deelt dat onredelijk onderscheid gemaakt wordt tussen de groep huurders en de groep kopers

In haar brief van 6 maart jongstleden aan de Tweede Kamer heeft Aedes zich in dit verband op het standpunt gesteld dat de verhuurderheffing geld van huurders doorsluist naar de schatkist en dat daardoor aan de huurders in feite door middel van inkomensafhankelijke huurverhogingen een extra belasting wordt opgelegd. Dat lijkt mij ook. Deelt de minister het oordeel dat via de wetsvoorstellen belasting wordt geheven van een deel van de bevolking zonder dat voor dat onderscheid in de voorstellen wel een deugdelijke rechtvaardiging wordt gegeven? Zo nee, welke rechtvaardiging is er dan volgens de minister voor dit onderscheid in de wetsvoorstellen te vinden?

In antwoord op de vraag van de SP-fractie aan de minister of hij, gelet op de visie van advocatenkantoor Kennedy Van der Laan, neergelegd in de brief van 4 maart met betrekking de gegevensbescherming en privacy van de huurders, bereid was om advies in te winnen van de landsadvocaat, antwoordt de minister zonder verdere toelichting dat hij daartoe geen aanleiding ziet. Dat antwoord vindt de SP niet alleen onbegrijpelijk, maar ook onverstandig. De regering, maar ook de verhuurders lopen immers een groot risico indien de wet door de rechter wegens privacy-schending zou worden vernietigd. Die kans is volgens mij bepaald niet ondenkbaar.

Kan de minister, die zegt dat de voorbereiding van het wetsvoorstel zorgvuldig getoetst is aan artikel 8 van het EVRM en artikel 10 van de Grondwet, aangeven op welke manier hij zich op dit moeilijke juridische terrein heeft laten voorlichten door ter zake deskundigen? En is de minister bereid het advies van deze door hem geconsulteerde deskundigen op korte termijn aan de Kamer toe te zenden? Heeft de minister zich inmiddels voorbereid op de calamiteit van vernietiging van de wet door de rechter en, zo ja, welke maatregelen heeft de minister daarvoor getroffen? De kans dat de rechter deze wet vernietigt, is volgens mij nog steeds zeer serieus aanwezig. De minister zal zich daarop moeten voorbereiden.

De regering houdt vol dat het woonakkoord de drie doelstellingen van de regering zal realiseren, te weten het bevorderen van de doorstroming, het stimuleren van de koopwoningmarkt en het verbeteren van de positie van de staatskas. Naar mijn mening zijn bij alle drie de facetten van de wet vraagtekens te zetten. Van vele kanten wordt inmiddels met kracht van argumenten betoogd dat de kans dat de doorstroming ondanks de forse huurverhogingen gaat werken zeer klein is. Hetzelfde geldt voor de starters op de koopmarkt. Het nieuwe ingewikkelde dubbele hypotheekstelsel, de zogenaamde duohy-



## Ruers

potheek dreigt te mislukken. De banken zien er geen heil in en de animo bij de starters lijkt voorlopig niet bijster groot.

Deze nadelige neveneffecten van de verhuurderheffing leiden er ondertussen toe dat de investeringen van de corporaties zeker 20% zullen dalen. Anderen spreken al over 40%. De kritiek van die kant op het woonakkoord belooft weinig goeds voor de plannen van de regering en haar hulptroepen. De opstelling van de corporaties betekent 2 miljard minder aan investeringen en een extra verlies aan werkgelegenheid voor circa 20.000 bouwvakkers. Opmerkelijk is ook dat de institutionele beleggers in vastgoed niets zien in de plannen van de regering. Volgens hen zal de heffing averechts werken en dat betekent dat zij waarschijnlijk ook minder gaan investeren. Dat dit alles slecht zal uitpakken voor de bouwwereld en de toch al hoge werkloosheid verder zal doen oplopen, snapt een kind. Ik hoor daarom graag van de minister hoe hij tegen deze ontwikkelingen aankijkt en hoe hij denkt het tij te keren.

Anderzijds kan niet ontkennd worden dat als de vijf partijen van het carnavalsakkoord hun poot stijf houden, de kans bestaat dat de derde doelstelling, namelijk meer belastinggeld, gehaald zal worden. Maar als dat de feitelijke doelstelling van de wet is, is het toch merkwaardig dat de regering niet gewoon op de klassieke manier voor inkomsten zorgt via de belastingwetten.

### De voorzitter:

Mijnheer Ruers, u zit bijna aan de 30 minuten.

### De heer Ruers (SP):

Ik zal een paar alinea's overslaan, maar deze zin maak ik nog even af. Ik hoor dus graag van de minister waarom hij niet voor deze voor de hand liggende weg kiest.

Het hele veld van de wetsvoorstellen en hun gevolgen overziende, kan de SP-fractie zich niet aan de indruk onttrekken dat de voorstellen onvoldoende doordacht zijn, niet deugdelijk onderbouwd zijn en niet aansluiten bij de dagelijkse werkelijkheid van veel mensen. Dat de drie doelstellingen van de voorstellen in de praktijk gehaald zullen worden, lijkt ons zeer twijfelachtig. Er zijn geen behoorlijke argumenten aanwezig dat de beoogde doorstroming zal slagen. Het fenomeen scheefwonen is nog steeds in nevelen gehuld en als het al duidelijk zou worden, is het nog maar de vraag hoeveel werkelijke scheefwoners er zijn en of er redelijke alternatieven voor deze huurders zijn.

Daarmee blijft de kern van de voorstellen over, de belastingen. Wij willen aannemen dat als de voorstellen wet zijn geworden, de minister er mogelijk in zal slagen om de miljarden aan belastingen ook daadwerkelijk te realiseren. Dat zal echter gepaard gaan met grote maatschappelijke onrust en spanningen, met omvallende corporaties, met een sterke achteruitgang in de broodnodige investeringen, met aantasting van de volkshuisvesting, met een forse negatieve impuls voor de hele bouwsector, met mogelijk rechtszaken tegen de Staat en een verdere aantasting van het vertrouwen van veel burgers in de overheid. Dat lijkt ons voor de regering, de regeringspartijen en hun steunpartijen – of moet ik zeggen "gedogers"? – wenkend perspectief.

Wij zouden daarom de regering willen adviseren om de wetsvoorstellen nog eens heel goed te overdenken. Het gaat uiteindelijk toch voor alles om het ophalen van belastingcenten. Daar hebben we al heel lang belastingwetten voor. Ons lijkt het veel verstandiger om die weg te be-

wandelen en af te zien van de voorliggende wetsvoorstellen die meer kapot dreigen te maken in de samenleving dan wenselijk is. Wij horen graag hoe de minister daarover denkt. Ik wil hem nu graag de brieven aanbieden, die ik hem heb toegezegd.



### De heer De Lange (OSF):

Voorzitter. Allereerst breng ik mijn felicitaties uit aan de heer Duivesteijn voor zijn doorwrochte maidenspeech. Ik had het gevoel dat het een heel grote dosis geestelijke lenigheid zal vereisen om na een dergelijk betoog nog voor het wetsvoorstel te stemmen, maar dat gaan wij meemaken.

Op 19 juni 2012 was er een debat gepland over wetsvoorstel 33129, Huurverhoging op grond van inkomen. Dat debat werd op het allerlaatste moment door de toenmalige minister afgeblazen. Dat is jammer, want dan had een slecht wetsvoorstel al acht maanden geleden te ruste kunnen worden gelegd. Er was dan tijd voor bezinning geweest. Dan hadden veel ongewenste maatschappelijke effecten die het gevolg zijn van de huidige aanpak vermeden kunnen worden. Dat ik als woordvoerder mijn bijdrage in de afgelopen periode al drie maal heb moeten herschrijven, is wel een heel duidelijke illustratie van de onduidelijkheid en de onzekerheid die het directe gevolg zijn van de aanpak van deze minister, uiteraard namens de regering.

Mijn fractie blijft het merkwaardig vinden dat er een regeerakkoord gesloten is dat niet op voorhand kon rekenen op een vruchtbare samenwerking met de Staten-Generaal. Deze weeffout breekt ons nu allen op. Nu deze regering er wat laat achter komt dat de Staten-Generaal uit iets meer bestaan dan de Tweede Kamer alleen, wordt alles uit de kast gehaald om alsnog naar wankelende ad-hoc-meerderheden te zoeken. Dat proces speelt zich af in achterkamertjes, met inbreng van sommigen in plaats van allen, en in grote haast. Vandaag wordt van de Eerste Kamer verwacht dat wij overijld debatteren en nog veel overijld stemmen over een enigszins aangepast wetsvoorstel. Laat me helder en duidelijk zijn: deze manier van doen beschouwt mijn fractie als een gênante miskenning van de rol van de Eerste Kamer als "chambre de réflexion". Deze procedure alleen al is voldoende reden om tegen dit voorstel te stemmen. Dat zullen wij dus ook doen. Wij doen dat natuurlijk echter ook op inhoudelijke gronden. Ik kom daar zo meteen op.

In het kader van de wetsvoorstellen 33129 en 33130 wordt vaak de term "scheefwonen" gebezigd. Op die manier worden mensen die jarenlang geheel conform de geldende regels gewoond hebben, opeens weggezet als profiteurs. Gebruikers van het woord "scheefwonen" dienen zich te realiseren dat hun woordkeus niet bepaald bijdraagt aan draagvlak onder de mensen, tenzij men natuurlijk vermoedt dat de Nederlandse bevolking grotendeels uit masochisten bestaat.

In het verlengde daarvan een belangrijke observatie. De regering beweert te pas en te onpas dat de woningmarkt gebaat is bij stabiliteit en bij vertrouwen van de burger. Diezelfde regering bereikt door haar wankelmoeidige optreden precies het tegendeel. Maandenlang gesteggel over allerlei details, burgers die terecht in opstand komen, begrijpelijke en niet onverwachte commotie en emotie op een schaal die ik nog niet eerder gezien heb en een woningmarkt die nog meer in het slop zit dan ooit te

## De Lange

voren. Gaan de nu voorliggende wetsvoorstellen tot verbetering leiden? Laten we maar kijken.

Allereerst is er sprake van grote zorgen op het gebied van privacy. Een dag nadat het eerdere wetsvoorstel in de Tweede Kamer was aangenomen, sprak de rechter in Den Haag op 13 april 2012 in een kort geding uit dat de Belastingdienst niet vooruitlopend op de inwerkingtreding van het wetsvoorstel inkomensverklaringen mag verstrekken aan de verhuurders van een aantal eisende huurders. Dit is tegelijkertijd begrijpelijk en zorgwekkend. De regering heeft een belangrijke taak om het vertrouwen van de burgers in de overheid te behouden en waar mogelijk te versterken. Om op een cruciaal onderdeel van een wetsvoorstel door de rechter teruggesloten te worden, draagt naar het oordeel van mijn fractie bepaald niet bij aan deze doelstelling. Is de minister dat overigens met mijn fractie eens?

Ook niet onvermeld mag blijven dat er op verzoek van de Woonbond een notitie is opgesteld door advocatenkantoor Kennedy Van der Laan over de wetsvoorstellen. Hierin wordt onderbouwd betoogd dat ook de huidige versies strijdig zijn met artikel 8 van het EVRM. Ook de huidige versies geven naar hun mening niet op de juiste wijze invulling aan de eisen die voortvloeien uit de toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van gegevensbescherming en privacy. Wat is de mening van de minister over de zeer kritische analyse van zijn plannen die in deze notitie verwoord wordt?

Nu kom ik bij de wetsvoorstellen zelf. Op zichzelf genomen is mijn fractie voorstander van de wens om sociale huurwoningen vooral beschikbaar te houden voor huurders met lagere inkomens en van het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. De vraag is of deze doelstellingen met de voorliggende wetsvoorstellen bereikt worden. Is er sprake van de oplossing van een probleem of ligt het probleem juist in de voorgestelde oplossing?

De Raad van State heeft over wetsvoorstel 33129 een aantal behartigenswaardige opmerkingen gemaakt. Allereerst wordt gesteld dat het beter was geweest een totaalpak van de zo duidelijk disfunctionerende woningmarkt, zowel koop als huur, te presenteren. Financiële aanmoediging om midden- en hogere inkomens door te laten stromen, faalt vanwege het ontbreken van realistische en betaalbare mogelijkheden om door te stromen. In die zin komt het wetsvoorstel op het slechts denkbare moment, een moment waarop de woningmarkt door een ongekend moeilijke fase gaat en nog vele jaren zal gaan. Graag de reactie van de minister op dit punt.

Het gevolg zal dan ook zijn dat er weinig verandert, maar dat een kleine groep huurders met een inkomen te beginnen bij € 33.614 maar vooral vanaf € 43.000 aanzienlijk meer huur voor dezelfde woning betaalt dan de meerderheid van de huurders. Overigens laadt de regering de schijn op zich om alleen maar de huurprijzen te willen verhogen. Als wij ons bij deze problemen ook nog eens realiseren dat binnen ons land grote regionale verschillen op de woningmarkt optreden, wordt het speelveld voor burgers die in dezelfde omstandigheden verkeren zo mogelijk nog ongelijker. Graag de reactie van de minister.

De regering zet met deze wetsvoorstellen, die ook nog eens gaan over een eerste levensbehoefte, de deur open naar ongelijke behandeling van mensen in identieke situaties, afhankelijk van de grillen en grollen van de individuele verhuurder. Curieus genoeg wordt het aan de ver-

huurder overgelaten om al dan niet actie te ondernemen in de richting van de huurder. Die verhuurder krijgt daarmee de facto invloed op het inkomensbeleid. Dat het vertrouwen van de burger in verhuurders in de vorm van woningcorporaties niet enorm groot is, mag niemand verbazen. Laat ik hier voorzichtig zeggen dat gebleken is dat de ene woningcorporatie de andere niet is.

De enige correcte en evenwichtige wijze om inkomensbeleid te voeren is via de belastingheffing. Het feit dat de verhuurder door de Belastingdienst geïnformeerd wordt over het inkomen van huurders zet de deur open voor allerlei vormen van misbruik. Ik zou zeggen dat de recente geschiedenis ons geleerd heeft dat woningcorporaties dit soort wetgeving echt niet nodig hebben om op eigen kracht misstanden te scheppen. Anders wordt voor mij het weten over de prijs van een halfje bruin door de bakker op de hoek pas beslist nadat hij het belastbaar inkomen van zijn klant heeft vastgesteld. Graag de reactie van de minister.

Ten slotte het feit dat de regering meent dat het inkomen van thuiswonende kinderen moet worden meegeteld in de totale afweging. Een dergelijk voornemen koppelt de economische situatie van ouders en kinderen op onaanvaardbare wijze aan elkaar. Dit onderdeel van het voorstel zal slechts leiden tot calculerend gedrag waardoor kinderen op uitsluitend financiële gronden het huis verlaten of tot frauduleuze handelingen worden aangemoedigd. Dit moeten wij als samenleving simpelweg niet willen. Graag de reactie van de minister op dit punt.

Doorgaans is de inzet van een debat in de Eerste Kamer om de minister toezeggingen te ontlokken. Laat me de zaak vandaag maar eens omdraaien en van mijn kant de minister ongevraagd een toezegging doen. Zolang de minister woonbeleid probeert te voeren dat wel heel erg verschillend uitpakt voor verschillende bevolkingsgroepen, waarbij de rekening in de huursector bij de gewone burger wordt gelegd zonder dat in de koopsector de "fat cats" met torenhoge aftrekbare hypotheek worden aangepakt, zal mijn fractie tegen zijn beleid stemmen. Dat spaart in elk geval een stuk overleg in achterkamertjes uit.

Ik rond af. Mijn fractie heeft overwegende bezwaren tegen beide wetsvoorstellen. Bovendien weigeren wij uit zelfrespect te functioneren als een stempelmachine die haastklussen sanctioneert.

□

De heer **Van Strien** (PVV):

Voorzitter. Ook namens mijn fractie felicitaties aan de heer Duivesteijn voor zijn interessante maidenspeech. Het is jammer dat wij niet mochten interrumperen, maar die kans zal ongetwijfeld nog komen.

De Uitvoeringswetten huurprijzen woonruimte vormen tezamen een van de meest pregnante voorbeelden voortkomend uit het belastingplan van "daadkrachtig" beleid, met "daadkrachtig" dan wel tussen aanhalingstekens. Een beleid dat geen ander doel dient dan aan te tonen hoe daadkrachtig dit kabinet wel is. Het gaat met dit zogenaamde daadkrachtige beleid net als met de invoering van de verhoging van de AOW-leeftijd en met de verdeling van de zorgkosten. Hoe botter het beleid, hoe stoerder het is en hoe verder het kabinet zich afsluit van de bevolking.

Als je al voorstander bent van het totaal ombouwen van de woningmarkt, wat wij zoals bekend niet zijn, dan bedenk je een plan om dat op een redelijke en geleidelijke

## Van Strien

manier te doen. Dan doe je dat niet op een moment dat de hele economie in het slop zit of een groot risico loopt door zo'n beleid rechtstreeks in het slop te geraken.

Voorts maak je dan redelijkerwijs een integraal plan. Dat laatste leek de minister ook van plan te zijn, getuige zijn brief aan de Tweede Kamer van 13 februari 2013, Kamerstuk 32847. Nu was deze brief in de ogen van mijn fractie onvoldragen en onvolledig, maar wat er nu gebeurt, is nog zotter. Nu praten we alleen over de huurmarkt en de verhuurderheffing. Het gaat daarbij om niet meer of minder dan een enorme belastingaanslag voor alle mensen die huren en om een extreem grote aanslag voor de middengroepen. Het totaalplan was, als ik het even in gewoon Nederlands mag vertalen, het uitroken van de zogenaamde scheefhuurders die daardoor wel een huis moesten gaan kopen op de koopmarkt. Deze huurders zouden de koopwoningmarkt die totaal ingestort is door de ingevoerde beperkingen op de aftrek van de hypotheekrente, weer vlot moeten trekken. Het grootste probleem is nu dat een substantieel deel van die zogenaamde scheefhuurders bestaat uit mensen uit de middengroepen. Deze mensen kunnen, hoe hard je hen ook aanpakt op de huurmarkt, simpelweg geen huis meer kopen. Een groot deel is te oud of zzp'er, of beide, of heeft zijn spaarpot al eerder omgekeerd in deze economische crisis en kan daardoor gewoon geen hypotheek meer krijgen. De gehele hypotheek verstrekking is zodanig aan banden gelegd dat de meeste mensen in deze groep niet meer voor een hypotheek in aanmerking komen.

Het is blijkens de stortvloed aan brieven van deskundigen, woningcorporaties, verontruste huurders en huurdersorganisaties, niet alléén de PVV die er totaal geen vertrouwen in heeft dat dit kabinetsplan gaat werken. De vraag is, of het kabinet er zelf wél vertrouwen in heeft dat dit plan gaat werken. Of moet dit plan gezien worden als een pure wanhoopsdaad? Het is in ieder geval een probleem dat juist op dit punt geen enkele informatie door de regering beschikbaar is gesteld. De minister geeft in de nota naar aanleiding van het verslag wel een aantal losstaande cijfers, maar daarmee is absoluut geen beeld te krijgen hoe ernstig de problemen voor huurders in het algemeen zijn en die van mensen die zich op de koopmarkt zouden willen begeven in het bijzonder. Uit de cijfers is wel op te maken dat de groep van 55 jaar en ouder op de huurmarkt erg groot is. Een zeer groot deel van deze groep zal in ernstige financiële problemen worden gebracht en deze groep zal al helemaal niet in staat zijn om een woning te kopen vanwege de beperkingen op hypotheekgebied. Ik nodig de minister graag uit om juist op dit punt met extra informatie te komen. Tevens zou ik hem willen verzoeken wat meer te zeggen over de uitvoerbaarheid van de maatregelen.

Het kan de minister toch niet ontgaan dat juist de middeninkomens op dit moment bij bosjes werkloos worden of gekort worden op hun salaris? Je krijgt de indruk dat de minister van mening is dat met een kille pennenstreek ook precies gaat gebeuren wat hij vindt dat er zou moeten gebeuren. Dat je op individueel niveau grote ellende veroorzaakt bij tal van gezinnen, is al door diverse sprekers vóór mij aangegeven en aangetoond. Wij vrezen echter dat het ook macro-economisch, in de zin van doorschuiven van mensen van de huur- naar de koopmarkt en daarmee het op gang brengen van verbouw en nieuwbouw, geen enkel effect sorteert. Integendeel, er wordt door de belastingheffingen zo veel geld aan de economie onttrok-

ken dat de consumptie verder zal dalen en de economie verder zal worden ontwricht.

De huurders in de huursector worden door de neergang van de economie, deels dus veroorzaakt door deze regering zelf, automatisch in de lagere inkomenscategorieën getrokken, met minder huurinkomsten als gevolg. De woningcorporaties bouwen geen woningen meer, maar ook in de koopsector worden nog minder huizen verkocht, geen hypotheek meer verstrekt, geen huis meer gebouwd, de bouw nog verder ontwricht, de economie nog verder in het slop, nog meer werkelozen, een steeds grotere aanslag op de Nationale Hypotheekgarantie en natuurlijk steeds minder belastinginkomsten in plaats van méér, wat kennelijk toch de bedoeling was.

Ik houd het kort. De invoering van alleen al het huurbeleid en de verhuurderheffing levert een dramatisch effect op voor een groot deel van de Nederlandse bevolking. Wij kunnen geen enkel positief effect ontdekken op de Nederlandse economie als geheel en op de woningmarkt in het bijzonder.

**Voorzitter: Franken**



**De heer Koffeman (PvdD):**

Voorzitter. Ook ik wil de heer Duijvestein graag complimenteren met zijn maidenspeech. Ik sluit mij aan bij de opmerking van collega Nagel dat na zo'n requisitoir onmogelijk vrijspraak kan volgen, hoewel voor iemand die van Almere een mooie stad achter de duinen wil maken, veel mogelijk moet worden geacht.

Is inkomensafhankelijke zorgpremie een slechter idee dan inkomensafhankelijke huur? Om die vraag te kunnen beantwoorden is het belangrijker om te weten hoe de haren in Den Haag lopen dan hoe de beste zorg of het beste huurbeleid eruitziet. Daar heeft het althans in dit geval alle schijn van.

Na alle ophef over voetbalwedstrijden die gefikst zijn door gokkers, voeren we vandaag een met een coalitie van VVD, PvdA, ChristenUnie, D66 en SGP gefikst debat over de huurverhoging. Niet de inhoudelijke afwegingen in de Tweede en Eerste Kamer geven de doorslag over het al dan niet doorgaan van deze armzalige en zwaar bekritiseerde plannen, maar het debat in de achterkamer dat zich onttrekt aan het oog van de kiezer.

Na de euforie over het Lenteakkoord en het Herfstakkoord – in beide gevallen heeft dat overigens niet lang geduurd maar dat terzijde – is er nu het woonakkoord. Voor een slordige 200 miljoen extra heeft het minderheidskabinet de loyaliteit van ChristenUnie, D66 en SGP gekocht, waarmee we vandaag om des keizers baard debatteren.

Die huurverhoging komt er gewoon, niet omdat deze redelijk en billijk is, maar omdat het zo afgesproken is. Het enige spannende dat de kranten optekenen is dat de fractievoorzitter van het CDA als voorzitter van Bouwend Nederland enthousiast zou zijn over dit plan en als fractievoorzitter van het CDA kritisch, en hoe zo'n afweging dan uit zal pakken.

Je zult maar scheefhuurder zijn. Je hebt altijd netjes je belasting betaald, je bent elke dag keurig op tijd naar je werk gegaan, je hebt elke twee jaar netjes je stem uitgebracht, vaak op de partij die ook al kon rekenen op de stem van je ouders en grootouders, en dan lees je opeens in de krant dat het jouw schuld is dat de woningmarkt op slot zit. Jij bent een scheefhuurder en de politiek gaat je

## Koffeman

daarom stevig aanpakken. Je hebt het verdiend. Hoe durf je al zo lang in hetzelfde huis te wonen, terwijl je salaris harder gestegen is dan je huur? Hoe durf je samen met je volwassen kinderen in één huis te blijven wonen, terwijl zij al werken en jullie dus samen best meer huur zouden kunnen betalen?

Je zult maar scheefhuurder zijn. Je lobby is veel minder goed georganiseerd dan die van sigarettenfabrikanten en ritueel slachters, dus je hebt weinig te verwachten van de uitkomst van dit debat. Je hebt als scheefhuurder te maken met scheefregeerders, die tijdens het kwartetspel van Wouter Bos even geen rekening gehouden hadden met het bestaan van een Eerste Kamer. Maar geen nood, er is nog steeds geld genoeg in dit land om die weeffout te herstellen: 200 miljoen extra per jaar voor het optuigen van een gelegenheidscoalitie; geld dat voor een belangrijk deel wordt opgebracht door de scheefhuurder en andere brave burgers.

Daar zal het niet bij blijven. Voor elke nieuwe gelegenheidscoalitie zal er een nieuw gat in de toch al broze begroting geslagen worden, zeker nu de door Diederik Samsom voorgestelde Oranjecoalitie die niet op geld maar saamhorigheid gebouwd zou moeten worden, heel hard is weggelachen. Het zoeken is dus naar de zwakste schouders om daar de zwaarste lasten te kunnen parkeren, louter omdat er van die zwakste schouders relatief weinig weerstand te verwachten is en omdat er veel zwakste schouders zijn.

De forensentaks werd schielijk ingeslikt, omdat bleek dat de treinreizigers een te assertieve groep vormen en de vervangende verhoging van de assurantiebelasting leidde nauwelijks tot ophef, omdat niemand ervan houdt verzekeringsnota's en polissen te lezen. En nu zijn dus de scheefhuurders aan de buurt om het scheefregeren te sponsoren. De bewoners van de duurste villa's met de hoogste hypotheekrenteaftrek ontspringen vooralsnog de dans, maar het geld zal toch ergens vandaan moeten komen en de woningcorporaties zullen een verhuurderheffing moeten afdragen die oploopt tot 1,75 miljard per jaar. Eigenlijk hadden PvdA en VVD maar liefst 2,1 miljard per jaar willen wegtrekken bij de woningcorporaties, maar dat bleek toch een brug te ver.

Gaat de PvdA daar dan zomaar mee akkoord? De VVD boog toch ook voor de achterban toen in peilingen de helft van de kiezers wegliep vanwege de inkomensafhankelijke zorgpremie? Collega Duijvestein spreekt daarover klare taal in de kranten. Ik citeer de NRC: "Zoals de plannen er nu uitzien, komen hierdoor alle investeringen van corporaties verder stil te liggen. Daarmee ontstaat een sociaal-maatschappelijk probleem in gebieden waar investeringen gewoon nodig zijn."

Dat zijn woorden waar de huurder en de woningcorporatie even van opveren. Zou het dan toch zo zijn dat de PvdA het vandaag voor de huurder opneemt zoals de VVD het eerder voor de bovenmodale zorgverzekerde opnam? Ik ben bang van niet, voorzitter. Collega Duivesteijn staat weliswaar bekend als een principieel en eigenzinnig volksvertegenwoordiger, maar vandaag laat de uitslag van het debat zich uittekenen volgens het verslag dat de NRC vanochtend al schreef. Ik citeer de NRC over Duivesteijn: Met de huurverhogingen die vandaag op de agenda staan, zal hij wel instemmen. Hij verwacht van de minister een beter voorstel over de verhuurderheffing, waarin gegarandeerd wordt dat er ruimte blijft voor investeringen. Komt dat er niet dan zou het kunnen dat de PvdA de huurverhogingen wel steunt, maar de afroaming daarvan

middels de verhuurderheffing niet. "In dat geval kunnen de woningcorporaties dus zelf investeringen doen", concludeert Duivesteijn.

Een scheefhuurder zit daarop niet te wachten. De woningmarkt zit op slot, maar niet door de scheefhuurder. Er zijn andere omstandigheden waardoor de bouw is ingestort en waardoor steeds meer aannemers hun personeel moeten ontslaan om hun mensen een dag later weer aan het werk te zetten als zzp'er. Wij hebben te maken met 600.000 werklozen, zzp'ers en de binnenkort 100.000 werkloze thuiszorgers nog niet meegerekend. De opeethypotheek blijkt inmiddels net zoveel ellende te veroorzaken als de woekerpolis en het allocatieprobleem van zoveel mensen die aan de kant staan terwijl veel werk ongedaan blijft, wordt door het kabinet niet opgelost. 600.000 migranten uit arme EU-landen die in de afgelopen 5 jaar naar Nederland zijn gekomen, zetten forse extra druk op zowel de woningmarkt als de arbeidsvoorwaarden. Ik werd dit weekeinde aangesproken door een aannemer die zei dat als zijn Nederlandse bouwvakkers op de steiger staan te werken aan gevelbeplating, er onder de steiger wordt aangebeld door een ploeg van Oost-Europese zzp'ers die aanbiedt het werk voor de helft te doen.

Met zulke ontwikkelingen kan een woonakkoord weinig betekenen en is de huurverhoging voor geen enkel probleem een oplossing.

De aantasting van de privacy van huurders door de Belastingdienst die de verhuurder informeert over het inkomen van de huurder, werd door de rechter vorig jaar al afgewezen. Hierdoor komt het vertrouwen van de burger in de politiek verder onder druk te staan.

Wat moeten scheefhuurders op een vastgelopen woningmarkt, zo vraag ik de scheefregeerders die deze plannen bedachten. Ik hoor graag een reactie. Wat kunnen deze mensen doen om een huis te kopen en te verhuizen? Waarom bemoeit de regering zich met de inkomensvorming binnen gezinnen, in het kader van de vaststelling van de hoogte van de huur? Hoe legitimeert het kabinet deze verregaande bemoeizucht die niets oplevert?

Mijn fractie zal tegen beide wetsvoorstellen stemmen. Beleid hoort gemaakt en beoordeeld te worden in de Tweede en Eerste Kamer. Als dualisme werkt zou dit niet moeten werken via verschillende petten die een en dezelfde volksvertegenwoordiger op heeft, maar via het maken van eigenstandige afwegingen, zeker in dit huis van reflectie.

De beraadslaging wordt geschorst.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mijnheer Koffeman.

Ik schors de beraadslaging en tevens de vergadering voor enkele minuten in afwachting van de minister van Financiën.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.