

### 3

## Huurprijzen woonruimte

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (huurverhoging op grond van inkomen) (33129).**

**De voorzitter:**

Ik heet minister Spies welkom.

De algemene beraadslaging wordt geopend.



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

Voorzitter. In Nederland kennen we een omvangrijk stelsel van huurbescherming, omdat een woning behoort tot de eerste levensbehoeften. Een van de maatregelen betreft de maximale jaarlijkse huurstijging. De minister stelt die maximale stijging vast voor huurwoningen die niet geliberaliseerd zijn. Vanwege de economische crisis is het belangrijk om vooral nu de huishoudens met lagere inkomens en lagere middeninkomens te ontzien. De coalitiepartners hebben daarom voor deze groep afgesproken de huren met maximaal het inflatiepercentage te laten toenemen. Dat is een belangrijk winstpunt voor alle huurders met een inkomen tot € 43.000.

De medaille van huurprijsregulering heeft ook een belangrijke keerzijde. Het investeren in huurwoningen staat door het prijsbeleid van de overheid onder druk. Hierdoor is het rendement niet voldoende voor verhuurders, vooral niet voor de groep commerciële verhuurders die van pensioenfondsen en andere beleggers de opdracht kunnen krijgen om het ingelegde vermogen duurzaam en rendend te investeren in huurwoningen. In de afgelopen jaren hebben we gezien dat veel beleggers wel investeren in huizenmarkten in andere landen, maar niet in Nederland. De formule inflatievolgend huurbeleid dekt niet de stijging van de overige kosten die te maken hebben met huurwoningen, zoals de lokale lasten, de grondprijs, de rentekosten en de bouwkosten. Doordat de overheid verhuurders geen zekerheid kan bieden op een goed rendement voor pensioenfondsen, hebben ze zich teruggetrokken, en is het aanbod van huurwoningen voor middeninkomens zeer beperkt. Wij willen van de minister in dit verband weten hoe deze wet bijdraagt aan een eenvoudig, transparant en betrouwbaar huurregime voor huurders en verhuurders. Graag horen we of dit wetsvoorstel bijdraagt aan het bieden van zekerheid voor zowel huurders als verhuurders als investeerders. Wij hechten hieraan en hebben hier niet voor niets tijdens de algemene politieke beschouwingen en de behandeling van de woonvisie een pleidooi gehouden om investeerders te trekken, vooral voor het middensegment met een huur van € 600 tot € 850.

De voorgestelde maatregel vinden wij, alles afwegende, acceptabel, zeker omdat er in meerdere grote steden nog lange wachtlijsten zijn voor sociale huurwoningen. Voor deze huurwoningen vragen woningcorporaties een lagere huur, opdat ze bereikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen. Dat is de huuraflslag. Deze mensen betalen minder dan de marktconforme huurprijs, de prijs die niet onredelijk zou zijn gezien de investeringen, de

woonkwaliteit en de locatie. Nu wonen in deze huizen ook mensen met een goed inkomen. Zij betalen dezelfde de huurprijs als de doelgroep van beleid met de bijbehorende huuraflslag. In de afgelopen jaren is er ook voor deze mensen dezelfde huurstijging geweest. Voor hen is het niet aantrekkelijk om door te stromen naar een andere woning. Deze maatregel zorgt ervoor dat de hogere inkomensgroepen sneller kunnen groeien naar een marktconforme huurprijs en de maximale huurprijsgrens, zoals vastgelegd aan de hand van het woningwaarderingstelsel.

Hierover hebben wij overigens nog een vraag. In het verslag staat een rekenvoorbeeld. Het eerste rekenvoorbeeld laat zien dat na één jaar de huurder de maximale huurprijsgrens bereikt die hoort bij 140 WWS-punten. Dat bedrag is € 668,92. Klopt het dat na deze eerste huurverhoging de huurder, ongeacht zijn inkomen, weer onder het regime inflatievolgend valt? Volgt hij dan weer de WWS-tabel?

Welke gevolgen heeft het als het huishouden te maken krijgt met een sterke inkomensachteruitgang? Is er dan een mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen? Dat staat wel in de nota naar aanleiding van het verslag, maar de huurprijsgrens ligt bij een ander bedrag. De rekenvoorbeelden laten verder zien dat er meerdere regimes naast elkaar kunnen komen te staan. Wij hebben straks regimes met betrekking tot de liberalisatiegrens, tot schaarstegebieden en tot huurverhogingen. Het voert nu te ver om hier dieper op in te gaan. Toch willen wij van de minister weten of zij niet vindt dat het stelsel eenvoudiger zou moeten. Is de minister bereid naar vereenvoudiging te streven, en zo mogelijk in de toekomst daarvoor een aanpassing voor te stellen?

Omdat wij de mensen met de lagere inkomens willen ontzien, ontkomen wij niet aan het toetsen van huishoudinkomens. In het verslag heeft de CDA-fractie verschillende vragen gesteld over de privacy. Graag wijs ik in dit verband op de motie-Franken c.s., die in de Eerste Kamer aan de orde is geweest. Zoals in deze motie wordt gesteld, moet een duidelijke afweging worden gemaakt tussen de noodzaak en de proportionaliteit van de maatregel en het algemeen belang. De minister heeft uiteengezet dat hier sprake is van een "pressing social need". De wet voorziet ook in enkele waarborgen, waaronder een evaluatiebepaling. Al met al is onze afweging dat de privacy voldoende lijkt ingekaderd. Ook bij andere voorstellen, zoals bij de doorstroomcontracten in het voorstel van de fractie van D66, ontkomt je immers niet aan een periodieke inkomensstoets. Wij moeten niet vergeten dat zittende huurders een groot voordeel hebben doordat zij van de sociale verhuurder een aflslag krijgen op de marktconforme prijs. Dat is een gunst waarvoor iets mag worden teruggevraagd. Zou dit een eenzijdig opeisbaar recht zijn waarbij niets van de huurder mag worden teruggevraagd, dan wil iedereen wonen in een sociale huurwoning met een zo laag mogelijke huurprijs. Ook deze bron van sociale voorziening is niet oneindig.

Ik ga in op de uitvoering en het maatwerk in bijzondere omstandigheden.

**De voorzitter:**

Voordat u verdergaat, wil mevrouw Karabulut u een vraag stellen.

## Van Bochove

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik kom even terug op het begin van het verhaal van de heer Van Bochove. Hij stelt dat deze wet twee doelstellingen heeft: de doorstroming of het op gang brengen van de doorstroming en het beschikbaar komen van meer woningen voor mensen met lage inkomens. Dat er geen alternatieven zijn voor doorstroming, vooral in de gebieden waar er al een tekort is aan woningen, zegt de heer Van Bochove zelf al. Ik zie nog meer bezwaren en punten, maar is de heer Van Bochove het met mij eens dat de verhuurder deze huurverhoging alleen mag toepassen als wij verzekeren dat de woning vervolgens daadwerkelijk beschikbaar komt voor de mensen met de laagste inkomens en dus wordt behouden voor de sociale volkshuisvesting?

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

Ik vind dat als die woning vrijkomt, deze behouden moet blijven voor de sociale volkshuisvesting. Dat vind ik, ja.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik heb hierover een amendement in de maak. Bureau Wetgeving heeft het nogal druk. Het is allemaal last minute en zij kregen het niet af, maar zij zijn ermee bezig. Kan dat amendement rekenen op de steun van de CDA-fractie? Is dit een harde voorwaarde voor de CDA-fractie om in te kunnen stemmen met dit wetsvoorstel?

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

Mevrouw Karabulut stelt twee vragen. In haar eerste vraag is zij weer net zo eendimensionaal als altijd. Het antwoord op die vraag luidt: nee, daar hoeft u op voorhand niet op te rekenen. Ik ben altijd van mening dat ik eerst een amendement moet lezen en de inhoud moet kennen en begrijpen, voordat ik kan zeggen dat ik het ga steunen. Wat betreft de tweede vraag denk ik dat in het wetgevingsproces al is vastgelegd dat die woning gewoon behouden blijft voor sociale verhuur. De grens is immers bij € 664,66 gelegd, zeg ik uit mijn hoofd.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Nergens in de wet is vastgelegd dat die woning ook daadwerkelijk vrijkomt en beschikbaar wordt voor de mensen met de laagste inkomens. Nergens in de wet is uitgesloten dat we een deel van die woningen door liberalisatie kwijt zullen raken voor de sociale volkshuisvesting. Ik ben erg benieuwd wat de CDA-fractie uiteindelijk gaat doen, als puntje bij paaltje komt. Het is geen kwestie van eendimensionaal zijn of niet, maar van beoordelen of dit wetsvoorstel het doel dient. Als het de heer Van Bochove meens is dat hij denkt aan de mensen met lage en middeninkomens, zou hij eigenlijk niet anders kunnen dan hierop aandringen bij de minister en ons voorstel steunen.

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

Ik heb de nota naar aanleiding van het verslag gelezen, en naar ik aanneem mevrouw Karabulut ook. In dat verslag wordt mede aan de hand van de rekenvoorbeelden heel duidelijk gemaakt dat een woning die ooit gereguleerd was, altijd gereguleerd blijft en dat een woning die aan het begin geliberaliseerd was, geliberaliseerd blijft. Met andere woorden, in mijn benadering is het zo – en dat blijkt ook uit het rekenvoorbeeld waarover ik zojuist een vraag stelde – dat als het een gereguleerde woning is, deze in de eerste ronde boven de grens van € 664 kan komen, maar een gereguleerde woning blijft. Dat betekent

dat de woning beschikbaar blijft voor de sociale huisvesting.

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

De heer Van Bochove stelt dat de privacy voldoende is ingekaderd. Hij zegt ook dat je iets terug zou moeten doen wanneer je gebruikmaakt van een sociale huurwoning. Dat ben ik met hem eens, maar ik vraag mij met betrekking tot de privacy af waarom het niet mogelijk is dat de huurder zelf de gegevens opvraagt bij de Belastingdienst. Waarom zou de verhuurder dat moeten doen? Op die manier kunnen wij ervoor zorg dragen dat de privacy echt gewaarborgd is.

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

Het is een lastige discussie over de vraag of de privacy echt gewaarborgd is. Als de huurder met al zijn gegevens naar de corporatie gaat en deze daar overlegt, dan beschikken anderen ook over die gegevens. Dat gebeurt nu al op het moment dat iemand een huurcontract aangaat. Er is juist voor gekozen om de administratieve lasten zowel bij het Rijk of de corporatie als bij de huurder zo klein mogelijk te maken door dit systeem. Ik denk dat ik op grond van die overweging terecht de conclusie heb getrokken dat je, alles afwegende, want ik heb de antwoorden van de minister op de kritiek goed gelezen, moet stellen dat de privacy gewaarborgd lijkt te zijn.

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

Ik ben een andere mening toegedaan, maar dat is dan mijn mening. Ik heb nog een andere vraag. Stel dat de verhuurder aan alle huurders schrijft dat hij van plan is om de huur met 5% te verhogen en dat zij bezwaar kunnen maken als zij menen dat zij niet boven die grens zitten. Als de huurder dan naar de Belastingdienst stapt voor zijn gegevens, denk ik dat je de administratieve lasten goed in de hand kunt houden. Is de heer Van Bochove dezelfde mening toegedaan?

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

Het lijkt mij onverstandig om de route te nemen dat de verhuurder alle huurders gaat aanschrijven dat hij dat gaat doen. Voor het grootste deel van zijn huurders geldt dat niet. Ik denk dat het heel goed is dat ervoor is gekozen dat de verhuurder bij de Belastingdienst de gegevens kan opvragen die nodig zijn. Hij hoeft dan slechts een heel beperkte groep mensen aan te schrijven. Daarvan zal wellicht een deel kunnen zeggen: dat klopt niet. Die volgen dan de weg die mevrouw Ortega zojuist heeft beschreven.

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

Op grond waarvan maakt de verhuurder dan de selectie voor het opvragen van inkomensgegevens?

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

Ik denk dat de verhuurder daar bijvoorbeeld de startgegevens van de huurders voor zou kunnen gebruiken. Daar beschikt hij immers wel over. Voor het overige zal hij een keuze maken welke woningen hij daarvoor in aanmerking laat komen. Dat zijn de grenzen die hij zelf in het verleden heeft gesteld. Die zullen voor de verhuurder richtsnoer zijn om te bepalen voor welke categorie hij het wel doet en voor welke niet.

## Van Bochove

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik heb een vraag over het huishoudinkomen als toetsinkomen. De heer Van Bochove heeft met betrekking tot de proportionaliteit verwezen naar de motie-Franken uit de Eerste Kamer. Deelt hij mijn zorgen over de uitvoerbaarheid van de maatregel, omdat immers alleen de gegevens van de hoofdhuurder bekend zijn bij de Belastingdienst?

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

Ik heb niet vanwege dit punt naar de motie-Franken verwezen, maar vanwege de privacyaspecten. Mevrouw Voortman stelt een vraag over het inkomen. De wetgeving zegt dat de verhuurder bij de Belastingdienst de gegevens kan opvragen. De Belastingdienst verstrekt die gegevens en daar gaat de verhuurder vervolgens van uit. Ik denk dat dit gewoon het meest zuivere systeem is. Als de Belastingdienst die gegevens kan aanreiken, beschikt de verhuurder dus over de gegevens over de inkomens die in die woning worden verdiend.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Vindt de heer Van Bochove dat dan ook gegevens met betrekking tot bijbaantjes, studiefinanciering en dergelijke moeten worden meegenomen?

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

Daarover zou ik in het tweede deel van mijn inbreng nog een aantal opmerkingen willen maken. Ik wil mevrouw Voortman uitnodigen om vragen daarover op dat moment te stellen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb ook een vraag over het inkomensbegrip. De heer Van Bochove moet zelf maar bepalen of hij de vraag nu beantwoordt of nadat hij het punt in zijn betoog heeft behandeld. Het huishoudinkomen dat hier berekend wordt, is een ander huishoudinkomen dan het inkomen dat we bij de DAEB vaststellen. De inkomensgrens van € 33.000 heeft betrekking op het inkomen van de hoofdhuurder en de eventuele partner. Dit gaat echter van een heel andere berekening van het inkomen uit. Deelt de heer Van Bochove mijn zorg dat dit tot extra verwarring kan leiden? Als we dan toch eenduidigheid willen gaan creëren in die huursector, zouden we daar dan niet met hetzelfde inkomensbegrip moeten werken?

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

Dat zou een interessante benadering zijn. Ik kom in het vervolg van mijn betoog aan de hand van een voorbeeld nog terug op de wijze waarop dat benaderd zou moeten worden. Ik heb op het punt van het inkomen en wat je daar nu wel en niet bij moet betrekken, nog een aantal vragen aan de minister. Wellicht sluiten die aan bij de benadering van de heer Monasch. Ik wacht op dat punt echter graag het antwoord van de minister af.

Voorzitter. Ik vervolg mijn betoog. Ik was aangekomen bij de uitvoering en het maatwerk voor bijzondere omstandigheden. Het gaat mij daarbij om een tweetal groepen: mensen met een beperking die een aangepaste woning huren en huurders met thuiswonende en studerende kinderen. De CDA-fractie bekijkt of het wenselijk is om op deze punten tot wijziging te komen. De minister schrijft dat de sociale verhuurders de boveninflatoire huurverhoging voor aangepaste woningen met beleid en beperkt toepassen. De toezegging is niet duidelijk en lijkt te magger. Deze huurders, zoals gehandicapten en mensen die

zorg of begeleiding nodig hebben, kunnen er niet voor kiezen om te verhuizen naar een goedkopere, onaangepaste woning. Deze groep vormt daarmee een aparte categorie waar speciaal beleid voor zou moeten gelden. Wij stellen daarom voor dat de verhuurder rekening dient te houden met de specifieke omstandigheden, zowel bij de aankondiging van de huurverhoging als eventueel bij het bezwaar op de voorgestelde huurverhoging. Dit is een reactie van de minister in de nota naar aanleiding van het verslag. Heeft de minister, gezien haar reactie, hier concrete afspraken over gemaakt met de verhuurders? Zo niet, is zij bereid dit alsnog te doen?

Een tweede groep bestaat uit huishoudens met thuiswonende kinderen die een bijbaan hebben. Het inkomen van deze huishoudens is niet structureel meer dan € 43.000. Als het kind uitvliegt, zal het inkomen terugvallen. Het gaat hier specifiek om inwonende en studerende kinderen die nog onder het minimumjeugdloon vallen.

Volgens de Wet studiefinanciering mogen studenten maximaal € 13.362,53 bijverdienen. Veel studenten maken van die mogelijkheid gebruik, omdat zij van de ouders een groot deel van de studie zelf moeten betalen. Is de minister het met mijn fractie eens dat verhuurders bij de uitvoering van de maatregel, geen rekening moeten houden met deze verdiensten?

De verhuurder moet dan ook worden verplicht tot inflatievolgende huurverhoging indien de huurder na de aankondiging van de jaarlijkse huurstijging door middel van een bezwaar aantoonbaar dat bij het huishoudinkomen op de verklaring van de Belastingdienst, het inkomen van thuiswonende kinderen is meegeteld. Dit geldt tot de bijverdiengrens. Daarboven mag je van kinderen verwachten dat zij meebetalen aan de huur. Hoe denkt de minister bij een eventueel positieve reactie tot uitvoering over te gaan? Ook op dit punt overweegt de CDA-fractie of aanvulling of wijziging van het wetsvoorstel wenselijk is.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik ben positief verheugd over deze insteek van de CDA-fractie. Ik blijf echter nog zitten met de inwonende opa of oma. Het CDA is een partij die familiewaarden belangrijk vindt en de eenzaamheid van ouderen wil tegengaan. Als wij dit voorstel goed lezen, moeten ouderen straks meebetalen. Als iemand die € 35.000 verdient, aan de alleenstaande opa of opa vraagt bij hem in huis te komen, kan het inkomen opeens boven de grens van € 43.000 stijgen. Dan wordt de huurder net als bij het inwonende kind gestraft, want er komt opeens meer dan 5% huur bij. Is de heer Van Bochove het met mij eens dat ook deze groep moet worden uitgezonderd van deze wetgeving?

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

Nee.

De heer **Monasch** (PvdA):

Hoe kan het CDA als medewetgever nu opeens beslissen dat wij bepalen dat moet worden aangetoond hoeveel mensen gebruikmaken van die woning, alsof corporatiewoningen of huurwoningen een hotel zijn? Dat is toch de verantwoordelijkheid van de huurder en eventueel zijn partner? Hij betaalt de huur, dat is een mooi afgerond begrip. Vervolgens gaan wij toch niet als hoteliers bepalen of er nog extra rekeningen kunnen worden gestuurd omdat er meer mensen gebruikmaken van een kamer?

## Van Bochove

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

Het uitgangspunt van het wetsvoorstel is het huishoudinkomen. Ouderen, die over het algemeen beschikken over een pensioen en AOW of alleen AOW, kunnen naar mijn mening een bijdrage leveren aan de huur van de woning. Immers als zij zelfstandig zouden wonen, zouden zij ook moeten betalen. Zeker waar sprake is van een gewoon inkomen, is het helemaal niet onredelijk om hen te vragen daaraan een bijdrage te leveren. Dat is een andere benadering dan voor studenten. Ik heb al gezegd dat zij het geld vooral verdienen voor de financiering van hun studie. Dat is een afwijking van het voorbeeld dat de heer Monasch geeft.

De heer **Monasch** (PvdA):

Gaat het CDA hiermee niet ten principale de verkeerde weg op? Dat deze mensen een bijdrage leveren aan de huur is prima, maar zij moeten die bijdrage dan afdragen aan de hoofdhuurder. De heer Van Bochove kiest daar niet voor, want die 5% huurverhoging wordt mogelijk doordat men boven de grens van € 43.000 uitkomt. Dat is een principieel verschil. Het is prima als opa of oma een bijdrage aan de huur betaalt aan de hoofdhuurder, maar de Staat moet dat niet afromen omdat de corporatiewoning opeens als een hotel wordt beschouwd.

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

Dat is de benadering die de heer Monasch kiest, maar ik zie dit enigszins anders. Het is naar mijn mening verstandig om uit te gaan van het huishoudinkomen in die betreffende woning en aan de bewoners te vragen om bij te dragen. Ik heb gezegd dat dit ook moet gelden voor kinderen die meer verdienen dan de door mij genoemde € 13.000. Zij moeten dan ook gewoon bijdragen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Voorzitter. Dit is wel zeer spijtig voor een gezinspartij; althans, het CDA houdt nog steeds vol dat het die is. Mijn vraag gaat over weer een andere situatie: zzp'ers met een onregelmatig inkomen, mensen die twee jaar ervoor iets hebben bijgeklust, overuren hebben gemaakt, daardoor op dat moment boven de € 43.000 kwamen, maar een jaar later daar weer onder zaten. Zij worden dan geconfronteerd met die hogere huur. Is de heer Van Bochove met mij van mening dat ook zij zich zouden moeten kunnen beroepen op een hardheidsclausule, zodat de verhuurder die hogere huur niet mag doorvoeren, wanneer zij dat kunnen bewijzen?

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

In dat geval zou ook het omgekeerde moeten gelden: omdat je jaarlijks een toetsingsmoment hebt, dat twee jaar ervoor ligt, kan iemand op het toetsingsmoment ook op € 42.000 en daarna twee jaar lang weer op € 50.000 zitten, en het extra bedrag niet uitbetaald krijgen. In haar voorbeeld kiest mevrouw Karabulut zo'n eindimensionale benadering, dat ik haar niet kan volgen. Juist in het systeem van zzp'ers heeft men plussen en minnen en moet men daarmee rekening houden, ook wat betreft de huur. In de ene periode heeft men een meevaller in het inkomen, in de andere een tegenvaller. Die zaken vallen tegen elkaar weg. Het lijkt mij verkeerd om alleen de tegenvallers als uitgangspunt te nemen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dit is nogal gemakkelijk geredeneerd. De heer Van Bochove zegt: ook al zit u onder die € 43.000, bent u door omstandigheden uw baan kwijtgeraakt of is uw partner komen te overlijden, ik kijk daar allemaal niet naar. Hij kijkt daar voor de rest niet naar, want hij vindt dat eindimensionaal. Wat ik echt schokkend vind, is dat hij op die manier huurders confronteert met een huurverhoging van 7,3%, die deze helemaal niet kunnen opbrengen. Daarbovenop kunnen die mensen bij een verhuizing óók nog eens te maken krijgen met een hogere huur, door die beroemde en beruchte "Donnerpunten". En hij kort op de huurtoeslag; dat is nogal wat. Hij legt de rekening eenzijdig neer bij deze groep huurders.

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

Wat ik schokkend vind, is dat mevrouw Karabulut mij één voorbeeld voorlegt, zij daar een reactie op krijgt, er vervolgens de hele wereld bij haalt en roept: u hebt het ook over al die mensen! Ik had het over één voorbeeld en in mijn reactie blijf ik daarbij.

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

Voorzitter. Bij de toewijzing van een woning bij een inkomen onder € 34.000, wordt het inkomen van kinderen niet meegeteld. Een huurovereenkomst is gewoon een verbintenis tussen een huurder en een verhuurder. Ik vraag de heer Van Bochove om mij uit te leggen of dit juridisch wel goed zit.

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

Ik denk dat dit juridisch goed zit. Ik denk dat de minister en haar juristen daar zorgvuldig naar hebben gekeken. Ik heb ook geen signalen gekregen dat dit niet zou kunnen. Als je in de wet het huishoudinkomen opneemt, kun je dat gewoon doen.

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

Hoe zit dat dan? Het gaat hierbij natuurlijk om de hoofdbewoner, niet om de kinderen. De verhuurder heeft op geen enkele manier een verbintenis of overeenkomst met die laatsten. Ik vraag de heer Van Bochove wederom of hij mij kan uitleggen of dit juridisch wel klopt. Of is hij het met mij eens dat dit juridisch eigenlijk wel aanvechtbaar is?

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

In het verleden moest het inkomen van iemand die een kamer huurde en dergelijke, bij de berekening van de huurtoeslag worden meegerekend. Het is altijd anders, maar dat werd ook gewoon als uitgangspunt gekozen. Ik moet vaststellen dat er feitelijk niet van iets anders sprake is en dat je ervan kunt uitgaan dat mensen die een woning mede bewonen, bijdragen aan het huurbedrag. Ik vind dat een heel redelijk uitgangspunt.

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

Inderdaad kunnen kinderen die mee wonen wat aan kost en inwoning betalen aan hun ouders, maar principieel en juridisch klopt het gewoon niet dat hun inkomen erbij wordt opgeteld. De heer Van Bochove gaat achter de minister staan, terwijl er een juridisch advies van een advocatenkantoor is, dat stelt dat dit juridisch aanvechtbaar is.

## Van Bochove

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

Ik weet inmiddels dat er altijd een advocaat zal zijn die beweert dat een regeling aanvechtbaar is, maar ook een advocaat die beweert dat dit absoluut niet het geval is. Je moet je altijd op een van die twee advocaten baseren. In dit geval ben ik tot de conclusie gekomen dat de regeling houdbaar is en dat ik de regeling kan steunen. Uiteindelijk zullen juristen de regeling toetsen en hun eventuele bezwaren aan de rechter voorleggen, maar vooralsnog heb ik het vertrouwen dat het een sluitend systeem is.

Voorzitter. Ik hoor graag van de minister of zij afspraken heeft gemaakt met woningcorporaties over eventuele andere gevallen dan die ik zojuist heb genoemd. Proeft zij in de sector de bereidheid om bij deze huurverhoging maatwerk te leveren als dat nodig is? Kan zij aangeven of de verhuurders in samenspraak met huurdersorganisaties een hardheidsclausule zullen opnemen die ervoor zorgt dat er ook wordt gekeken naar bijzondere omstandigheden waardoor het inkomen van de huurder in een bepaald jaar erg hoog is?

Ook kan het voorkomen dat de verhuurder aangeeft binnenkort slechts AOW te ontvangen. Ik ga ervan uit dat woningcorporaties zich in zo'n geval ook aan hun sociale doelstelling zullen houden. Ik roep de minister dus op om ervoor te zorgen dat maatwerk en flexibilisering mogelijk blijven. In het algemeen overleg over het huurbeleid heb ik de minister al uitgedaagd om dit uit te werken. De minister heeft in het kader van Huur op Maat gezegd dat alle belangrijke punten in de regelgeving zijn overgenomen. Ik moest in het algemeen overleg echter constateren dat een essentieel punt in het systeem, de flexibilisering, dreigt te verdwijnen. En dat betreft mijn fractie.

De boveninflatoire huurverhoging van 5% is behoorlijk. De minister schrijft zelfs "significant". Deze 5% komt immers bovenop de inflatie. De minister geeft aan dat dit maximum voor deze periode zal gelden. Zo staat het ook in het regeerakkoord. Omdat wetten gewoonlijk langer van kracht zijn dan afspraken in een regeerakkoord, wil ik graag meer zekerheid. Ik overweeg dan ook om een amendement in te dienen dat regelt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet boven de 5% uit mag gaan.

Mijn fractie gaat ervan uit dat met de inkomensafhankelijke huurverhoging een inhaalslag wordt gemaakt, een inhaalslag in de richting van een huurbeleid dat het aantrekkelijk maakt voor verhuurders om te investeren in de Nederlandse huurmarkt. Hierdoor komt er meer aanbod van huurwoningen voor middeninkomens. Tegelijkertijd zorgen wij voor zekerheid voor mensen met een lager inkomen. Anders dan bij de huursombenadering wordt deze zittende groep huurders in deze moeilijke tijden ontzien door een zeer beperkte huurstijging. Door het opwekken en oproepen van doorstroming en de trek in de schuursteen zal bovendien een groep nieuwe huurders met een laag inkomen meer kans maken op een sociale huurwoning met de daarbij behorende lage huur.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

De heer Van Bochove pleit voor vereenvoudiging van het stelsel, omdat er op dit moment zo veel uitzonderingen zouden zijn. Hij doet echter wel drie voorstellen die allemaal neerkomen op een uitzondering op de regel die wij vandaag wensen vast te stellen. Hoe rijmt de heer Van Bochove het een met het ander?

In reactie op een interruptie zei de heer Van Bochove dat alle bewoners die onder een dak wonen moeten worden meegeteld. Hij wil daarop eigenlijk geen uitzondering

maken, maar dat doet hij wel! Hij maakt namelijk een uitzondering voor studenten. Is dat ook niet in tegenspraak met wat hij eerder zei? Hoe rijmt de heer Van Bochove het een met het ander?

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

Ouders met een inkomen van € 30.000 met een studerend kind dat zijn studie zelf moet betalen, komen onmiddellijk boven de grens uit. Ik denk namelijk niet dat mevrouw De Boer de stelling durft te verdedigen dat het gezins- en huishoudinkomen ook dan boven de € 43.000 zou uitkomen. Die student werkt om zijn studie te kunnen betalen slechts tot de hem toegestane grens. Ik denk dat het met het oog daarop redelijk is om het inkomen vast te stellen op het bedrag dat het in werkelijkheid is. Daarmee doe ik geen afbreuk aan het uitgangspunt van de wet. Integendeel, ik vind dat ik de wet op deze manier zorgvuldig toepas.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik krijg geen antwoord op mijn vraag. De heer Van Bochove pleit aan het begin van zijn betoog voor een vereenvoudiging van de wetgeving maar komt gelijk weer met drie uitzonderingen erachteraan. Nu dreigt hij met amendementen te komen. Hoe rijmt hij het een met het ander?

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

Vereenvoudiging van wetgeving kan nooit een eendimensionale regeling zijn. Zo zit onze samenleving niet in elkaar. Ik begrijp dat u het liefste zou zeggen: ik kijk totaal nergens naar; er is voor mij maar één uitgangspunt; 43 is 43 en al het andere is niet van betekenis. Ik denk dat de wet- en regelgeving als het gaat om het huurbeleid prima kan worden vereenvoudigd. Ik ben er tevens van overtuigd dat je ook in die situatie met zorg moet kijken naar bepaalde groepen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik constateer dat ik nog steeds geen antwoord heb gekregen op mijn vraag. Ik laat het hier dus maar bij.

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

Ik denk dat ik zeer zorgvuldig antwoord heb gegeven op de vraag, namelijk dat punten niet eendimensionaal te benaderen zijn. Het uitgangspunt is zoals het in de wet is vastgesteld. Dat wordt door de CDA-fractie ondersteund. Tegelijkertijd stel ik vast dat een aantal kritische vragen nodig zijn en dat ik benieuwd ben naar de antwoorden van de minister daarop. Ik heb dan af te wegen of ik de Kamer om een nadere uitspraak zal vragen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De VVD-fractie is boos dat de CDA-fractie een aantal uitzonderingen wil maken op deze wet. Ik denk dat dit de wet in ieder geval wat minder slecht zal maken. De negatieve effecten die de heer Van Bochove aangeeft zijn echter ook op een andere manier weg te nemen, namelijk door met een alternatief te komen. Wat vindt de heer Van Bochove ervan om met een voorstel te komen voor bijvoorbeeld een negatieve huurtoeslag voor mensen met een hoog inkomen? Wat vindt hij van de huursombenadering waarvoor Aedes en de Woonbond eerder pleitten?

## Van Bochove

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

Om met dat laatste te beginnen: voor de benadering waarvoor Aedes en de Woonbond pleiten heb ik in de verdeeldheid van partijen nog nooit een helder en concreet voorstel gekregen. Daar kan ik dus geen oordeel over geven. Daarnaast denk ik dat de benadering die nu is gekozen, een betere is dan een "negatieve" benadering – zo bedoelt mevrouw Voortman het uiteraard niet – waarin je iedereen toetst op inkomen en huur en vervolgens sommigen wat laat betalen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dat is inderdaad niet wat ik bedoelde, maar dat zal ik in mijn eigen bijdrage toelichten.

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

De aanpak van scheefwonen heeft ook tot doel om de doorstroom te bevorderen. Vindt de heer Van Bochove dat dit met dit wetsvoorstel wordt gerealiseerd? De hele woningmarkt zit potdicht.

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

Met dit wetsvoorstel wordt in ieder geval gerealiseerd dat er voor degenen die in de woningen willen investeren, een behoorlijke stimulans uitgaat om dat echt te doen. Een van mijn vragen aan de minister is ook of er op dat punt nu zekerheid ontstaat dat de investeringen gaan renderen. Door een huurbeleid te kiezen waarin het de ene keer deze lijn mag zijn, de andere keer die lijn en de derde keer een andere lijn, creëer je grote onzekerheid en blijven de investeerders op de woningmarkt weg.

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

De heer Van Bochove heeft het nu over investeringen op de woningmarkt. Ik heb het over de huurder die wil verhuizen of kopen, die in de problemen komt met de huurverhoging van 5% maar geen kant meer op kan. Hij kan echt geen kant op. Is het rechtvaardig om op dit moment met zo'n maatregel te komen, zonder die te laten passen in een integrale hervorming van de woningmarkt?

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

Ja, want het stimuleert mensen om in de woningmarkt te investeren. Dat is nodig om de woningmarkt in beweging te krijgen. Het is dus een instrument dat twee kanten op werkt. Het nodigt de huurder uit om naar een andere woning te zoeken en het nodigt de investeerder uit om die woning ook te realiseren.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dan blijft het nog altijd de vraag of de investeerders ook woningen gaan bouwen met een huur van net boven de € 666 tot pak-'m-beet € 800. Dat kunnen ze nu feitelijk ook al maar ze doen het niet. De heer Van Bochove erkent dat er nu geen alternatieven zijn. Is het dan niet veel te vroeg om mensen zo'n huurverhoging op te leggen terwijl zij geen kant op kunnen, noch op de koopmarkt noch op de particuliere huurmarkt?

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

De mensen over wie wij het nu hebben, wonen in woningen waarvan de huur al geweldig wordt gesubsidieerd. Door het beleid van woningcorporaties, dat gemiddeld op 70% van het maximaal redelijke ligt, betalen zij dus al veel te weinig voor de woningen. Het is in het licht van het in-

komen dat zij verdienen terecht dat deze mensen door deze maatregel ook iets meer gaan betalen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

De heer Van Bochove gaat volstrekt voorbij aan het feit dat juist in deze gebieden – neem bijvoorbeeld Amsterdam – de maximale huur vaak al wordt gevraagd. De huur is al opgetrokken. Daar komt nog bij dat de heer Van Bochove het heeft over subsidies. Als wij het op een eerlijke wijze willen hebben over subsidies die toekomen aan de woningmarkt, dan moeten we toch ook eens kijken naar de villasubsidie. Dat doet de heer Van Bochove niet. Hij legt de rekening neer bij Jan Modaal. De mensen met lage inkomens profiteren het minst van de overheidssubsidies voor de woningmarkt. Mijn vraag aan de heer Van Bochove blijft: waar stuurt hij deze mensen eigenlijk naartoe?

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

De republiek Amsterdam, zoals ik dat altijd zeg, heeft een huurbeleid waarin juist absoluut sprake is van een grote voorraad aan woningen waarbij de huren nog te goedkoop zijn. Het is op dat punt uitstekend dat wij met een maatregel komen voor mensen die met te lage huren in die huizen wonen. Het is misschien voor hen wel aange-naam om die lage huur te betalen, maar als de huur op 70% van maximaal redelijk ligt, worden zij door de corporatie gesubsidieerd in hun goedkope wonen. Ik vind dat die mensen meer kunnen betalen. In de tweede plaats denk ik dat de maatregel ook voor de corporaties een stimulans is om nog eens te bezien hoe men verstandig kan omgaan met de huurvoorraad. De herzieningswet die wij binnenkort gaan behandelen, behelst op dat vlak interessante uitdagingen. In de derde plaats kan de maatregel corporaties helpen om te gaan bouwen. Met andere woorden, het zijn maatregelen die de woningmarkt nadrukkelijk in beweging brengen en die de huurder die nu te goedkoop woont, een redelijkere huur laten betalen.

De **voorzitter**:

Beste collega's, ik wil u graag de ruimte geven voor interrupties, maar dan moet er enige bondigheid komen. Interrupties moeten veel meer toegespitst zijn op de vraag en ik vraag iedereen die nu of straks bij het spreekgestoelte staat, om bondig te antwoorden. Ik weet dat het onderwerp de Kamer bezighoudt en dat er verschillen van inzicht zijn, maar als we op deze wijze doorgaan, halen we zelfs de eerste termijn niet voor vanavond laat.

Mevrouw Karabulut stelt haar slotvraag.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Het blijft staan dat van het hele doorstroomverhaal op dit moment totaal niets terecht komt en het blijft staan dat van de alternatieven op dit moment totaal niets terecht komt. Als de heer Van Bochove en de CDA-fractie zich zo druk maken om het investeringsvermogen van corporaties en om het feit dat de corporaties moeten gaan bouwen, hadden ze niet 1,2 mld. met een tijdelijke maatregel moeten verpatsen. Dan hadden ze ook niet de heffing moeten opleggen aan corporaties die zij nu opleggen, waardoor die investeringsruimte totaal ontbreekt. Eigenlijk geeft de heer Van Bochove zelf het antwoord al: dit is een maatregel die nergens toe leidt. Voor een deel speelt de maatregel de corporaties, maar vervolgens doet de overheid een greep, zodat de woningbouw totaal stil blijft liggen.

## Van Bochove

De heer **Van Bochove** (CDA):  
Voorzitter. Ik geloof dat mevrouw Karabulut een mooie eerste termijn heeft gehad.

De heer **Monasch** (PvdA):  
Voorzitter. Op een aantal punten zijn we het in ieder geval op dit moment nog niet eens. Ik wil toch even naar het rekenvoorbeeld toe dat de minister geeft als voorbeeld 4. Het gaat om woningen die zijn geliberaliseerd, van particuliere verhuurders en er is helemaal geen sprake van dat daar enig overheidsgeld in zit. Waarom zouden die woningen dan toch onder deze regeling vallen? Waarom mogen die opeens afwijken van de jaarlijks redelijke huurverhoging? Waarom mag daar opeens wel 5% bij?

De heer **Van Bochove** (CDA):  
U had het over geliberaliseerde woningen. Dat zei u althans in uw vraag. Voor geliberaliseerde woningen geldt dat wij ons helemaal niet met de huurstijging bezighouden.

De heer **Monasch** (PvdA):  
Als in dat contract staat dat de huurovereenkomst de wettelijke huurverhoging volgt, betekent dat toch ook dat die verhuurder er 5% bij mag gaan tellen?

De heer **Van Bochove** (CDA):  
Als in dat contract staat dat dit het geval is, dan mag de verhuurder dat doen. Dat is dan een overeenkomst die betrekken met elkaar hebben gesloten. In een geliberaliseerde woning bepaalt de verhuurder de huurstijging. Dan kun je daar als huurder wel of niet op ingaan, met alle consequenties van dien, linksom of rechtsom. In het voorbeeld dat u hanteert, hebben verhuurder en huurder met elkaar afgesproken dat ze de wettelijke mogelijkheden volgen. Dit is een van de wettelijke mogelijkheden.

De heer **Monasch** (PvdA):  
Daar wist de huurder toch niets van op het moment dat hij dat contract afsloot? U zegt dat het om subsidies gaat, maar waarin is de grondslag gelegen dat die particuliere verhuurder opeens dat extra geld krijgt?

De heer **Van Bochove** (CDA):  
De verhuurder wist er, toen het contract gesloten werd, ook niets van dat bijvoorbeeld een kabinet van PvdA en CDA in 2007 zou besluiten om inflatievolgend huurbeleid te gaan voeren. Hij had gerekend op inflatie plus 2%, 3% of 4%. Dat was in die tijd zeer gebruikelijk, mijnheer Monasch. Zoekt u dat maar eens na. Ik kan u de mails nog wel aanreiken van mensen die daar bezwaar tegen maakten. Daar ging de verhuurder dus vanuit. Het was uw eigen partij die zei: daar hoeven wij geen rekening mee te houden, wij kiezen voor een inflatievolgend huurbeleid. Het CDA heeft u op dat punt gesteund.

De **voorzitter**:  
U mag nog één keer na deze uitlokking, mijnheer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA):  
U mag zover teruggaan in de geschiedenis als u wilt. De vraag blijft, vanuit uw eigen argumentatie, waarom een particuliere verhuurder die niets met het hele verhaal van subsidies en achtervang te maken heeft opeens die 5% extra kan aftikken.

De heer **Van Bochove** (CDA):  
Omdat hij in het huurcontract heeft opgenomen dat hij het regeringsbeleid op dat punt gaat volgen. Daar waren beide partijen het over eens toen zij hun handtekening zetten.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Voorzitter. Een op de zes huurders woont scheef. Dat bevestigde nrc.next gisteren in de rubriek next.checkt ook weer een keer. Een op de zes huishoudens woont dus in een gesubsidieerd huis met een lage huur die niet meer past bij het huidige hoger gelegen inkomen van de betreffende huurder. Een op de zes huishoudens profiteert dus onbedoeld van huurkorting, mogelijk gemaakt door de overheid en woningcorporaties, in huizen bestemd voor mensen met lagere inkomens die deze echt nodig hebben.

Het mag bekend zijn dat D66 dit al wist. Wij hebben al initiatieven genomen om hier wat aan te doen, in ons voorstel om het scheefwonen aan te pakken waarmee nu een proef zal worden gedaan. Het is wel goed dat nrc.next gisteren die feiten nog even heeft gecheckt, speciaal voor alle ontkeners van het probleem scheefwonen, zoals de Woonbond, de SP en de PvdA. Ik hoop van harte dat zij vandaag hun taboes en dogma's eindelijk laten varen, want anders komen wij geen stap verder. Ik zeg er gelijk bij dat D66 dit als een stap beschouwt in de totale aanpak van de woningmarkt die nodig is. Wij vinden ook dat koophuizen beter bereikbaar moeten zijn, zeker voor mensen die geen alternatief hebben in hun omgeving. Als je niets doet, gebeurt er echter niets. Wij willen dat er stappen worden gezet.

Scheefwonen is het resultaat van een slecht functionerende woningmarkt waarin een middensegment ontbreekt. Er zijn amper goedkope koopwoningen of duurdere huurwoningen. Daardoor blijven mensen die zijn begonnen met een laag inkomen in hun gesubsidieerde sociale huurwoning met een lage huur zitten, die inmiddels niet meer voor hen bedoeld is. Zij blijven zitten in het huis waar zij allang uitgegroeid zijn, maar waarin zij vaak moeten blijven zitten bij gebrek aan alternatieven in de directe omgeving.

Daarom wil D66 een integrale hervorming van de woningmarkt waarbij de hypotheekrenteaftrek wordt aangepakt en de overdrachtsbelasting wordt afgeschaft. Door het afschaffen van de overdrachtsbelasting gaat de prijs omlaag en wordt een koophuis juist voor de scheefwonende starter op de koopmarkt bereikbaar. Scheefwoners moeten doorstromen, hun huis kopen of meer huur betalen. Corporaties moeten zich beperken tot hun kerntaak, namelijk het bouwen van sociale huurwoningen voor lagere inkomensgroepen. Bovendien moeten huren zo veel mogelijk marktconform worden gemaakt. Wij hebben altijd gezegd dat de woningmarkt pas gezond is als er wordt gebouwd in aansluiting op de reële behoefte en als er wordt betaald naar de werkelijke waarde van de woning. Zo veel mogelijk, want mensen die dat niet kunnen betalen, moet je daarbij natuurlijk ontzien. Dat gebeurt in grote mate in dit land.

Dat brengt mij bij het wetsvoorstel dat ertoe strekt de huren meer marktconform te maken. Huurverhoging is op zich een vervelende maatregel, maar is ook nodig. Huurverhoging is nodig om het scheefwonen te beperken, dus om de lange wachtlijsten in de grote steden aan te pak-

## Verhoeven

ken. Op die lange wachlijsten staan immers juist die sociale huurders, de mensen met een laag inkomen. Huurverhoging helpt ook woningcorporaties aan voldoende inkomsten, zodat zij weer financieel gezond kunnen worden. Afdoende huuropbrengsten zijn een heel belangrijke voorwaarde voor een gezonde woningcorporatiesector. Als wij dat niet weten af te dwingen, krijgen wij allerlei nieuwe Vestia's en dan zijn huurders pas echt de dupe.

Ik zei het al: D66 heeft eerder het scheefwonenplan gepresenteerd. Wij hebben daarover een paar weken geleden gesproken. In dat plan willen wij een doorstroomcontract, gebaseerd op een inkomenstoets. Mensen die boven de inkomensgrens van € 33.000 zitten, krijgen wat ons betreft al de keuze. Of meer huur betalen, of verhuizen. Eventueel is het ook nog mogelijk om de woning te kopen. De minister heeft dit plan omarmd en start met een proef in Amsterdam. Wij hopen dat andere steden ook zullen volgen zodra deze maand het plan van aanpak bekend wordt gemaakt.

Ik heb daarover nog twee vragen, in het licht van dit wetsvoorstel, dat veel grofmaziger van aard is. Wij hebben namelijk gezegd: pak vooral het scheefwonen aan in de grote steden, waar de wachlijsten zijn. Voor ons is het scheefwonen op het platteland een veel minder groot probleem, omdat dat namelijk niet met zich meebrengt dat mensen op een wachlijst komen. Die wachlijsten zijn er met name in de steden. Wat vindt de minister van het feit dat corporaties in de grote steden – zoals Amsterdam, waar de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties heeft gezegd hiermee aan de gang te gaan – wel werk willen maken van het aanpakken van scheefwonen en van wachlijsten, terwijl corporaties op het platteland over het algemeen wat kritischer zijn en geen huurverhoging willen doorvoeren, zoals ook de NOS onlangs bekendmaakte? Wijst dat niet op de noodzaak van maatwerk, zoals D66 ook wil door het scheefwonen dus alleen aan te pakken in steden met lange wachlijsten?

Ik keer terug naar het voorliggende wetsvoorstel. Dit voorstel is zeker niet de totale, integrale aanpak van de woningmarkt die nodig is. Maar ik heb het al gezegd, het is een stap en ook nog een stap in de goede richting, om de zo belangrijke doorstroming op de woningmarkt in gang te zetten. De gedachte achter dit voorstel hebben wij in eerdere debatten hierover ook steeds gesteund.

Maar er zijn nog wel een aantal serieuze punten van zorg. Het eerste en misschien ook wel het belangrijkste is de privacy. Morgen dient een kort geding tegen de Staat vanwege het wetsvoorstel. De huurders die dit aanspannen vinden dat hun privacy wordt aangetast. Ook het College bescherming persoonsgegevens was bijzonder kritisch over het wetsvoorstel. Het CBP schrijft dat er een onvoldoende goede belangenafweging is gemaakt tussen aan de ene kant het aanpakken van het scheefwonen en aan de andere kant het waarborgen van de privacy van de huurders waarom het gaat.

Wij hebben ook heel nadrukkelijke vragen op dit gebied. Wie heeft de gegevens nu precies, wij krijgen de gegevens, wat gebeurt ermee en hoe lang worden zij bewaard? In de schriftelijke inbreng zijn ook allerlei vragen op dit punt gesteld, volgens mij door alle partijen. De waarborgen voor de privacy bij de uitvoering van dit wetsvoorstel zijn dus een serieus en zwaarwegend punt van zorg. Maar tegelijk sluit ik mij ook wel aan bij de woorden van de heer Van Bochove dat het voor een inkomensafhankelijke regeling, waar hier natuurlijk toch sprake van is, essentieel en onvermijdelijk is dat er inkomens-

gegevens worden verstrekt. In die zin is de privacy voor ons zwaarwegend, die wij een uitermate belangrijk ingrediënt van deze discussie vinden, maar is die wat ons betreft ook geen schaamlap om dit voorstel structureel te allen tijde mee te blokkeren. Wij zien het als een uitvoeringsprobleem van zeer serieuze aard dat goed moet zijn geregeld met voldoende waarborgen. Dan is het wat ons betreft denkbaar dat je die inkomensgegevens verstrekt.

Maar laat ik gewoon duidelijk zijn over onze positie met betrekking tot dit wetsvoorstel. Wij gaan niet akkoord zo lang niet alles is gedaan om te zorgen dat de privacy voldoende is gerespecteerd en gegevens veilig en op een goede manier worden gebruikt. Onze vragen aan de minister zijn ook na de antwoorden als volgt.

Hoe wordt misbruik van gegevens uitgesloten? Hoe wordt voorkomen dat de gegevens door de verhuurders niet voor een ander doel dan voor het doel van de mogelijkheid om huurverhoging door te voeren worden gebruikt? Stel bijvoorbeeld dat de verhuurder constateert dat er twee mensen wonen op het adres dat hij aan één iemand heeft verhuurd. Hoe wordt voorkomen dat zo'n inkomensverklaring daarvoor wordt misbruikt? Hier wijs ik op om maar een voorbeeld te noemen, want er zijn vele voorbeelden denkbaar waarbij je in de knel komt met de privacy en de gevolgen voor de huurders van het feit dat derden over gegevens beschikken. Graag een reactie van de minister.

Ook in het bezwaarproces is de vraag of de privacy voldoende wordt gewaarborgd. Bij bezwaar moeten de medehuurlers inkomensgegevens verstrekken aan de hoofdhuurder. Daarmee moet een medebewoner dus heel veel persoonlijke informatie vrijgeven. Is daarvoor een andere manier te bedenken?

Huurders worden niet geïnformeerd over de verstrekking van informatie en ook niet over het moment waarop dit gebeurt. Is het mogelijk dat de Belastingdienst ook een briefje naar de huurder stuurt op het moment dat de dienst de verhuurder de informatie over het inkomen heeft verstrekt? Ik hoor graag een reactie van de minister.

Duidelijk zal zijn dat mijn fractie ook de uitspraak van het kort geding van morgen hoe dan ook zal meewegen in haar eindoordeel over dit wetsvoorstel.

Een volgend punt van aandacht is het huishoudinkomen.

### De voorzitter:

Mijnheer Verhoeven, voordat u verdergaat wil mevrouw Voortman u een vraag stellen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De fractie van GroenLinks deelt volledig de zorgen van de heer Verhoeven over de privacy. De heer Verhoeven wil heel veel waarborgen. Ik vraag mij af of het niet beter zou zijn als hij de minister zou aanraden om met een alternatief te komen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Je zou inderdaad kunnen vragen om weer een alternatief. Die gedachte is zeker wel door mijn hoofd geschoten. Ik kom echter steeds terug op het volgende punt. Als je op de een of andere manier inkomensgegevens wilt gebruiken om te beoordelen of iemand recht heeft op een lagere huur – dat wil mijn fractie in haar eigen voorstel ook doen – dan zul je die gegevens moeten kunnen delen zolang er corporaties en verhuurders zijn. Die gegevens moeten worden gedeeld met de verhuurder. In elk alternatief plan



## Verhoeven

zal dat element terugkomen. Ook de vragen die ik heb gesteld, zullen in elk alternatief plan terugkomen. Ik vind het daarom veel belangrijker dat wij het goed dichthechten. Wij moeten goede afspraken maken over de manier waarop deze gegevens worden gebruikt. Wij moeten goed afspreken hoelang de gegevens bewaard mogen worden, wat ermee wordt gedaan enzovoorts.

**Mevrouw Voortman** (GroenLinks):

De heer Verhoeven stelt dat deze gegevens altijd zullen moeten worden gedeeld met de verhuurder. Dat is niet waar. Het is bijvoorbeeld ook mogelijk om een vorm te bedenken waarbij de gegevens alleen worden uitgewisseld tussen de huurder en de Belastingdienst. Is de heer Verhoeven daar niet meer voor dan voor het huidige voorstel?

De heer **Verhoeven** (D66):

Voor privacy geldt altijd: hoe minder mensen bepaalde gegevens hebben, hoe beter de privacy kan worden gewaarborgd. Als er goede mogelijkheden zijn om het zo te doen, sta ik daarvoor zeker open.

**Mevrouw Voortman** (GroenLinks):

De heer Verhoeven kan dus gewoon zeggen: dit voorstel is niet goed genoeg, wij stemmen tegen het voorstel en laten wij gaan werken aan een goed voorstel.

De heer **Verhoeven** (D66):

Nee, dat is geen goede afhechting van deze vragen. Immers, een alternatief voorstel ligt er nog niet. Ik heb al gezegd dat wij het belang van de privacy meewegen. Wij laten echter ook meewegen dat het nodig is om iets aan het scheefwonen te doen. Dat moet bovendien op een niet al te lange termijn gebeuren. Een alternatief plan bedenken kan zo weer een aantal jaren kosten. Zo'n plan is op dit moment niet beschikbaar. Mijn fractie stemt daarom niet per definitie tegen dit plan als het enige vooruitzicht is dat er misschien een alternatief plan komt.

Een volgend punt van aandacht is dus het huishoudinkomen. Mijn fractie zet bij een aantal punten van het gehanteerde toetsinkomen vraagtekens. Ook de heer Van Bochove deed dat al. Het allerbelangrijkste bezwaar is voor mijn fractie dat het huishoudinkomen wordt gebruikt, wat per saldo betekent dat ook het inkomen van kinderen meegerekend mag worden. Dat acht mijn fractie onwenselijk. Voor de toekenning van een sociale huurwoning wordt dit inkomen niet meegerekend. Hetzelfde zou wat ons betreft niet moeten gebeuren bij de bepaling van de verhoging van de huur. Van medebewoners mag worden verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de huur, maar de fractie van D66 wil kinderen zo veel mogelijk kansen bieden. Het mag niet zo zijn dat een bijbaantje van een kind verstrekende consequenties heeft voor de huur die de ouders moeten betalen.

Ik kom op de hardheidsclausule. Het is namelijk ook mogelijk dat het inkomen van de huurder daalt. Voor de vaststelling van de huurstijging wordt in het voorliggende voorstel het inkomen van twee jaar geleden gebruikt. In die tijd kan er natuurlijk veel zijn gebeurd, zeker in het huidige tijdsgewricht van crises en recessie. Het is goed denkbaar dat iemand werkloos wordt of in ieder geval in inkomen achteruitgaat. Een huurder kan ook een fluctuerend inkomen hebben, bijvoorbeeld omdat hij ondernemer, zzp'er of seizoenswerknemer is. De Raad van State heeft terecht gesteld dat het voorstel geen goede hard-

heidsclausule kent. De minister zegt, ook in antwoord op vragen, dat het niet in de rede ligt om ook huurverlaging toe te passen. Er is echter wel sprake van een omissie die tot eenrichtingsverkeer kan leiden als je geen rekening houdt met situaties waarbij het inkomen daalt. Ik heb al eerder gezegd dat mijn fractie tegen scheefwonen is, maar als een dalend inkomen dit scheefwonen als het ware weer een beetje recht trekt, is volgens mijn fractie een tegemoetkoming op zijn plaats. Is de minister bereid om te regelen dat geen huurverhoging wordt doorgevoerd als het inkomen in de twee jaar is gedaald? Dat betekent niet dat een verhoging moet worden teruggedraaid. Het betekent dat bij een inkomen dat binnen twee jaar weer onder de € 43.000 is gezakt de verdere huurverhoging niet wordt doorgevoerd. Wij zeggen niet: verlagen. Wij zeggen: geen verdere verhoging. Graag een reactie.

**Mevrouw Karabulut** (SP):

Daar hebben die mensen lekker veel aan.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik weet niet op welke mensen mevrouw Karabulut doelt.

**De voorzitter:**

Ik stel voor dat u een vraag stelt, want u houdt voortdurend heel lange beschouwingen, mevrouw Karabulut. Graag een concrete vraag, zodat de heer Verhoeven een concreet antwoord kan geven.

**Mevrouw Karabulut** (SP):

De heer Verhoeven heeft het over subsidies en over het aanpakken van scheefwonen. Gaat het er niet veel meer om dat wij de scheve politiek wat dit betreft aanpakken? Kijk naar de villasubsidie op de koopmarkt. Daar wordt heel veel gesubsidieerd. Ik weet dat D66 daar iets aan wil doen, maar deze groep huurders kan op dit moment geen kant op, zeker niet in gebieden waar schaarste is. Deze huurders zien zich echter wel geconfronteerd met een hogere huur. Is het dan niet oneerlijk om die huurders gelet op de economische situatie en de teruggang in koopkracht, extra te belasten met een huurverhoging van 5%?

De heer **Verhoeven** (D66):

Wij zijn tegen scheve politiek. Wij zijn voor verantwoordelijke politiek. Scheve politiek is vaak niet verantwoordelijke politiek.

De term villasubsidie ken ik niet, maar ik weet wel dat D66 voorstander is van het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek. Wij willen een integrale hervorming van de woningmarkt. Dat betekent dat je op alle vlakken, huur en koop, zo veel mogelijk moet doen om de doorstroming van huur naar koop en van huur naar private huur te regelen. Is het oneerlijk mensen meer huur te laten betalen? Het is niet oneerlijk om mensen met een inkomen boven de € 43.000 meer huur te laten betalen voor een woning die, gesubsidieerd door de overheid, mogelijk gemaakt door de overheid, goedkoper wordt gemaakt dan de woning in werkelijkheid waard is. Deze mensen kunnen dat betalen. Het is ook nodig, onder andere om de woningcorporaties aan voldoende inkomsten te helpen, zodat ze weer kunnen bouwen voor de groep waarvan mevrouw Karabulut altijd zegt vooraan te staan, de groep met de lagere inkomens. Die mensen moeten worden geholpen, omdat ze op een wachtlijst staan, dankzij de SP en dankzij de PvdA die doen alsof het probleem van scheefwonen niet bestaat. Ik vind het dus heel sociaal om mensen met

## Verhoeven

een inkomen boven de € 43.000 iets meer te laten betalen.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

De heer Verhoeven gaat voorbij aan mijn vraag. Deze groep kan op dit moment geen alternatieve betaalbare woning vinden, niet op de hypotheekmarkt, de koopmarkt, niet via de hypotheek, maar ook niet via de particuliere huur, want de huren zijn weer veel te hoog. Sprekend over subsidiëren, zijn het volgens mij juist de middeninkomens die het minste profiteren van de subsidies voor de huur- en koopmarkt. Het verhaal van de heer Verhoeven is dus heel erg scheef.

**De heer Verhoeven (D66):**

Ons verhaal luidt dat je een aantal parallelle stappen moet zetten om de woningmarkt weer gezond te krijgen. Het verhaal van de SP is: wij zetten helemaal geen stappen, we beginnen nergens, we houden elkaar in een wurggreep, we houden het bij de oude situatie. D66 zegt dat niet. Wij zeggen: dit is een eerste stap, maar er moet veel meer gebeuren. Ik geef mevrouw Karabulut op een briefje dat dit ook gaat gebeuren, misschien al over een aantal weken, maar dat is nog koffiedik kijken. We kunnen niet in een glazen bol kijken en al helemaal niet in het Catshuis. Dit is een eerste stap in de goede richting voor een deel van het verhaal. Niks doen is geen optie.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik geloof dat de heer Verhoeven nu niet helemaal eerlijk is. Hij jukt een klein beetje, want hij weet net zo goed als ik dat de SP staat voor de aanpak en hervorming van de hypotheekrenteaftrek. De heer Verhoeven zegt het eigenlijk zelf. Je moet een aantal dingen tegelijkertijd doen. Is de heer Verhoeven het met mij eens dat deze maatregel op zijn minst ontijdig is, vanwege het gebrek aan alternatieven?

**De heer Verhoeven (D66):**

Ik maak bezwaar tegen de term jokken, want jokken is hetzelfde als liegen. Ik wil niet beschuldigd worden van liegen bij de beantwoording. Ik hoop dat dit duidelijk is. Ik hoop ook dat dit is genoteerd.

**De voorzitter:**

De heer Verhoeven heeft het woord.

**De heer Verhoeven (D66):**

Ik heb zojuist al aangegeven dat er verschillende stappen nodig zijn voor het creëren van een gezonde woningmarkt. Wachten op een alternatief dat er niet is en dat er wat betreft de SP ook nooit zal komen, is eigenlijk zeggen: we gaan helemaal niets veranderen. Dan blijft de boel helemaal vast zitten. Dus zegt D66: wij gaan dit in ieder geval wel doen, mits alle gevraagde waarborgen geregeld zijn. Wij hebben immers nog lang niet voor dit wetsvoorstel gestemd. Deze stappen moeten gezet worden. Dat doen wij ook in ons eigen scheefwoningplan. Kijkend naar wat er op dit moment gebeurt, gaan wij ervan uit dat er ook andere stappen zullen volgen op de woningmarkt, die dan eindelijk weer gezond zal kunnen worden. Daarvan is geen woord gelogen.

**De heer Monasch (PvdA):**

Ik had mij voorgenomen om niet op de simplificaties van D66 te reageren, maar de heer Verhoeven heeft kennelijk

behoefte aan dit soort "leerlingenraadpolitiekje" spelen. Hij zegt: ik wil niet van liegen beschuldigd worden. Dan moet hij ook geen onwaarheden vertellen. Hij heeft onlangs het verkiezingsprogramma van de PvdA gelezen. Wij hebben gezegd dat je iets moet doen aan dat scheefwonen. Wij zeggen echter, net als de Raad van State, dat je dat alleen maar kunt doen, juist voor deze groep, door het integraal te doen. Trek samen op met de partijen die het integraal willen doen en steun niet het eenzijdige beleid van het kabinet. Dan bent u echt een man die zich aan zijn woord houdt, mijnheer Verhoeven. Nu doet u de helft en vertelt u minimaal halve onwaarheden.

**De heer Verhoeven (D66):**

De PvdA zegt iets aan scheefwonen te willen doen, terwijl zij in alle debatten over dit onderwerp steeds met voorbeelden komt van mensen die in de problemen komen bij elke maatregel die je neemt. Die problemen nemen wij serieus, maar de PvdA voert een soort "schrijnende gevallen"-politiek en haalt iedere keer een politieagent, een wijkverpleger of nachtzuster uit de kast die net boven een bepaalde grens zit en daardoor in de problemen komt. Daarmee gaat de PvdA volledig voorbij aan de feiten: 2,4 miljoen sociale huurwoningen in dit land, 1,9 miljoen huishoudens die daar volgens hun inkomen recht op hebben en dus een overschot van 500.000 corporatiewoningen met een verlaagde huur. Toch zijn er al die lange wachtlijsten in de steden en wachten mensen totdat ze eindelijk in een woning kunnen. Als de PvdA dat beleid in stand houdt, kan ik geen andere conclusie trekken dan dat de PvdA zegt dat scheefwonen geen probleem is. Wat daarover in het verkiezingsprogramma staat? Ik heb het verkiezingsprogramma van de PvdA meerdere malen gelezen, maar ik kom tot de conclusie dat deze partij in elk debat zegt: dit moeten wij maar niet doen en dat ook niet.

**De heer Monasch (PvdA):**

Ik constateer dat de heer Verhoeven onwaarheden staat te verkondigen. Hij moet er zelf maar de kwalificatie van liegen aan geven. Ik heb hem gevraagd om aan te geven wat, als hij zo tegen scheefwonen is – hij vindt dat mensen met een inkomen van € 33.000 al niet meer in een corporatiewoning mogen wonen – iemand theoretisch ...

**De heer Verhoeven (D66):**

Dit is een onwaarheid!

**De voorzitter:**

Even ...

**De heer Verhoeven (D66):**

Dit is een onwaarheid, voorzitter. Wij vinden helemaal niet dat mensen met een inkomen vanaf € 33.000 niet in een sociale huurwoning mogen wonen. Wij vinden alleen dat ze meer huur moeten betalen.

**De voorzitter:**

De heer Monasch stelt nu een vraag en geeft geen beschouwing.

**De heer Monasch (PvdA):**

Volgens mij kunnen mensen met steun van D66 geen corporatiewoning meer krijgen. De vraag is als volgt. Als ik de heer Verhoeven vraag wat voor iemand met een inkomen van € 35.000 ongeveer een aanvaardbare huurquote is, geeft hij geen antwoord, maar doet hij dat af als "in-

## Verhoeven

cidenten". Dit is de man die alleen maar vanuit de theorie kan denken en niet vanuit de praktijk. Als ik hem vervolgens een theoretische vraag stel, is hij afwezig. Houd nu eens op met het proberen te zoeken naar tegenstellingen en trek samen op om die woningmarkt te verbeteren! Ga niet in het verkeerde kamp van dit kabinet staan.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik denk niet in termen van "verkeerde kamp". Ik denk aan goede oplossingen. Ik ga niet van de theorie uit, maar van de praktijk. De praktijk heb ik zojuist genoemd: de aantallen sociale huurwoningen, de aantallen sociale huurders, het overschot en de lange wachtlijsten. Ik zou bijna aan de heer Monasch willen vragen of hij wel eens gesproken heeft met mensen die op deze wachtlijsten staan. Of praat hij alleen maar met mensen die al in een woning zitten? Praat hij alleen maar met mensen die al binnen zijn? Ik zou ook eens gaan praten met mensen die buitenstaan, die wachten. Met hen praat de PvdA nooit, maar dat zou zij wel eens moeten doen. Dat is de echte praktijk: lange wachtlijsten.

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter.

De **voorzitter**:

Ik wil even alle woordvoerders bij mij hebben, want als wij zo doorgaan, zijn wij om vijf uur nog bezig. De heer Verhoeven ...

De heer **Verhoeven** (D66):

... gaat zijn betoog afsluiten.

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

Voorzitter ...

De **voorzitter**:

Sorry, mevrouw Ortega heeft een vraag.

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

Ik wil een korte toelichting hebben van de heer Verhoeven. Hij zegt dat, als er eenmaal een huurverhoging is geweest en er een terugval is in inkomen, de huurprijs niet aangepast moet worden. Graag krijg ik een nadere toelichting daarop.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik hoop dat ik de vraag van mevrouw Ortega goed begrepen heb. Het klopt dat wij dan geen verlaging terug willen, maar wel een verdere verhoging willen voorkomen. Ik hoop dat dat een toelichting is.

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

Waarom wil D66 dan de huurprijs niet weer aanpassen?

De heer **Verhoeven** (D66):

Omdat je op een gegeven moment aan de gang blijft. Dat is een belangrijk aspect. Een ander aspect is dat je nog steeds de bescherming hebt van de maximale huurprijs, omdat het een gereguleerde woning betreft. Dat is sowieso een bescherming. De andere bescherming is dat je geen verdere verhoging krijgt als je inkomen gedaald is en je na de toets weer niet boven de grens van € 43.000 blijkt te zitten. Dat vinden wij voldoende waarborg voor die groep.

De **voorzitter**:

Goed, u gaat uw betoog afronden.

De heer **Verhoeven** (D66):

Zeker, voorzitter. Er staat op mijn papiertje: ik sluit af. Dat doe ik met de volgende afsluiting.

Scheefwonen is een probleem. Net als het een probleem is dat heel veel corporaties onvoldoende inkomsten hebben. Waar mogelijk is het dus nodig dat de werkelijke waarde, een marktconforme huur voor een woning, wordt betaald. In die zin steunen wij de gedachte achter dit voorstel, al zitten er grote uitvoeringsproblemen en vraagstukken achter en is het geen integrale aanpak van de woningmarkt, hooguit een eerste stap. Het privacyprobleem ligt ons zwaar op de maag, net als de problemen rond het gezinsinkomen en de hardheidsclausule, waar wij het zojuist over hebben gehad. De reactie van de minister en de uitspraak bij het kort geding zullen de doorslag geven voor het stemgedrag van D66 bij dit wetsvoorstel.



Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. Het stond al in het regeer- en gedoogakkoord, maar de maatregel om van mensen met een inkomen hoger dan € 43.000 elk jaar 5% extra huurverhoging te mogen vragen, wordt hoe langer hoe onlogischer. De grote vraag is wat het kabinet met deze maatregel wil. Wij hebben veel reacties gehad op het voorstel en heel veel partijen zijn tegen. Corporaties zijn tegen, huurders zijn tegen, het College bescherming persoonsgegevens is tegen en de Raad van State maakt gehakt van dit plan. Wij zijn verder benieuwd naar de reactie van de Raad van Advies van de Huurcommissie. Graag horen wij die van de minister.

Het is logisch dat er geen draagvlak voor dit plan is. De maatregel schuurt met privacywetgeving en zorgt voor extra verstopping op de woningmarkt. Dat erkent het kabinet overigens zelf ook. In de beantwoording op vragen van de raad erkent de minister dat het maar helemaal de vraag is of deze maatregel de doorstroming gaat regelen. Er is eigenlijk maar één reden om deze maatregel toch in te voeren, namelijk om tot zogenaamde marktconforme huren te komen. Dan zou het echter sieren als het kabinet daar gewoon voor uitkomt en eerlijk over is. Het trieste is dat mensen voor hetzelfde huis straks opeens meer moeten gaan betalen. De prijs-kwaliteitverhouding wordt dus schever.

Ook wordt in het voorstel helemaal niet ingegaan op de vraag waarom mensen met een hoger inkomen in een sociale huurwoning wonen. Vaak is dat zo omdat er geen alternatief is. Dat los je niet op door mensen hun huurwoning uit te bezuinigen. Welke reële mogelijkheden in de koop- en huursector hebben deze mensen om door te stromen?

De heer **Verhoeven** (D66):

Mevrouw Voortman zegt dat bij huurverhoging de verhouding schever wordt en dat mensen meer gaan betalen voor hetzelfde huis. Wat vindt zij van het woord "scheefheid" als iemand met een inkomen van € 50.000 in een corporatiewoning woont die bedoeld is voor mensen met een inkomen dat veel lager ligt? Is dat niet scheef?

## Voortman

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De heer Verhoeven heeft het over scheefbetalen. Je mag op zich best kijken naar wat je kunt doen in het kader van hogere inkomens. Ik kom daar later in mijn betoog op terug.

Voorzitter. Welke reële mogelijkheden in de koop- en huursector hebben deze mensen om te kunnen doorstromen? Het aantal woningen in het middensegment is krap en de investering in de bouw is nog krappere. Verder kunnen deze mensen met een inkomen net boven de € 43.000 nog geen € 200.000 lenen. In de particuliere huur zullen zij meer dan 30% van hun inkomen aan woonlasten moeten gaan betalen. Kortom, welke alternatieven biedt dit kabinet aan deze mensen?

Het is niet voor niets dat dit plan inmiddels bekend is komen te staan als de gluurverhoging, want derden krijgen inzage in je inkomensgegevens. Dat is iets wezenlijk anders dan dat je je inkomen aan de Belastingdienst doorgeeft om in aanmerking te komen voor huurtoeslag of zorgtoeslag. Enkele weken terug kregen drie VVD'ers een prijs voor het schenden van de privacy. Kamerlid Afke Schaart, staatssecretaris Fred Teeven en minister Edith Schippers kregen alle drie een Big Brother Award. Is deze minister soms jaloers op die VVD'ers? Wil zij hen koste wat kost volgend jaar verslaan? Ik wil graag een uitgebreide reactie van de minister op de bezwaren van het College bescherming persoonsgegevens.

Wij hebben niet alleen grote twijfels bij de doorstroming, maar wij zetten ook een groot vraagteken bij de proportionaliteit van het hanteren van het huishoudinkomen. Dit is ook een groot kritiekpunt van de Raad van State. De minister van de zogenaamde gezinspartij CDA zet gezinnen onder druk, dwingt kinderen met een bijbaantje om dit op te zeggen en jaagt studerende kinderen een woningmarkt op waar geen plek is, om nog maar te zwijgen van de effecten die dit zal hebben. Er zullen namelijk alleen maar meer mensen zijn die een beroep zullen doen op de sociale huurmarkt. Er is immers nu al een tekort aan studentenkamers.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Wat vindt mevrouw Voortman ervan dat nieuwe huurders bij het tekenen van de huurovereenkomst voor een nieuwe woning, bijvoorbeeld een corporatiewoning, al hun gegevens moeten overleggen? Het gaat nu eigenlijk alleen om een aangifte, waaruit blijkt of ze meer of minder dan € 43.000 verdienen. Huurders moeten straks met de billen bloot. Wat vindt zij daarvan? Mijns inziens raakt dat namelijk pas echt de privacy.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik ben het er helemaal mee eens dat het al helemaal de privacy zou raken als je dit aan de verhuurder zou moeten laten weten. Ik heb begrepen dat op dit punt een amendement van de VVD ligt. Blijkbaar wil mevrouw De Boer ook in aanmerking komen voor de Big Brother Award.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik constateer dat een huurder bij het tekenen van de huurovereenkomst alle gegevens moet kunnen overleggen over wat hij verdient. In dit geval is dat niet zo. Mevrouw Voortman geeft dus geen antwoord op mijn vraag.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De vraag was wat ik ervan zou vinden dat huurders hun inkomensgegevens moeten doorgeven aan verhuurders.

Ik zie mevrouw De Boer bevestigend knikken. Ik ben het daar niet mee eens. Op dat moment betrek je een derde partij erbij. Daaraan moeten inkomensgegevens verstrekt worden. Zoals ik al zei, zou dit nog een verdere schending van de privacy zijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik verwacht binnenkort voorstellen van mevrouw Voortman waarin geregeld wordt dat bij het aangaan van de huurovereenkomst de huurder niet meer aan de verhuurder mag uitleggen wat hij verdient en of hij in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik meen dat ik mijn punt al duidelijk heb gemaakt.

Voorzitter. Als mensen al een woning vinden, is de kans reëel dat ze een beroep op huurtoeslag zullen doen. Ik heb het hierbij over mensen die nu nog bij iemand in huis wonen die er vanwege zijn inkomen toe gebracht wordt om te zeggen: je moet ergens anders naartoe. Is de minister bereid om te kijken naar de effecten van deze maatregel op de wachttijden voor sociale huurwoningen en op het beslag op huurtoeslag? Immers, meten is weten.

Overigens is het maar de vraag of het huishoudinkomen überhaupt als norm te gebruiken is. De Belastingdienst levert immers alleen informatie over het gezamenlijk fiscaal inkomen. Daarin wordt het inkomen van inwonende kinderen niet meegenomen. Kortom, het huishoudinkomen als norm nemen voor deze maatregel is niet sociaal en onuitvoerbaar. We hebben daarom een amendement ingediend om bij de toetsing van het inkomen het inkomen van inwonende kinderen en pleegkinderen niet mee te nemen.

Er is meer te zeggen over de uitvoerbaarheid van deze maatregel. Deze maatregel wordt namelijk gebaseerd op het inkomen dat iemand twee jaar geleden had. In twee jaar tijd kan veel gebeuren. Mensen gaan trouwen of scheiden, worden ontslagen of gaan veel meer verdienen, gaan met pensioen of worden weduwe of weduwnaar. In ieder geval kan het inkomen flink stijgen of dalen. Vindt de minister het zorgvuldig om te toetsen op T-2? Verder is de vraag wat er gebeurt als iemand minder gaat verdienen. Dat was juist de charme van het huren op maat. Dat kende een veel grotere flexibiliteit en sloot daardoor beter aan op de ontwikkelingen die zich in een mensenleven kunnen voordoen. Met het voorliggende voorstel wordt de mogelijkheid van een forse huurverhoging bij wet geregeld, maar voor een verlaging omdat het inkomen achteruit is gegaan, moet de huurder zelf bezwaar maken. Waarom is de drempel voor huurverhoging zo laag en die voor huurverlaging zo hoog? Graag krijg ik hierop een reactie.

Eenzelfde meten met twee maten doet zich voor bij andere scheefbetalers. Je hebt mensen met een hoog inkomen die goedkoop wonen, maar er zijn ook mensen die gedwongen duur moeten scheefhuren. Wat gaat de minister daaraan doen? Wat doet het kabinet met mensen die in een aangepaste woning wonen? Zij kunnen niet eens naar een andere woning. Corporaties krijgen met dit voorstel de mogelijkheid om elk jaar een huurverhoging te vragen, die dan wel geslikt moet worden. Deze groep mag in ieder geval niet met deze maatregel worden geconfronteerd.

GroenLinks wil ook een reactie op het feit dat dit voorstel 3,5 mln. aan uitvoeringskosten met zich brengt. Tel daarbij op de kosten die corporaties al hebben als gevolg

## Voortman

van de EU-beschikking en je hebt een enorm bedrag dat niet aan wonen, maar aan bureaucratie wordt besteed.

Wat moet het toch frustrerend zijn voor de minister dat maatregelen die zij moet doorvoeren om voor doorstroming te zorgen, juist voor verdere verstopping zorgen. Er wordt veel gesproken over doorstroming, maar de wachtlijsten lopen verder op en de kosten voor de overheid, voor huurders en voor corporaties nemen alleen maar toe. Omdat in het Catshuis de hypotheekrenteaftrek nog steeds taboe is, komt de minister niet verder dan gepruts op de huurmarkt. Ondertussen verwijt iedereen, van links tot rechts, het kabinet dat er geen integrale woonvisie is en dat de ingrepen van het kabinet te eenzijdig zijn. Om aan de woonbehoefte van de toekomst te kunnen voldoen, zal de woningmarkt moeten worden hervormd. Er moet een integrale aanpak komen in plaats van een eenzijdige aanpak, die de kosten verhoogt, tot meer tweedeling leidt en de geconstateerde problemen vergroot in plaats van verkleint.

GroenLinks wil een visie op de woningmarkt waarbij naar zowel de huurmarkt als de koopmarkt wordt gekeken. Het is slechts een kwestie van tijd voordat het heiligheidslabel van de hypotheekrenteaftrek wordt afgehaald. Wij hopen van harte dat er dan ruimte ontstaat, want in een integrale visie zou je best kunnen kijken naar mogelijkheden om meer te vragen van mensen met een hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Je hebt dan immers alternatieven gecreëerd op de koopmarkt. Als daar eenmaal aan gewerkt wordt, zien wij wel oplossingen. Aedes en de Woonbond pleitten eerder voor een huursombenadering. Wat zou de minister bijvoorbeeld denken van een negatieve huurtoeslag? De voordelen daarvan zijn legio. Ten eerste breng je de opbrengsten integraal terug naar de pot voor de huurtoeslag. De hogere inkomens betalen dan direct voor de lagere inkomens. Dat is beter dan het huidige voorstel, waardoor de huurverhoging vooral een melkkoe wordt voor de corporaties, die toch al worden afgeknepen. Ten tweede werkt het hetzelfde als de huidige huurtoeslag. De Belastingdienst int deze. Van schending van privacy is dus geen sprake. Ook dat is een voordeel van dit voorstel ten opzichte van het voorstel van het kabinet. Ten derde houd je de relatie tussen prijs, kwaliteit en inkomen in stand, terwijl het huidige voorstel corporaties in staat stelt, meer huur te vragen voor een woning omdat er toevallig iemand met een hoger inkomen in woont.

Wat zou de minister vinden van een dergelijk voorstel? Eigenlijk worden alle kritiekpunten hierbij betrokken. Het zou dus ook op een veel groter draagvlak kunnen rekenen. Ook voor de besluitvorming is het slimmer. De gluurverhoging zou weliswaar door de Tweede Kamer kunnen komen, omdat de coalitiepartijen er wel mee moeten instemmen, maar de Eerste Kamer is niet gebonden aan het regeerakkoord. De Eerste Kamer zal zich nog meer dan deze Kamer storen aan de belabberde juridische kwaliteit van het voorstel zelf. De minister zou er dus goed aan doen om deze wet in te trekken en te gaan werken aan een beter voorstel. Daar wint zij juist tijd mee. Dit voorstel zal immers de eindstreep niet halen en anders een spoedige dood sterven in de praktijk.

Ik rond af. De EU-beschikking, de kortingen op de huurtoeslag en de extra WWS-punten zijn eenzijdige maatregelen waardoor vooral de huurders worden gepakt. Daar komt nu de gluurverhoging bij. Henk en Ingrid worden weer gepakt, terwijl er geen enkel inhoudelijk voorargument is. Als dit doorgaat, zullen de gevolgen niet te over-

zien zijn. De woningmarkt wordt er alleen maar schever van, de tweedeling neemt toe, de verstopping wordt nog erger. Dat is gepruts op de huurmarkt, in plaats van een grondige verbouwing van de hele woningmarkt. Wij willen dat de minister met een echte visie komt waar huurders en kopers iets mee opschieten.



Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. Iedereen wil een dak boven zijn hoofd en zelf kunnen beslissen waar hij woont. Het mooie van ons land is dat wij ernaar streven dat iedere volwassene een dak boven het hoofd heeft. Burgers met een laag inkomen kunnen in een sociale huurwoning terecht, die voor een deel wordt gesubsidieerd. Daarom is de ChristenUnie er geen voorstander van dat mensen die voldoende geld hebben om een duurdere woning te huren of een huis te kopen, in een sociale huurwoning blijven zitten. Zij moeten ervan bewust zijn dat het nu tijd is om anderen te ondersteunen, zoals zij in het verleden werden ondersteund. Sommigen willen wel maar kunnen niet, doordat er geen alternatief is. Anderen blijven gewoon zitten omdat het zo lekker goedkoop is. Dit vraagt om een mentaliteitsverandering. Wat gaat de minister eraan doen om het proces van bewustwording en mentaliteitsverandering te bevorderen?

Mijn fractie vindt dat sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn voor mensen met een laag inkomen. Zij vindt dan ook dat het zogenaamde scheefwonen moet worden aangepakt. De ChristenUnie is echter niet enthousiast over dit wetsvoorstel, waarmee juist het scheefwonen moet worden aangepakt. Allereerst heeft mijn fractie grote twijfels over de effectiviteit van het wetsvoorstel. Er wordt namelijk slechts een klein deel van de woningmarkt aangepakt. Het gevolg hiervan is dat mensen die door dit wetsvoorstel een hogere huur moeten betalen én willen verhuizen, geen alternatief hebben. De koopmarkt zit namelijk nog steeds op slot en de particuliere huurmarkt is in het segment tot € 1000 ook nauwelijks een alternatief. Dit wetsvoorstel zal daar niet snel verandering in brengen. Waarom zou men eigenlijk verhuizen als de huur met een paar tientjes stijgt, terwijl verhuizen veel duurder is? Als iemand er dan ook niet zeker van is dat hij blijvend een baan zal hebben, is het gevolg daarvan dat men rustig afwacht totdat er meer zekerheid is. Het wachten is dan op het moment dat het kabinet de woningmarkt echt aanpakt en een langetermijnperspectief biedt, in plaats van dit soort hapsnapmaatregelen voor te stellen.

Ik heb veel e-mails ontvangen van mensen die boos zijn over de extra huurverhoging op grond van inkomen. Waarom is bijvoorbeeld bij het vaststellen van de inkomensgrens geen rekening gehouden met de samenstelling van het gezin? Bij woningtoewijzing speelt dat vaak wel een rol, maar nu speelt het geen enkele rol. Met dit wetsvoorstel kan het gebeuren dat een corporatie de huur van een alleenstaande met een inkomen van € 41.000 niet extra verhoogt, maar een gezin met twee kinderen en een inkomen van € 44.000 wel 5% extra huurverhoging oplegt en dat ook nog eens over meerdere jaren. De minister heeft in de schriftelijke ronde geen enkel argument gegeven dat dit verschil rechtvaardigt. Zij gaat ervan uit dat de corporaties maatwerk leveren, maar tegelijkertijd worden corporaties haast gedwongen om de ruimte van de extra huurverhoging te gebruiken. Zij moeten namelijk geld vinden om de corporatieheffing van het kabinet te

kunnen betalen. Alleen al op dit punt is het wetsvoorstel niet evenwichtig. Juist in een periode van forse bezuinigingen heeft het grotere effecten op de bestedingsruimte van huurders en dus ook op de economie.

De ChristenUnie heeft zes principiële bezwaren tegen het wetsvoorstel. Een aantal daarvan heb ik in een amendement verwerkt. Het eerste principiële bezwaar van de ChristenUnie is dat het wetsvoorstel al wordt uitgevoerd terwijl deze Kamer en de Eerste Kamer er nog over moeten besluiten. Er geldt echter niet voor niets een geheimhoudingsplicht voor de Belastingdienst. Ik vraag mij echt af of de ministeriële ontheffing kan worden ingezet om hier met terugwerkende kracht van af te wijken. Het opleggen van een verbod is niet hetzelfde als het creëren van een wettelijke grondslag voor verwerking. De wetswijziging en de daarop vooruitlopende verstrekkingen van persoonsgegevens door verhuurders en de Belastingdienst zijn hierdoor volgens advocatenkantoor Kennedy Van der Laan in strijd met artikel 10 van de Grondwet en artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Graag krijg ik daarop een reactie van de minister.

Er is ook geen dringende noodzaak voor terugwerken de kracht. Bovendien zijn ook niet-overheidsorganisaties bij de uitvoering betrokken en dat vraagt juist om grote terughoudendheid bij het inzetten van een dergelijk fors middel. Daarnaast zijn de uitvoeringsregels die de privacy moeten waarborgen nog niet vastgelegd in de ministeriële regeling. Ik heb daarom een amendement ingediend dat regelt dat artikel 3 wordt geschrapt zodat de wet pas ingaat als de wet is aangenomen. Graag een reactie daarop.

Een tweede principeel bezwaar van de ChristenUnie is gelegen in de privacy. Verhuurders zijn al massaal inkomensgegevens aan het verzamelen, hetgeen tot grote onrust heeft geleid onder huurders. De Belastingdienst zegt weliswaar alleen ja of nee op de vraag van de corporatie of het inkomen hoger is dan € 43.000 maar de huurder heeft totaal geen controle hierop. Als gegevens niet kloppen, moet de huurder hier achteraf tegen in verweer komen. Bovendien is het risico op misbruik groot omdat niet te controleren is hoeveel mensen bij een corporatie of particuliere verhuurder toegang hebben tot het wachtwoord bij de Belastingdienst. Volgens de ChristenUnie is ook onvoldoende aangetoond dat het doel van het wetsvoorstel, namelijk de doorstroming bevorderen, gehaald zal worden. Kortom, het is niet aangetoond dat schending van de privacy noodzakelijk is om het scheefwonen te bestrijden. Ik krijg hierop graag een reactie.

De ChristenUnie heeft daarom in de schriftelijke ronde voorgesteld de volgorde om te draaien door de huurder zelf de verklaring bij de Belastingdienst te laten aanvragen zodat de huurder in staat is om fouten eerst bij de Belastingdienst te corrigeren en de huurder ook weet welke gegevens bij de verhuurder bekend zijn. De minister heeft geantwoord dat dit te belastend zou zijn voor huurders. Ze weten immers niet of de verhuurder gebruik wil maken van de mogelijkheid van een boveninflatoire verhoging van de huurprijs. Dit veronderstelt dat huurders elk jaar bij de Belastingdienst zouden moeten aankloppen. Dat is helemaal niet nodig. De verhuurder kan in dit alternatieve voorstel immers per brief aan de huurder laten weten dat hij een extra huurverhoging wil opleggen. De huurder kan hier vervolgens bezwaar tegen maken door de verklaring van de Belastingdienst over te leggen die aantoont dat het inkomen lager is dan € 43.000. Als de huurder weet

dat zijn inkomen hoger is dan € 43.000 zal hij geen bezwaar maken en is dus ook de verklaring van de Belastingdienst niet nodig. Het is administratief misschien wat lastiger voor zowel de verhuurder als de huurder, maar het is qua privacy wat mijn fractie betreft wel zuiverder. Zo houdt de huurder controle over zijn eigen gegevens. Bovendien zal het aantal verzoeken bij de Belastingdienst veel lager zijn. Ik heb daarom een amendement in voorbereiding dat regelt dat niet de verhuurder maar de huurder een verklaring kan vragen bij de Belastingdienst. Ik zal dat amendement als het eenmaal gereed, ook ter advisering voorleggen aan Actal.

Met dit amendement los ik eigenlijk ook een tweede privacyprobleem op. Indien een huurder bezwaar wil maken, moet die volgens het wetsvoorstel alsnog al zijn inkomensgegevens verstrekken aan de verhuurder, iets wat de minister met de route via de Belastingdienst juist wilde voorkomen. Met mijn amendement krijgt de verhuurder altijd alleen de verklaring van de Belastingdienst.

Een derde privacypunt is dat de verhuurders ook gebruik kunnen maken van inkomensgegevens waarover ze al beschikken, bijvoorbeeld omdat een huurder die gegevens heeft verstrekt bij het aangaan van het huurcontract. Volgens de minister is dit geen punt, omdat de gegevens immers door de huurder zelf zijn verstrekt en de huurder ze alleen opnieuw te zien krijgt als onderbouwing van het voorstel voor huurverhoging. Maar daar zit nu juist de crux. De huurder heeft de gegevens vaak moeten verstrekken om überhaupt de woning te kunnen huren. Dat betekent dus nog geen akkoord van de huurder om deze gegevens voor andere doelen te gebruiken. Als de verhuurder dat wel doet, kan die theoretisch huurders ongelijk behandelen. Zo kan er alleen een voorstel voor extra huurverhoging worden gestuurd naar huurders van wie toevallig de inkomensgegevens bekend zijn. Dit toont aan dat we veel strenger moeten zijn in de regels rond het bewaren van gegevens. Ik heb daarom een amendement op stuk nr. 12 ingediend dat regelt dat corporaties de inkomensgegevens die ze uit andere bronnen hebben verkregen, niet langer mogen bewaren dan strikt noodzakelijk. Ik krijg hierop graag een reactie.

Artikel 8 van het EVRM en de Wet bescherming persoonsgegevens wegen zwaarder naarmate het doelbereik van een wet waarbij de privacy wordt beperkt, kleiner is. Nu is het zeer de vraag of de doorstroming echt op gang zal komen als gevolg van dit wetsvoorstel, en of de minister erkent dat voor veel huurders dit wetsvoorstel puur en alleen een extra huurverhoging zal betekenen en niet direct zal leiden tot de doorstroming. Kan het wetsvoorstel op dit punt wel standhouden bij de rechter?

Een derde principeel bezwaar is het rekenen met het huishoudinkomen. Natuurlijk worden huishoudens altijd nog beschermd door de maximale huur, maar zeker in schaarse gebieden betekent een en ander wel dat gezinnen nog met forse huurverhogingen te maken kunnen krijgen, alleen vanwege het feit dat er nog thuiswonende kinderen zijn met een bijbaan. Die kinderen hebben vaak een bijbaan om hun studie te betalen of om te sparen, opdat zij straks een startkapitaal hebben voor het kopen van een huis. Ouders moeten hiervoor niet gestraft worden. Het zou alleen maar stimuleren dat studenten eerder het huis uitgaan met als gevolg meer aanvragen voor een uitwonende beurs. Bovendien telt het inkomen van kinderen niet mee bij de woningtoewijzing, de zogenaamde € 43.000-grens. Waarom telt dat inkomen dan wel mee bij huurverhoging op grond van dit wetsvoorstel?

Volgens de ChristenUnie is het juridisch aanvechtbaar het inkomen van kinderen mee te tellen, omdat kinderen geen partij zijn in het huurcontract en in principe slechts tijdelijk bij de ouders wonen. Ik heb daarom een amendement in voorbereiding waarmee wordt geregeld dat voor de toepassing van deze wet alleen de inkomens van de hoofdhuurder en de eventuele partner meetellen, maar inmiddels zijn er vergelijkbare amendementen ingediend door de SP en GroenLinks. Ik kan mij dus voorstellen dat we in de loop van het debat kunnen komen tot een gezamenlijk amendement. Kan de minister bevestigen dat uitschrijving uit de GBA van vertrekkende kinderen of onterecht ingeschreven personen voldoende bezwaargrond is tegen extra huurverhoging?

Het vierde principiële bezwaar van de ChristenUnie is dat de minister nergens definieert wat wordt verstaan onder scheefwonen. Je kunt niet alleen op basis van inkomen spreken over scheefwonen. Ik noemde al het bizarre verschil dat kan ontstaan tussen gezinnen en alleenstaanden als alleen naar het inkomen wordt gekeken. Ook het huidige huurniveau zou moeten meewegen. De ene scheefwoner woont namelijk veel schever dan de andere. Als je hier geen rekening mee houdt, maar alleen kijkt naar het inkomen en of het maximale huurniveau al bereikt is, dan kan het effect van dit wetsvoorstel heel oneerlijk uitpakken. De minister negeert dit en gaat ervan uit dat corporaties maatwerk leveren. Als zij corporaties zo vertrouwt, waarom kiest zij dan niet voor een huursombenadering, waarbij corporaties de huur met gemiddeld 1% of 2% extra mogen verhogen en het zelf verder mogen invullen? De minister doet dit niet omdat de inkomens beneden de € 43.000 beschermd moeten worden. De ChristenUnie is ook een voorstander van het beschermen van huishoudens met lagere inkomens, maar door dit voorstel van de minister ontstaan wel perverse effecten. Ik wil graag een reactie hierop.

Een bijzondere groep zijn de huurders die al voor 1989 woningen gingen huren. Al deze huurcontracten zijn niet geliberaliseerd, hoeveel waarderingspunten de woningen ook hebben. Het gevolg hiervan is dat deze groep op grond van inkomen te maken kan krijgen met een huurstijging van 5% zo lang de maximale huur nog niet is bereikt, ook al is de huur bijvoorbeeld € 1200. De minister kan toch niet menen dat dit scheefwoners zijn? Deelt de minister mijn mening dat alleen daarom al het voor deze groep opvragen van het inkomen bij de Belastingdienst niet wenselijk is? Verhuurders grijpen nu alle mogelijkheden van de wet aan op dit punt. Vesteda geeft deze inwoners 5% extra huurverhoging, terwijl de verhuurder de huren van vergelijkbare woningen die wel geliberaliseerd zijn, slechts met de inflatiecorrectie verhoogt. Graag wil ik een reactie van de minister op deze casuïstiek. Ik overweeg dan ook een amendement in te dienen dat de werking van het wetsvoorstel beperkt tot woningen met maximaal 144 WWS-punten.

Scheefwonen kan niet los worden gezien van de huurtoeslag. De minister stelt steeds dat er bij inkomensverval altijd nog de huurtoeslag is. Dat geldt echter niet voor woningen die nu nog net onder de liberaliseringsgrens vallen, maar door de extra huurverhoging boven deze grens uit komen. Als het inkomen vervolgens terugvalt, is er geen recht meer op huurtoeslag omdat de huur hiervoor te hoog is geworden. Ik heb een amendement in voorbereiding om dit te repareren. Je kunt mensen in een degelijke situatie immers niet dwingen om een goedko-

pere sociale huurwoning te zoeken terwijl zij al in een sociale huurwoning wonen.

Het vijfde punt is dat inkomensmaatregelen naar de mening van de ChristenUnie bij de Belastingdienst thuis horen en niet bij de verhuurders. Waarom kiest de minister er niet voor, de maximale huurstijging voor alle huurwoningen te verhogen en dat te combineren met een verhoging van de huurtoeslag zodat overheidssteun terechtkomt bij de echte doelgroep en het gat tussen sociale huur en particuliere huur en tussen huur en koop wordt gedicht? Dat is pas hervormen. Doordat de minister geen onderscheid maakt tussen inkomensbeleid en huurbeleid ontstaan ongewenste effecten. Bijvoorbeeld voor mensen die bijna met pensioen gaan, wordt het aantrekkelijk om minder te gaan werken om zo doende een extra huurverhoging, die nadat zij met pensioen zijn gegaan niet wordt teruggedraaid, te voorkomen. En dat terwijl dit kabinet juist wil dat mensen langer blijven werken. Zzp'ers met een wisselend inkomen moeten elk jaar weer hun inkomen opgeven bij de verhuurder. Zij voelen de extra huurverhoging in de volgende jaren als hun inkomen weer is gedaald. Graag hoor ik een reactie van de minister op deze ongewenste effecten.

De minister schrijft dat de huur van doelgroepwoningen zoals seniorenwoningen natuurlijk niet extra hoeft te worden verhoogd. Gaat zij dit met de corporaties afspreken? Als dat niet het geval is, wordt deze groep afhankelijk van de willekeur van de verhuurder. Veel senioren wonen in voor hen wel prima geschikte, maar niet gelabelde woningen. Ik overweeg ook op dit punt een amendement in te dienen.

De minister schrijft dat huurders bij inkomenssterugval een beroep op de verhuurder kunnen doen. Dat is volslagen willekeur. Is de minister bereid om hierover met Aedes afspraken te maken?

Het zesde bezwaar van de ChristenUnie is dat met dit wetsvoorstel slechts een klein onderdeel van de problemen op de woningmarkt wordt aanpakt. Er is geen integrale aanpak. Dat leidt ertoe dat het beoogde effect van de maatregel ongedaan wordt gemaakt door andere maatregelen. Wat moeten huurders die te maken krijgen met extra huurverhoging, in een schaarstegebied? De huurverhoging kan een prikkel zijn om te verhuizen, maar als de huur van de nieuwe woning extra hoog is door de extra schaarstepunten, is het effect van dit wetsvoorstel in één klap weg. Het is fijn voor de corporaties, die wat extra huurpenningen krijgen, maar de woningmarkt blijft op slot zitten. Een integrale aanpak van de woningmarkt is nodig, dat is echt waar, en dus niet om een pleister te plakken, waar deze minister mee bezig is. De ChristenUnie hoopt oprecht dat uit het Catshuis niet nog meer pleistertjes en verbandjes komen voor de woningmarkt, maar echte hervormingen.

□

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. 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 voort. 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.

Scheefwoners zijn er in de koop- en in de huurmarkt. Wat is er nu verstandiger dan om dit probleem integraal, gelijktijdig aan te pakken? Dat bepleitten wij al in ons verkiezingsprogramma en in vele debatten in de Kamer. In dit verband het volgende citaat: Scheefwonen is een onderdeel van en hangt samen met andere problemen in zowel de huur- als de koopmarkt. Dit citaat is niet van de Partij van de Arbeid, ook niet van de SP of van D66, maar het komt rechtstreeks uit het advies van de Raad van State. Scheefwonen is een onderdeel van en hangt samen met andere problemen in zowel de huur- als de koopmarkt. En wat doet het kabinet met dit advies? Niets. Het advies gaat de prullenbak in.

De eenzijdige klopjacht op de huurder wordt voortgezet. Deze keer zijn de huurders met een inkomen boven € 43.000 aan de beurt. Maar gaat het wel om inkomens boven € 43.000? Of is deze groep wellicht veel groter dan wij aanvankelijk mochten aannemen? Het antwoord lijkt ja te zijn. Het kabinet rotzooit met definities en criteria om zo veel mogelijk huurders een huurverhoging van 5% op te leggen. Bij de inkomensgrens van € 33.000 in het kader van de regeling voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB) wordt gekeken naar het huishoudinkomen van partners, maar het kabinet breidt deze groep uit naar alle inkomens die in een woning aanwezig zijn. Waarom opeens deze andere definitie?

Dit kabinet van boekhouders heeft opeens geen oog meer voor sociale families, zoals ik bij interruptie al zei. Je wordt voortaan bestraft als je opa of oma bij je gezin wilt laten inwonen. Begrijp ik het goed dat het kabinet liever heeft dat opa of oma dan maar eenzaam en alleen in een woning zit in plaats van in te trekken en een deel van de huur aan de familie te betalen? Het wordt nog gekker. Stel dat de inwonende ouder komt te overlijden, dan wordt de huurverhoging met 7,5% per jaar niet direct teruggedraaid. Een inwonende zoon of dochter of een jong stel op zolder, omdat er nog geen woning voorhanden is, moet opeens meebetalen aan een corporatie of een huisjesmelker. De wetgever kan toch geen huurwoningen tot hotelkamers bombarderen waarbij je meer betaalt als je met meerdere gasten op één kamer verblijft? Wat is dit voor heilloze weg? Dit is toch juridisch rommelwerk? Graag een reactie van de minister.

Tal van kostenposten die bij de inkomensdefinitie voor DAEB buiten beschouwing mogen worden gehouden, lijkt het kabinet nu wel mee te tellen. Dat is althans de kritiek van de Woonbond, waarop wij een reactie vragen. Wij denken daarbij aan ziektekosten, uitgaven voor tijdelijk verblijf thuis van ernstig gehandicapte kinderen, alimentatie van een ex-partner, schulden op grond van de Wet studiefinanciering en erfbelasting. Klopt het dat deze bijzondere uitgaven nu wel worden meegeteld en bij de DAEB-berekening niet?

Daar sta je dan als PVV, als dat zo zou zijn. Je dacht iets moois binnengehaald te hebben, namelijk geen huurverhoging voor lagere inkomens, maar opeens blijken opa's en oma's, zoons en dochters, AOW'ers, gehandicapten, alleenstaanden met alimentatieverplichtingen allemaal ook een huurverhoging van 5% aan hun broek te krijgen. De fractie van de Partij van de Arbeid is benieuwd of de PVV dit allemaal over haar kant laat gaan.

Voorzitter. Nu het kabinet terecht op doorstroming inzet en verwijst naar voldoende mogelijkheden om te kopen, moeten de definitie en dus ook de berekening van

het inkomen dan niet gebaseerd zijn op dezelfde berekening die een hypotheekverstrekker hanteert bij het verstrekken van een hypotheek? De minister wil immers dat ze een koopwoning gaan betrekken. Doet de minister dat niet, dan draait zij toch de huurder een rad voor ogen als de bank het inkomen veel lager vaststelt? Kortom, zouden we niet moeten stellen dat we bij de berekening van de inkomensgrens van € 43.000 de DAEB-normen hanteren dan wel zouden moeten kijken naar de normen die de AFM hanteert voor mensen met een inkomen van € 43.000? Zouden we niet moeten zeggen dat we die berekening aanhouden om tot een duidelijke definiëring van de inkomensgrens te komen? Een van de strekkingen van dit wetsvoorstel is immers om tot doorstroming te komen.

Het kabinet stelt dat de doorstroming moet worden bevorderd. Die doelstelling delen wij. Er is echter sinds de opstelling van de verkiezingsprogramma's twee jaar geleden en sinds de opstelling van het regeerakkoord het nodige veranderd. Dat geldt ook voor de geneigdheid van velen om te verhuizen. De CDA-fractie stelt in haar inbreng dat de snel veranderende marktomstandigheden ertoe hebben geleid dat dure huurwoningen feitelijk niet beschikbaar zijn en dat banken veel terughoudender zijn geworden op de hypotheekmarkt. Er zijn dus geen alternatieven. Maar de minister lijkt door te willen drammen. Wat is de oorzaak van het verschil tussen de analyse van de minister over de woningmarktsituatie en die van de CDA-fractie, de fractie van haar eigen partij?

Het kabinet twijfelt aan de verhuigeneigdheid, dus de wil om te gaan verhuizen, van de groep huurders met inkomens boven de € 43.000. Ik heb dat woord zelf niet bedacht, maar dat is jargon, dat wordt veel gebezigd in deze sector. Is dat geen borrelpraat? Zijn dat geen rechtse nonsens van een kabinet dat niet weet wat er speelt in de samenleving of van een partij die in NRC Handelsblad moet lezen wat de feiten zijn? Ligt de verhuigeneigdheid van de middeninkomens niet juist boven het Nederlandse gemiddelde, zoals onder andere de Raad van State stelt? Ik hoor daarop graag een reactie. Waarom komt men met de beschuldiging dat die mensen niet van plan zijn om weg te gaan? Die groep is juist bovengemiddeld bereid om te gaan verhuizen. Is het ook niet zo dat de Raad van State de analyse van mijn fractie, maar ook die van de CDA-fractie en vele andere fracties hier, deelt? Ik citeer nogmaals de Raad van State die heeft gezegd dat het daadwerkelijke aantal verhuizingen niet hoog is, omdat het aantal beschikbare en betaalbare woningen gewoon te wensen overlaat. In het huidige financiële klimaat wordt bovendien minder geïnvesteerd in het bouwen van woningen in het segment boven de sociale huurwoningen.

Ook hier staat de analyse van het kabinet haaks op de werkelijke maatschappelijke ontwikkelingen. Ook hier stelt de Raad van State dat door de extra WWS-punten in de schaarstegebieden de huurprijzen van vrijkomende woningen nog hoger komen te liggen en dat verhuizingen nog meer zullen worden afgeremd. Ik citeer nogmaals de Raad van State die heeft gezegd dat het verwachte effect van het voorstel dat we vandaag bespreken, in combinatie met al die andere voorstellen, zal zijn dat de beoogde doorstroming waarschijnlijk nog beperkter zal zijn. Hoe lang denkt de minister nog met dit eenzijdige, achterhaalde beleid door te gaan, terwijl zelfs de Raad van State gehakt heeft gemaakt van het beleid van dit kabinet? De Raad van State heeft gesteld dat het beleid van de minister vastloopt. Wat denkt zij hieraan te gaan doen?



## Monasch

Wij ontvingen de even gênante als treurige brief van de IVBN, de club van institutionele beleggers. Doorgaan, doorgaan, niks problemen met privacy, doorgaan, lekker omhoog die huren, dan gaan we wel bouwen, zo beweren de beleggers in hun brief. Maar waarom zijn de vrienden van dit kabinet en de VVD nog niet aan het bouwen? Hoe zit dat nu met die vriendenclub van de VVD en de minister? Ze willen markt, ze krijgen markt! Maar ze bouwen niet! Ze zeggen: voer die inkomensgrens van € 33.000 in en we gaan bouwen. En ze doen nog niets! Leuke vrienden van dit kabinet en de VVD, zou ik zeggen. Ze laten de minister wel erg in haar hemd staan. Is de minister bereid om haar irritatie niet alleen uit te spreken over de bouwlobby, maar ook over de verzaking van de IVBN, die langs de lijnen maar wat roept en ondertussen verzaakt om ook maar één schop in de grond te steken?

De Partij van de Arbeid wil graag meewerken aan het verminderen van scheefwonen in de huur- en koopmarkt. Ook wij vinden dat hogere inkomens naar rato meer huur mogen betalen. Daarover kan geen misverstand bestaan. Wij willen echter wel dat het integraal en eerlijk gebeurt. Nog los van het ontbreken van een integrale benadering, hebben wij moeite met de wijze waarop deze regeling nu vorm krijgt. Wij wezen het kabinet al eerder op het inkomensbegrip dat het nu lijkt te gaan hanteren. Wij hebben daarom een amendement ingediend dat aansluit bij de berekening van de regeling. Op die manier proberen wij te bewerkstelligen dat in de berekening van de grondslag van de 5% extra huurstijging alleen de inkomsten van de hoofdhuurder en zijn of haar partner worden meegenomen.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Ik constateer dat vrienden van de Partij van de Arbeid in andere besturen zitten, maar dit terzijde.

Zal de heer Monasch na deze tirade voor of tegen dit voorstel stemmen? Ik begrijp nu dat hij als het amendement wordt aangenomen, voor het voorstel zal stemmen en hogere inkomens toch iets meer huur zal laten betalen.

**De heer Monasch (PvdA):**

Mijn fractie is voor een integrale hervorming van de woningmarkt, voor huur- en koopwoningen. Zolang dit kabinet doorgaat met een eenzijdige klopjacht op huurders, hoeft mevrouw De Boer niet op de steun van mijn fractie te rekenen.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Ik constateer dat de heer Monasch dus tegen dit wetsvoorstel zal stemmen.

**De heer Monasch (PvdA):**

Ik zal proberen met amendementen het wetsvoorstel zo goed te maken als mogelijk is, gelet op de politieke verhoudingen. Mijn fractie is voorstander van het aanpakken van het scheefwonen, maar dat kan alleen maar als de huur- en de koopmarkt integraal worden aangepakt, zoals ook de Raad van State en vele andere behalve de VVD hebben gesteld. Mevrouw De Boer zal alleen op de steun van mijn fractie kunnen rekenen als zij bereid is de huur- en de koopmarkt integraal te hervormen.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Integraliteit ligt niet ten grondslag aan dit wetsvoorstel. Is de heer Monasch voor of tegen? Dat is toch een simpele vraag?

**De heer Monasch (PvdA):**

Integraliteit ligt juist ten grondslag aan dit wetsvoorstel, want deze groep vervult een scharnierfunctie in de koop- en huurmarkt. Daarom stelt de Raad van State dat voor een integrale aanpak moet worden gekozen. Mijn fractie is die mening ook toegeedaan.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Uit het verslag van een overleg vorige week blijkt dat de Partij van de Arbeid bij monde van de heer Monasch heeft gezegd dat zij vanwege de privacy sowieso tegen dit wetsvoorstel zal stemmen. Misschien is mevrouw De Boer hierdoor gerustgesteld. Ik vraag de heer Monasch die uitspraak nog eens te bevestigen.

Is een inkomen van € 43.000 voor een gezin naar zijn mening een hoog inkomen? Is hij van mening dat die gezinnen meer huur moeten gaan betalen zoals nu wordt voorgesteld?

**De heer Monasch (PvdA):**

Mijn fractie is voorstander van het doorzetten van het project Huur op maat. Zij had graag gezien dat het VAO Huurbeleid eerder was geagendeerd, maar dat is helaas niet gelukt. Ik heb namens mijn fractie gezegd dat een inkomen van € 43.000 kan worden gehanteerd, maar dan op basis van een zuiver inkomensbegrip. Dit is ongeveer gelijk aan de grens in de oude situatie voor de Europese inkomensgrens waarin nog nauwelijks woningen werden verhuurd door corporaties. Je kunt dan kijken of daar wat hogere huren kunnen worden toegestaan. Mijn fractie heeft dit altijd gesteld, maar je moet het wel deugdelijk doen met een eenduidige inkomensgrens en binnen een markt die wordt hervormd zodat huurders de mogelijkheid hebben om te kopen. Daaraan heb ik een aantal condities gesteld en daarop kom ik nog terug.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Het kan dus onder bepaalde condities, maar wat is dan voor de Partij van de Arbeid een acceptabele woonquote? Huurders met een dergelijk inkomen betalen voor het wonen nu al meer dan 30%. Hoe hoog is acceptabel voor de Partij van de Arbeid?

Is de heer Monasch nog steeds voornemens om tegen dit wetsvoorstel te stemmen vanwege de privacybezwaren?

**De heer Monasch (PvdA):**

Dat is een van de redenen, maar er zijn ook nog andere. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt zou het kabinet, als het toch zo ver gaat, met de huurstijging niet verder moeten gaan dan de liberalisatiegrens. Als die wordt afgezet tegen een inkomen van € 43.000, kom je uit op een huurquote die voor die inkomensgroepen een redelijke huur oplevert, ook als je kijkt naar de hypotheeklasten als zij een huis zouden kopen. Is dat veel? Ja, ik vind dat nog steeds veel, maar het is aanvaardbaar als je ziet wat men ervoor terugkrijgt.

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

In het verkiezingsprogramma van de Partij van de Arbeid wordt toch uitgegaan van een inkomensgrens van € 40.000?

**De heer Monasch (PvdA):**

Dat klopt, maar wij zijn inmiddels wat verder en wij hebben dit na een aantal correcties aangepast. Ik ben blij dat

## Monasch

de heer Van Bochove hierop wijst, want wij hebben gezegd dat wij op zichzelf voor deze aanpak zijn, maar dan moet het wel goed gebeuren. In het verkiezingsprogramma van de Partij van de Arbeid wordt gepleit voor een integrale hervorming.

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

Al die kanttekeningen heb ik tot mij genomen, maar dan nog blijft staan dat u zojuist de € 43.000-grens als een te hoge grens hebt gemarkeerd. In uw verkiezingsprogramma wordt echter uitgegaan van een grens van € 40.000.

De heer **Monasch** (PvdA):

Die inkomensgrens bedroeg € 33.000 en nu praten wij over € 34.000. Laten wij elkaar op dat punt maar niet de maat nemen, want het gaat natuurlijk om het principe. Ik vind het verder aanvaardbaar dat de huren voor mensen die € 42.000, € 43.000 of meer verdienen, stijgen tot de liberalisatiegrens. Dat is echt iets anders dan een ongeremde stijging tot € 800 of € 900 of totdat die mensen uit hun huis gepest zijn.

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

Dat laatste deel staat niet in uw verkiezingsprogramma. Dat voegt u er nu aan toe. Ik wil niemand de maat nemen. Ik constateer alleen maar dat u hetzelfde uitgangspunt hebt als het kabinet.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik scherp het verkiezingsprogramma inderdaad aan, want daarin staat "naar aanleiding van de punten van het woningwaarderingstelsel". Ik geef dat eerlijk toe, maar wij doen dat omdat de marktomstandigheden – u wees er in het verslag zelf ook nadrukkelijk op – ingrijpend zijn veranderd. Zo zijn de normen van de AFM behoorlijk aangescherpt. Al met al is het voor die groep een stuk moeilijker geworden om een huis te kopen, zeker vergeleken met de situatie twee jaar geleden toen ons verkiezingsprogramma werd geschreven. Een aanpassing aan de veranderde marktomstandigheden was dus onvermijdelijk.

De heer **Verhoeven** (D66):

De Partij van de Arbeid gaat in haar verkiezingsprogramma verder dan het kabinet dat een huurverhoging van 5% bovenop de inflatie voorstelt voor inkomens boven de € 43.000. De PvdA is toch tegen, maar dan louter en alleen vanwege de privacy, de gebrekkige hervorming en de manier waarop het inkomen wordt berekend. Die drie punten zijn de enige redenen waarom u hier namens de PvdA een tirade houdt tegen het wetsvoorstel.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het is jammer dat de woordvoerder van D66 het cruciale verschil tussen onze partijen weglaat. Het cruciale punt waarom wij niet in kunnen stemmen met dit voorstel, is dat u de woningmarkt niet wilt hervormen. U zegt wel dat u dat wilt, maar u doet niets. U steunt de helft en de andere helft laat u voor wat die is. Wees nu eens een vent en zorg ervoor dat uw partij een integrale hervorming van de woningmarkt gaat steunen in plaats van een klopjacht op huurders! Verder hanteren wij een andere inkomensgrens dan het kabinet.

De heer **Verhoeven** (D66):

Een lagere grens!

De heer **Monasch** (PvdA):

Nee. De inkomensgrens die wij hanteren, is gebaseerd op een veel zuiverder huishoudinkomensbegrip. Het zou u sieren als u dat ook deed.

De heer **Verhoeven** (D66):

Laat ik maar beginnen met de opmerking dat D66 ook een voorstander is van een integrale hervorming van de woningmarkt. Ik weet niet hoe vaak ik dat nog moet herhalen, voordat de heer Monasch dat begrijpt.

Voor de duidelijkheid: de PvdA is alleen maar tegen dit voorstel, vanwege een aantal uitvoeringspunten en het ontbreken van de door de PvdA gewenste integrale hervorming. De PvdA is dus alleen maar tegen dit voorstel vanwege een aantal randvoorwaarden. De gedachte dat een huurstijging voor mensen met een inkomen boven een bepaalde grens nodig is, vindt de PvdA dus wel een aanvaardbaar?

De heer **Monasch** (PvdA):

Het is heel aardig om te zien wat de woordvoerder van D66 doet. Hij schuift gewoon even twee cruciale punten terzijde. Het is namelijk cruciaal dat de woningmarkt in zijn geheel wordt hervormd. Dat doet hij niet.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat doet u ook niet! Wij zitten namelijk geen van beiden in de regering, mijnheer Monasch!

De **voorzitter**:

Heren, heren!

De heer **Monasch** (PvdA):

Daarom steunen wij deze eenzijdige maatregelen dus niet. Deze maatregelen zijn alleen maar gericht tegen de huurders. D66 steunt die maatregelen wel. Daarnaast heb ik problemen met de manier waarop deze wetgeving is vormgegeven: de privacy, de berekening van het inkomensbegrip en de manier waarop omgegaan met een plotselinge inkomensachteruitgang. Dit soort zaken is voor ons reden om staande te houden dat het voorstel juridisch rammelt. Als wij vandaag met elkaar zouden kunnen afspreken dat wij de woningmarkt integraal gaan hervormen en dat wij de uitvoeringsproblemen gaan oplossen, dan hebt u mijn steun.

De heer **Verhoeven** (D66):

Het is volstrekt helder. U hebt de punten genoemd die nog niet geregeld zijn. Het idee om te komen tot een huurstijging voor inkomens vanaf € 43.000 heeft de instemming van de PvdA, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die u zojuist noemde. Het achterliggende idee vindt u dus prima.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik weet niet in welke wereld de heer Verhoeven leeft, maar dit is allemaal ruimschoots bekend. Als hij ons verkiezingsprogramma goed had gelezen, dan had hij dit allemaal al geweten.

Voorzitter. De PvdA-fractie probeert er met zijn amendement over de definitie van het huishoudinkomen dus voor te zorgen dat de 5%-huurstijgingen worden gebaseerd op die definitie. Ik hoor echter ook graag wat de minister vindt van het idee om te kiezen voor het inkomensbegrip dat de AFM hanteert voor hypotheekaanvragen. Ik ben erg geïnteresseerd in hoe zij denkt over het

## Monasch

idee om dat inkomen te baseren op de berekening die de AFM maakt voor hypotheekaanvragers. Dat is namelijk de groep waarvan wij het met zijn allen mooi zouden vinden als die een huis zou willen of kunnen kopen.

De extra huurverhoging die wordt gerekend aan de huurder omdat deze meer dan € 43.000 verdient, moet ongedaan worden gemaakt op het moment dat het inkomen onder deze grens komt te liggen. Dat moet dus te allen tijde inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Op dat punt zullen wij een amendement indienen.

De minister stelt dat bij een terugval van het inkomen de huren niet neerwaarts zullen worden aangepast. Zij wijst daarbij op de problemen bij de bedrijfsvoering; het zou onuitvoerbaar worden. Deze maatregel is echter gericht op de positie van de huurder, het subject. Waarom volgt dan geen aanpassing als er een verandering in zijn of haar situatie plaatsvindt? De minister verplaatst of transformeert daarmee de huurstijging naar het object, de woning. Dat staat toch haaks op het doel en de intentie van deze wetgeving, die is gericht op inkomens en niet op woningen?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik neem er met belangstelling kennis van dat de heer Monasch een amendement wil indienen om een lagere huurverhoging toe te passen als het inkomen weer daalt. Hoe zit het eigenlijk met de bestaande huurders die nu keurig volgens de huurpuntenstelsystematiek betalen? Als zij terugvallen in inkomen, wat doet de PvdA dan?

De heer **Monasch** (PvdA):

De vraag is mij niet duidelijk.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Het is allemaal erg ingewikkeld, dat weet ik wel. Stel dat je een huurwoning huurt en keurig volgens de huurpuntenstelsystematiek betaalt, maar in inkomen terugvalt. Wat gaat de PvdA daar dan aan doen?

De heer **Monasch** (PvdA):

Wij praten nu over wetgeving voor een groep met een inkomen van € 43.000 of meer. Dat wordt gerelateerd aan het inkomen. Dat andere is hier niet ter tafel. Wij zijn er ook geen voorstander van. Wij zijn wel voorstander van het doortrekken van het experiment Huur op Maat, waarmee je flexibeler kunt meebewegen met de inkomens. Als ze stijgen, stijgt het wat mee; als ze dalen, kan het dalen.

Voorzitter. Zoals gezegd krijg ik graag een reactie op het aanpassen van de huren. Een huurverhoging die is gericht op het subject kan toch niet opeens gaan kleven aan de woning, aan het object? Dat staat toch haaks op de intentie van deze wetgeving?

Het totaal in rekening te brengen huurbedrag, inclusief de extra huurverhoging, mag wat ons betreft, gelet op de huidige marktomstandigheden, niet hoger komen te liggen dan de actuele liberalisatiegrens. Op het moment dat de 5% huurverhoging cumulatief de liberalisatiegrens bereikt, zijn wij van mening dat de stijging daar moet stoppen. Dat zullen wij ook in een amendement vormgeven.

Wij willen er ook zeker van zijn dat de extra huurverhogingen die voor een woning in rekening zijn gebracht vanwege het feit dat het inkomen van de voormalige huurder boven de € 43.000 kwam, ongedaan worden gemaakt op het moment dat de woning weer aan een andere hoofdhuurder wordt toegewezen. Dat is op dit moment niet duidelijk. Wat gebeurt er met de berekening van

de huurprijs van een vrijkomende woning als iemand eruit vertrekt? Wij gaan ervan uit dat de nieuwe huurprijsberekening wordt gebaseerd op het moment dat deze huurverhoging is ingegaan en dat vervolgens de reguliere huurstijging, bijvoorbeeld na inflatie en huurharmonisatie, erop wordt toegepast. De hoge huur van de vorige huurder mag niet aan de woning blijven kleven; graag een reactie.

Het is misschien goed dat een aantal partijen er notie van neemt dat scheefwonders in de huurmarkt ook voordelen hebben. Scheefwonders in de koopmarkt hebben soms ook voordelen. Hogere inkomens versterken vaak het sociale draagvlak in een buurt. Die ga je toch niet weggagen? Scheefwonders hebben bovendien een jarenlange geschiedenis in de wijk. Ze zijn immers langzaam in inkomen gegroeid. Ze kennen de buurt en wonen er al lang. Ook dat is van belang voor de sociale cohesie in een buurt, een doelstelling waarvan wij hopen dat die nog steeds door een minister van CDA-huize wordt gedeeld. Kortom, scheefwonders onnadenkend hun buurt uit jagen doet de sociale cohesie afbrokkelen en versterkt de segregatie doordat buurten met alleen lage inkomensgroepen – en in veel steden dan ook nog met een kleurtje – ontstaan. Dat moeten wij willen voorkomen. Is de minister met ons van mening dat de corporatie in dit soort gevallen ook aan de huurder met een inkomen van € 43.000 of meer, een woning in die buurt – als dat zou passen in het beleid van de corporatie – te koop zou moeten aanbieden zodat die huurder zo mogelijk in de buurt en zo mogelijk in die woning kan blijven wonen als hij er om andere redenen uit zou vertrekken? Is de minister bereid, daar een verplichting voor op te nemen?

De heer **Verhoeven** (D66):

De heer Monasch is er namens de PvdA weer eens in geslaagd, mij volledig in verwarring te brengen. Eerst zegt hij dat de PvdA het scheefwonen wil aanpakken, en vervolgens begint hij een lofzang op het scheefwonen, met alle voordelen die daar weer bij te halen zijn. Kortom, het is weer aan beide kanten mee-eten en van twee wallen snoepen. Wat wil de PvdA nu eigenlijk? Wil de PvdA scheefwonen aanpakken om plaats te creëren voor al die andere mensen met een lager inkomen die nu op een wachtlijst staan, of wil de PvdA het scheefwonen toch eigenlijk stiekem gewoon in stand houden, omdat daar ook weer voordelen aan zitten? Maakt u dat nu eens duidelijk, mijnheer Monasch!

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Er zijn weinig dingen die mij zo veel plezier scheppen als de heer Verhoeven in verwarring brengen. Er zijn weinig zaken waar ik liever in meega dan in het simplisme waar de heer Verhoeven af en toe toe oproept. Waar ik voor pleit, is om dit evenwichtig te doen, om dit evenwichtig aan te pakken. Een van de punten die spelen in de samenstelling van wijken is draagkracht, is sociale cohesie. Als de heer Verhoeven iets verder had doorgebladerd in NRC Handelsblad, had hij daar tal van artikelen over kunnen lezen in de afgelopen maanden. Het zou dus verstandig zijn om te bezien in welk geval we daar heel goed rekening mee moeten houden. Is het dan niet mogelijk om die bewoners in overleg met de corporaties een huis te koop aan te bieden in hun buurt, of om de huurder, als dat binnen het beleid van de corporatie past – zoals u weet zijn wij fel tegenstander van een "right to buy" – de betreffende woning te koop aan te bieden? Een fan-

## Monasch

tastische doelstelling waarvan wij dachten, de D66 van Van Mierlo kennende, dat D66 die doelstelling toch zeker zou ondersteunen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Heel veel woorden, maar geen enkel antwoord op mijn vraag. Ik heb de heer Monasch een simpele vraag gesteld. Hij heeft aan het begin van zijn betoog gezegd dat hij het scheefwonen wil aanpakken. We zijn voor dit voorstel, zei hij, afgezien van het feit dat het niet voldoet aan een aantal voorwaarden, en we zijn voor de gedachte om mensen met een hoger inkomen meer te laten betalen. Vervolgens eindigt dezelfde heer Monasch zijn betoog met de opmerking: scheefwonen is toch eigenlijk ook wel goed, want het zorgt in buurten voor zo'n leuke gemengdheid. Gemengdheid kun je ook bereiken door gemengd te bouwen. Wat wil de PvdA-fractie nu eigenlijk? Wil zij het scheefwonen aanpakken, zodat de woningen kunnen worden verhuurd aan de mensen voor wie die woningen bedoeld zijn? Of wil de PvdA eigenlijk gewoon zeggen dat ze het scheefwonen aanpakt, maar dat uiteindelijk toch maar niet doen? Dat is de PvdA zoals we de PvdA kennen, he-laas.

De heer **Monasch** (PvdA):

De D66 die ik kende, was een genuanceerde partij die naar redelijkheid keek en die oog had voor meerdere zaken. Helaas is de nieuwe generatie D66'ers daar niet meer toe in staat of gaat zij mee in een onnodig gepolariseerd denken. Laten we kijken naar wat de brede doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid zijn. De brede doelstellingen van dat beleid zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid en het zorgen voor sociale draagkracht in wijken. Dat is toch een genuanceerde benadering waar niets mis mee is?

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter. Hoe kan een vraag nu ongenueanceerd zijn? Ik heb de heer Monasch een vraag gesteld. Hij geeft geen antwoord, maar beschuldigt mij wel van een gebrek aan nuance. Dat is pas ongenueanceerd! Ik stel een vraag, een open vraag, waar ik een antwoord op wil. Ik heb geen kwalificatie van de nieuwe generatie in mijn partij. Daar ben ik zelf bij, daar weet ik genoeg vanaf. Geef u nu gewoon antwoord op mijn open vraag, mijnheer Monasch: wat wil de PvdA met het scheefwonen? Wil ze dat aanpakken of wil zij het toch met de mantel der liefde bedekken, zoals zij altijd doet als het erop aankomt?

De **voorzitter**:

De heer Monasch geeft antwoord en ik stel voor dat u zich beiden tot het onderwerp van dit debat beperkt. U haalt er nu echt van alles bij.

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Ik heb het gewoon over scheefwonen!

De **voorzitter**:

U hebt het over scheefwonen, maar ik heb hier inmiddels de hele historie horen langskomen, en met mij de mensen op de publieke tribune. U geeft nu antwoord.

De heer **Monasch** (PvdA):

Er is niets mis mee om in het huis van de democratie ook de geschiedenis van partijen erbij te halen. Het gaat hier over wonen. Het gaat hier over volkshuisvesting. Daar

is scheefwonen een onderdeel van. Wij hebben een beleid dat gericht is op betaalbaarheid, beschikbaarheid en het zorgen voor sociale draagkracht in wijken. Daar staan wij voor. Daar staat u kennelijk niet voor, mijnheer Verhoeven, want u wilt het uit elkaar trekken. Dat is spijtig en het tekent het verschil tussen uw partij en mijn partij.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Voorzitter. Laat ik een feitelijke vraag stellen. Als de PvdA mag kiezen tussen het stimuleren dan wel laten wonen van die middeninkomens in die gemengde wijken, en het daar laten wonen van mensen die al tien jaar op de wachtlijst staan, waar kiest de PvdA dan voor? U maakt niet werkelijk een keuze in uw tirade, mijnheer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik houd geen tirade, ik geef een genuanceerd beeld van hoe wij tegen volkshuisvesting aankijken. Een van de zaken die wij graag willen stimuleren is het bouwen. De heer Verhoeven wees daar ook op. Als het kan, moet je ook in die wijken proberen te bouwen. We gaan het scheefwonen en de problematiek in de volkshuisvesting niet oplossen met alleen de bestaande woningvoorraad. Alleen maar kijken naar een huurstijging – dat is het uitgangspunt van uw als-vraag, alsof er niets bij komt – wijzen wij af. Wij vinden dat er gebouwd moet worden. U wilt niet binnenstedelijk bouwen en wij wel. Dat moet in die gebieden gebeuren zodat mensen kunnen doorstromen naar betaalbare koopwoningen, ook in die buurten.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik denk eerlijk gezegd dat u prijswinnaar bent van het meest ongenueanceerde verhaal van vandaag, mijnheer Monasch. U maakt echter nog steeds geen keuze. Laat ik een concrete vraag stellen: wilt u de wachtlijsten oplossen?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ja, in mijn betoog heb ik gezegd dat scheefwonen kan worden verminderd door doorstroming op gang te brengen. De vraag is vervolgens hoe je de doorstroming op gang brengt. Daar hebben wij een duidelijk verhaal over. Dat is erop gericht dat mensen iets meer meebetalen, maar ook dat wordt gebouwd. Dus niet zoals dit kabinet, dat, met steun van de VVD, de bouwproductie volledig in elkaar heeft laten storten waardoor aannemers failliet zijn gegaan en bouwvakkers werkloos zijn geraakt. Dat is helaas de consequentie van dit kabinetsbeleid geweest.

De PvdA-fractie blijft grote problemen houden met de privacy-schendingen bij de invoering van deze maatregelen. Gluren voor de huren. Haastwerk is ten koste gegaan van zorgvuldigheid. Had dat niet voorkomen kunnen worden als het kabinet de DAEB-normen had gehanteerd? Die huurders hebben ook geen verklaring van de Belastingdienst nodig. Ik hoor hier graag een reactie op van de minister.

Ik rond af. Het kabinet rijdt zich met deze maatregel op deze manier, dus zonder hervorming, weer verder de modder in. Het woningmarktbeleid is een fiasco. Deze eenzijdige ingreep op de huurmarkt slaat de woningmarkt nog verder uit het lood. 75 zetels zijn niet in staat een wenkend perspectief te bieden aan huurders en huisbezitters. Of, om nog één keer met de Raad van State te spreken: "In de kabinetsvisie worden op onderdelen van de woningmarkt maatregelen aangekondigd – waaronder het onderhavige wetsvoorstel – zonder dat er een bre-

## Monasch

de hervorming van het woonbeleid wordt voorgesteld." Dat zegt de Raad van State. De Raad van State zegt dat een brede hervorming van het woonbeleid nodig is voor een effectieve aanpak van de problemen op de woningmarkt. Hoe lang staat de minister de ineenstorting van de woningmarkt nog toe? Hoe lang gaat het kabinet nog door met zijn eenzijdige klopjacht op de huurder? Scheefwoningen in huur- en koopwoningen laten meebetalen naar draagkracht en het vormgeven van deugdelijke wetgeving, daarvoor heeft de minister onze steun. Deze voorstellen komen daar echter in geen velden of wegen aan tegemoet.

□

**De heer Lucassen (PVV):**

Voorzitter. 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 regeer- en gedoogakkoord en de bijbehorende financiële paragraaf. De maatregelen moeten de huren van de hogere inkomens meer marktconform maken, maar moeten tegelijkertijd rekening houden met de kwetsbare positie van huurders met lagere inkomens. Voor lage en middeninkomens blijft de huurverhoging gelijk aan de inflatie en voor de inkomens boven € 43.000 wordt een huurverhoging boven de inflatie toegestaan van maximaal 5%.

Zoals gezegd, blijven wij onze steun leveren aan die maatregel. Dat neemt echter niet weg dat wij iedere maatregel nauwkeurig zullen bekijken, vooral wanneer het gaat om de manier waarop de voorgenomen maatregelen worden omgezet in beleid. Doorstroming op de koopmarkt en de huurmarkt is geen kwestie van een enkele maatregel die op een magische manier de oplossing biedt. Om scheefwoningen door te laten stromen, moet er ook sprake zijn van aantrekkelijke en haalbare alternatieven. Een van de alternatieven is de mogelijkheid voor huurders om de huurwoning tegen een redelijke prijs te kopen. Ook dat is een maatregel uit het regeer- en gedoogakkoord. Wij willen dat de regering vaart zet achter de wetgeving die dat mogelijk moet gaan maken.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Het is een belangrijk punt dat de heer Lucassen aanstipt, die doorstroming. Dat is immers het doel van de minister en van het kabinet dat wordt gesteund door de PVV. Wat gaat dit betekenen? Hoeveel gaat deze maatregel opleveren aan doorstroming? Waar kunnen de huurders die de heer Lucassen wil laten doorstromen op dit moment, in de komende maanden en jaren, naartoe?

**De heer Lucassen (PVV):**

Zoals gezegd, is dit een maatregel in een pakket van maatregelen dat die doorstroming moet bevorderen en dat moet gaan zorgen voor alternatieven op de huurmarkt en op de koopmarkt. Wij gaan de regering aansporen om de rest van de maatregelen ook zo snel mogelijk uit te voeren, zodat de alternatieven voor de middeninkomens er daadwerkelijk zijn.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Dus de heer Lucassen erkent dat die alternatieven er op dit moment in ieder geval niet zijn. Waarom dan nu dit wetsvoorstel? Op welke manier gaat dat dan bijdragen

aan die doorstroming? Wat te denken van de lasten waarmee de heer Lucassen deze groepen opzadelt? Zij zijn nu vaak al meer dan een derde kwijt aan woonlasten.

**De heer Lucassen (PVV):**

Ik snap dat mevrouw Karabulut het niet eens is met die maatregel. Dat heeft zij al duidelijk laten blijken. Mevrouw Karabulut en haar partij hebben het probleem van scheefwonen gewoon ontkend. Zij vinden scheefwonen helemaal geen probleem. Iedereen moet eigenlijk in een huurwoning kunnen wonen volgens de Socialistische Partij. Als die huurwoningen op zijn, bouwen we gewoon bij, als de ruimte op is, bouwen we wat hoger en als het geld op is, bouwen we wat kleiner, net zo lang totdat iedereen in een sociale huurwoning zit, een huurwoning van de Staat, met een baan van de Staat en een auto van de Staat. Alleen maar socialistische principes, maar dat houdt een keer op. Op een gegeven moment moet je maatregelen nemen die die doorstroming wel gaan bevorderen. Die worden nu genomen.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik constateer dat de heer Lucassen eerst stelt dat doorstroming niet kan omdat er geen alternatieven zijn, dat hij vervolgens een hele tirade houdt omdat hij geen antwoord heeft op de vraag en ten slotte dat hij met het kabinet maatregelen steunt waarmee de subsidie aan de villa-bezitter volop doorgaat en de rekening wordt neergelegd bij de hardwerkende Nederlander, Henk en Ingrid, of hoe de heer Lucassen hen ook noemt.

**De heer Lucassen (PVV):**

Mijn antwoorden zijn klip-en-klaar. Ik ga wel even antwoord geven op de zaken die mevrouw Karabulut naar voren brengt. Want ik heb niet gezegd dat er totaal geen alternatieven zijn voor die middeninkomens. Ik heb wel gezegd dat er een aantal maatregelen in de planning zit om die alternatieven te vergroten. Die maatregelen moeten dus ook worden genomen. Wanneer mevrouw Karabulut weer opnieuw aankomt met de populaire term van de villasubsidie, die door een of ander goedlopend reclamebureau is bedacht, klinkt dat heel leuk. Dan wijst zij een beetje naar die grote kapitalist in Aerdenhout, maar uiteindelijk gaat de grens steeds verder naar beneden en heeft zij het ook gewoon over het rijtjeshuis in Amstelveen. Iedereen die een koopwoning heeft, is ook gewoon een kapitalist, die eigenlijk maar gewoon alles moet inleveren. Dat is niet de lijn waar wij voor staan.

**De voorzitter:**

De heer Lucassen zet zijn betoog voort en gaat terug naar het onderwerp van de huurwoningen.

**De heer Lucassen (PVV):**

Doorstroming op de koop- en de huurmarkt vraagt om meerdere alternatieven. Wij gaan dus inderdaad ook het kabinet vragen om vaart te zetten achter de andere problemen of de andere alternatieven die in het regeer- en gedoogakkoord staan.

Daarnaast is ook het gebrek aan hypotheekverstrekking een probleem. Daarvoor vragen wij ook vaak de aandacht van de minister. Wij zijn blij met een eerdere toezegging dat de minister opnieuw met de banken in overleg gaat over de strikte regels die worden gehanteerd bij de hypotheekverstrekking, want ook dat maakt de doorstroming moeilijker.

Zoals gezegd, is de woningmarkt een markt van vertrouwen. Dat vertrouwen ontbreekt en moet worden hersteld. Ook hypotheekverstrekking speelt daarin een sleutelrol. Wanneer de banken weer vertrouwen geven aan potentiële huizenkopers krijgen de kopers ook weer vertrouwen in de woningmarkt.

De PVV-fractie heeft nog de nodige vragen bij de uitvoering van de huurverhoging boven de inflatie voor inkomens boven € 43.000. De minister geeft in de nota aan dat corporaties vrij zijn om te bepalen of zij de verhoging wel of niet willen toepassen. De PVV vindt het belangrijk dat die afweging bij de corporaties ligt en dat zij hun eigen zorgplicht zelfstandig kunnen uitvoeren. Corporaties moeten vanuit hun maatschappelijke taak bepalen of een huurverhoging wel of niet gewenst is. Zij doen dat vaak ook in samenspraak met de gemeente, zodat er op regionale behoeften wordt ingespeeld.

Wat in het wetsvoorstel minder duidelijk naar voren komt is of de corporaties ook mogen afwijken van die 5% of dat die vaststaat. Kunnen zij bijvoorbeeld ook een lagere huurverhoging toepassen wanneer de regionale situatie daartoe aanleiding geeft?

Voor de peildatum is gekozen voor het moment dat de Belastingdienst een afgeronde beoordeling heeft kunnen maken van het verzamelniveau van de bewoners. T-2, ofwel twee jaar voor het opvragen van inkomensgegevens door de verhuurder. Dat kan in het voordeel zijn van de huurder, bijvoorbeeld als in de twee jaar na de peildatum sprake is geweest van een inkomensstijging. Het hogere inkomen heeft dan nog geen invloed. Het kan echter ook in het nadeel zijn van de huurder. Als bijvoorbeeld het inkomen van de huurder daalt in de twee jaar na de peildatum, is de verhuurder toch gerechtigd om de huur boven de inflatie te verhogen. Die verhoging wordt dan dus gebaseerd op oude gegevens. Waarom is er voor die uitvoering gekozen? De minister stelt in de schriftelijke antwoorden dat een eventueel nadeel kan worden gecompenseerd door voordeel als er dus sprake is van een inkomensstijging. Dat geldt misschien op macroniveau, maar niet voor individuele huurders. Hebben deze individuele huurders dan gewoon pech? Of kan een huurder bij aangekondigde extra huurverhoging gebaseerd op het inkomen van twee jaar geleden toch bezwaar maken als hij dit op basis van nieuwe gegevens over het inkomen kan motiveren? Is het bijvoorbeeld voor een huurder mogelijk om bezwaar te maken op basis van andere bewijsmiddelen dan de verklaring van de Belastingdienst, een IB60-formulier? In het wetsvoorstel wordt bij de definitie van het inkomen verwezen naar de Algemene wet inzake rijksbelastingen. In die wet wordt uitgegaan van het laatst bepaalde verzamelinkomen of het laatst bepaalde belastbare loon. Maakt dat het voor huurders mogelijk om bezwaar te maken door bijvoorbeeld gebruik te maken van een recente jaaropgave van de werkgever waarop het belastbare loon is bepaald?

De minister stelt dat de verhuurders de inkomensgegevens kunnen opvragen bij de Belastingdienst, maar dat zij ook gegevens uit andere bronnen mogen gebruiken. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om inkomensgegevens die de verhuurder zelf heeft verzameld. Wil dat zeggen dat het de corporaties is toegestaan om die gegevens ook op een andere manier actief te verzamelen? Gaat het daarbij alleen om gegevens die de huurder moet overleggen bij toewijzing, of mag de verhuurder zijn huurders bijvoorbeeld ook gewoon aanschrijven en vragen om die gegevens? Op welke manier zijn verder de gegevens be-

schermd die zijn ingeleverd bij de toewijzing? Mag de verhuurder deze gegevens ook gebruiken voor het uitvoeren van deze maatregel? In het wetsvoorstel is de uitvoering, zoals gezegd, aan de peildatum T-2. Geldt die peildatum ook als de verhuurder gegevens uit eigen bronnen gebruikt, bijvoorbeeld gegevens van recentere datum? De verhuurder moet bij de aankondiging van de huurverhoging boven inflatie ook de verklaring van de Belastingdienst bijsluiten waarop die verhoging is gebaseerd. Geldt dat ook als de verhuurder hiervoor andere gegevens gebruikt? Wordt daarvan dan ook een verklaring bijgesloten?

Er is al veel gezegd over de verstrekking van gegevens door de Belastingdienst. Uiteraard zijn er zorgen over de privacy. Die zorgen heeft mijn fractie ook. Wij zien wel dat duidelijk is gekozen voor een methode waarbij alleen de meest noodzakelijke gegevens worden verstrekt. Er worden geen namen verstrekt, geen sofinummers en geen gegevens over werkgevers. Alleen het antwoord op de vraag wordt verstrekt of er sprake is van een inkomen boven de gestelde grens. Alleen het antwoord op de vraag of het huishoudinkomen boven die grens ligt, wordt verstrekt door de Belastingdienst aan de verhuurder. Ook is bepaald dat de verhuurder deze gegevens slechts mag gebruiken voor één enkel doel en dat hij de gegevens niet langer mag bewaren dan hiervoor strikt noodzakelijk is. De PVV-fractie is blij met dit restrictieve beleid, maar wil wel weten van de minister hoe hierop wordt toegezien. Gaat zij strikt toezien op de naleving van deze regels? Is deze informatie veilig bij de verhuurders?

Het is goed dat de Belastingdienst alleen de noodzakelijke gegevens mag verstrekken, maar hoe is dit bijvoorbeeld geregeld als eventueel bezwaar wordt gemaakt? Als de huurder bezwaar maakt, wordt hij dan niet alsnog gedwongen om meer gedetailleerde informatie aan de verhuurder te verstrekken, op straffe van wellicht een onterechte huurverhoging? Welke gegevens moet de huurder die bezwaar maakt gaan verstrekken? Waarvoor mag de verhuurder die gegevens gebruiken en hoe lang mag hij die bewaren? Dit zijn allemaal zaken waarover mijn fractie zich toch zorgen maakt. De huurder die bezwaar maakt, moet wellicht veel meer gegevens inleveren dan de verhuurder in eerste instantie kan opvragen bij de Belastingdienst.

De minister heeft gesteld dat de verklaring van de Belastingdienst niet vatbaar is voor bezwaar. Die verklaring is gebaseerd op gegevens uit de BRI, de Basisregistratie Inkomens van de Belastingdienst. Het ligt voor de hand dat, als de huurder het niet eens is met de inhoud van de verklaring, er niet alleen bezwaar wordt gemaakt bij de verhuurder, maar ook bij de Belastingdienst. Die heeft immers volgens de huurder de verkeerde gegevens verstrekt. Hij moet bij het afhandelen van het bezwaar zijn bewijsvoering namelijk zelf doen. Dat gaat door middel van het opvragen van een IB60. Als hij dan in de veronderstelling verkeert dat de IB60 verkeerd is vastgesteld, is de beslissing voor bezwaar vatbaar. Is daar rekening mee gehouden bij de administratieve lasten en de capaciteit van de Belastingdienst? Deze vraag geldt ook voor eventuele medebewoners, want ook zij zouden hiertegen bezwaar kunnen en moeten maken. Ook dat levert dan weer extra lasten op.

Wij behandelen vandaag een ingrijpend en gevoelig voorstel. Dit vraagt om een zeer hoog niveau van nauwkeurigheid. De PVV gaat het voorstel kritisch bezien. Wij gaan ervan uit dat de minister de gerezen vragen en

## Lucassen

vraagtekens kan wegnemen. Wij houden uiteraard de mogelijkheid open om het wetsvoorstel te wijzigen als wij daartoe de noodzaak zien.

De heer **Monasch** (PvdA):

Een vraag over een onderwerp dat heel relevant is en waarover ik de mening van de PVV iets duidelijker wil weten. Het betreft de definitie van het inkomensbegrip met betrekking tot de € 43.000. Die is anders dan bij de DAEB-regeling. Wij hebben allebei problemen met de regeling an sich, maar wat denkt de heer Lucassen ervan om die vast te houden? Daar is ook op gewezen door onder andere de Woonbond. Allerlei zaken tellen nu namelijk mee, maar het betreft vaak mensen in kwetsbare posities. Die zaken worden nu wel meegerekend, maar bij de DAEB niet. Wat vindt de heer Lucassen daarvan?

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik geef direct toe dat er verschil is tussen de manier waarop de DAEB-grens wordt bepaald en de manier waarop de inkomensgrens wordt bepaald. Ik pleit er niet voor om die grens weer naar beneden te brengen. Het is fijn dat voor het vaststellen van de DAEB-grens een lager aantal gegevens wordt gehanteerd. Anders zouden waarschijnlijk nog meer mensen onder die grens vallen. Ik denk niet dat dit de bedoeling van de PvdA is.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat is aardig geprobeerd, maar de heer Lucassen redeneert nu één kant op. De inkomensdefinitie staat vast. Die wordt ook door iedereen erkend. Waarom wordt die definitie dan niet gehanteerd, ook met het oog op de uniformiteit van het inkomensbegrip in het huurrecht? Waarom wordt dat niet doorgetrokken naar de grens die wij nu opnieuw aan het bepalen zijn?

De heer **Lucassen** (PVV):

Er is gekozen om uit te gaan van een huishoudinkomen. De inkomens van inwonenden wordt meegerekend, mensen die bijdragen aan het huishouden en er in redelijkheid ook een bijdrage aan kunnen leveren. Dat lijkt mij op zichzelf een redelijke definitie voor het doel dat wij met de grens van € 43.000 willen bereiken.

De heer **Monasch** (PvdA):

Is de PVV bereid om deze discussie open in te gaan? Dit staat namelijk niet in het regeerakkoord. Het is een kwestie van verdere invulling van de wetgeving. Wellicht is het toch verstandiger om dat inkomensbegrip ook toe te passen op de € 43.000.

De heer **Lucassen** (PVV):

Het verzamelinkomen voor de grens van € 43.000, althans zoals die wordt voorgesteld in het wetsvoorstel, wordt nu bepaald door de inkomens van degenen die deel uitmaken van het huishouden en waarvan mag worden verwacht dat zij een bijdrage kunnen leveren aan het huishouden. Daarop wordt het huishoudinkomen gebaseerd. Ik denk dat dit redelijk is.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De heer Lucassen stemt voor het voorstel, maar hij staat wel open voor wijzigingen. Betekent dit dat hij een voorstel voor een uitzondering voor mensen met een beperking die in een aangepaste woning wonen zal steunen?

De heer **Lucassen** (PVV):

Het hangt ervan af welke kant dat voorstel opgaat. Tot op zekere hoogte ben ik het eens met de lijn dat je, als je uitgaat van het doel van de maatregel van € 43.000, namelijk het bevorderen van de doorstroming, vraagtekens kunt plaatsen bij de vraag of je die maatregel ook moet toepassen op een groep waarvan je in redelijkheid niet kunt verwachten dat ze doorstromen, omdat ze daartoe te weinig mogelijkheden hebben gezien de aanpassingen die ervoor nodig zijn.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik denk dat het heel simpel is. Daar kunnen wij een uitzondering voor maken. Ik reken op steun van de heer Lucassen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Karabulut, ik zie dat u wilt interrumperen. Graag kort, want u hebt meer interrupties dan wie dan ook. Anders gaat het straks van uw spreektijd af.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dat wil ik ook niet, ik zal het kort houden. Ik wil graag een reactie van de heer Lucassen op mijn voorstel om de huurverhoging alleen toe te staan als de huurwoning vervolgens beschikbaar komt voor mensen met lage inkomens.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik vind het punt dat mevrouw Karabulut maakt, heel interessant. Zij wijst mij op het gebrek aan alternatieven en dat er zo weinig woningen zijn voor middeninkomens. Tegelijkertijd wil mevrouw Karabulut met een amendement voorkomen dat een gedeelte van het bestand dat de woningcorporaties gerealiseerd hebben, beschikbaar komt voor juist die groep die geconfronteerd wordt met een gebrek. Ik heb het dan over huren boven het geliberaliseerde segment maar niet meteen boven € 1000. Juist aan woningen in dat middensegment is een groot gebrek. Ik denk niet dat zo'n maatregel bijdraagt aan het scheppen van woningen die juist zo hard nodig zijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Volgens mij snapt de heer Lucassen het voorstel. Het idee is dat deze mensen doorstromen naar duurdere woningen. Die alternatieven zouden er zijn. Dan komen hun woningen beschikbaar voor mensen met de laagste inkomens. Dat is het doel van het wetsvoorstel, maar dit punt staat er niet in. Vandaar nogmaals mijn vraag: bent u het ermee eens dat het doorvoeren van huurverhoging alleen mag geschieden op voorwaarde dat de woning beschikbaar komt voor mensen met de laagste inkomens?

De heer **Lucassen** (PVV):

Natuurlijk is doorstroming het doel van dit wetsvoorstel, natuurlijk is het bedoeld om ervoor te zorgen dat mensen die eigenlijk te veel verdienen en een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, plaatsmaken voor mensen die betaalbare huurwoningen juist zo hard nodig hebben. Maar om nu meteen restrictief de maatregel op te leggen dat alles binnen de sociale huursector moet blijven, dus onder de geliberaliseerde grens, gaat mij ook wat te ver. Wij hebben immers ook een segment nodig dat erboven zit; daar zit ook een tekort.

## Lucassen

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dan is mij volstrekt duidelijk geworden dat de PVV er alleen maar op uit is om huurders geld uit hun zak te kloppen en geen enkel probleem wil oplossen; helemaal niks.

De heer **Lucassen** (PVV):

Mijn collega van het CDA noemt mevrouw Karabulut vaak eendimensionaal. Ik noem dit gewoon een onzinverhaal. Dit is immers totaal niet de waarheid. Wij willen ervoor zorgen dat er ruimte komt binnen de sociale huursector en dat er doorstroming komt. Tegelijkertijd willen wij ervoor zorgen dat er woningen beschikbaar komen in het segment waar de behoefte het grootst is: de allerlaagste inkomens. Wij zijn van mening dat juist de corporaties de taak is toevertrouwd om hierop toe te zien en maatwerk te leveren indien nodig.



Mevrouw **De Boer** (VVD):

Voorzitter. Laat ik beginnen met de opmerking dat het debat van vandaag eendimensionaal is. De Kamerleden kunnen immers niet bij hun twitteraccount komen omdat Vodafone eruit ligt. Wij kunnen geen schaduwdebat via twitter voeren en dat geeft een stukje rust.

In het regeerakkoord is aangegeven dat voor huurders van een gesubsidieerde woning met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 een maximale huurprijsstijging van inflatie plus maximaal 5% wordt toegestaan. De VVD is zeer content met deze belangrijke maatregel die het mogelijk moet maken om hogere inkomens meer toe te laten groeien naar een huur die past bij de kwaliteit en de marktwaarde van de woning. Jaarlijks is een maximale extra huurverhoging van 5% boven de inflatie mogelijk totdat de maximale huurprijsgrens volgens de huurpuntenstomatiek bereikt is. Als peiljaar van het inkomen is gekozen T-2, omdat op dat moment het proces van vaststelling van het inkomen bij de Belastingdienst nagenoeg is afgerond. Bij een huurverhoging per 1 juli 2012 is dus het inkomen over 2010 relevant.

Waarom is deze maatregel zo belangrijk voor de huurmarkt? Omdat het scheefwonen hiermee wordt tegengegaan. Te veel mensen met een redelijk inkomen blijven jarenlang hangen in een woning die is bestemd voor mensen met een kleine beurs. Wat is er sociaal aan iemand die goed verdient, maar op kosten van de gemeenschap blijft hangen in een goedkope corporatiewoning die bedoeld is voor iemand die niet zelf in zijn huisvesting kan voorzien? Dit zorgt onnodig voor wachtlijsten. Wij willen door de huur iets meer in de pas te laten lopen met de marktwaarde zorgen voor een betere doorstroming op de huurmarkt. In sommige steden bestaan nog steeds lange wachtlijsten. De wachttijd loopt op tot wel vijftien jaar. Deze maatregel, in combinatie met de mogelijkheid om in de schaarstegebieden hogere huren te vragen en de verruiming van de mogelijkheid om meer corporatiewoningen te kunnen verkopen, moet meer investeringen lostrekken in de particuliere verhuurmarkt en bij beleggers. Corporaties hebben jarenlang goedkope kunnen bouwen en voor een groter aanbod gezorgd. Hierdoor is de concurrentie in de markt van woningen in de prijsklasse tussen € 600 en € 900 verstoord geraakt.

Met de maatregelen van dit kabinet wordt een gezondere marktsituatie op de woningmarkt gecreëerd. Corporaties hebben aangegeven dat bij 15% van de huurders het inkomen niet is te achterhalen, zelfs niet dat van twee

jaar terug. De VVD vindt dat onbestaanbaar. Zij pleit daarom voor een omgekeerde bewijslast: "huurverhoging, tenzij". Tegenover rechten staan plichten. Als je wilt wonen tegen een lagere huur in een woning die mede met gemeenschapsgeld is gebouwd, mag daar best iets tegenover staan, namelijk het zelf actief aanleveren van gegevens aan de woningcorporatie of de Belastingdienst. Bovendien, als je kunt aantonen dat je minder verdient, dan krijg je geen extra huurverhoging. De VVD vraagt de minister om een reactie op het amendement dat wij hebben ingediend.

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

De eerste vraag die ik had willen stellen, of wat mevrouw De Boer zegt, de vertaling is van haar amendement, is daarmee beantwoord. Mijn vervolgvraag is dan of zij met dit amendement niet de bijl aan de wortel van dit wetsvoorstel legt. Immers, de lijn van het kabinetsvoorstel, namelijk dat de Belastingdienst het initiatief neemt, wordt volledig omgekeerd door te zeggen dat de huurder het moet doen. Waarom komt mevrouw De Boer niet met het voorstel om dat voor het hele wetsvoorstel en in alle situaties te doen? Dat zou toch een consequente redenering zijn. Zij haalt nu het wetsvoorstel onderuit.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Dit is in het geheel onjuist. De Belastingdienst heeft namelijk de juiste gegevens over het inkomen van twee jaar geleden. T-2 wordt gehanteerd, omdat dat inkomen vaststaat. Er blijkt echter een groep mensen te zijn van wie het inkomen om verschillende redenen niet te achterhalen is. Daarom stellen wij voor om de bewijslast om te keren. Het gaat hierbij mede om een verantwoordelijkheidsgevoel jegens de overige 85% van de mensen van wie de gegevens wel bekend zijn. Is het eerlijk ten opzichte van die groep dat van 15% van de mensen het inkomen niet bekend is? Het gaat ons om de eerlijke uitvoering van een maatregel voor de hele groep die in een sociale huurwoning woont. Tegenover het recht om in een gesubsidieerde huurwoning te wonen, staan ook plichten. Je mag best iets terugvragen van de mensen van wie het inkomen om verschillende redenen kennelijk niet te achterhalen is. Wij achten daarom een omkering van de bewijslast gerechtvaardigd.

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

De redenering kan ik volgen als het gaat om rechten en plichten. Die zat, weliswaar in andere bewoordingen, ook in mijn verhaal. Ik vroeg hier echter niet naar. Mevrouw De Boer zegt dat van 15% de gegevens niet bekend zijn. Waarom zijn die gegevens er niet? Mijn verklaring is dat deze mensen bijvoorbeeld geen inkomstenbelasting hebben hoeven te betalen. Mevrouw De Boer gaat die groep extra belasten. Zij gaat een groep pesten die gewoon geen inkomen heeft en daarom geen belastingaangifte heeft hoeven doen. Waarom keert zij het niet om voor het hele wetsvoorstel door voor iedereen de bewijslast aan de andere kant te leggen? Dat zou consequent zijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Het is toch raar dat de heer Van Bochove zegt dat je daarmee deze groep zou pesten. Dat geldt dan namelijk net zo goed voor de andere 85% van de groep, waarvan het inkomen wel bekend is, althans of het meer of minder is dan € 43.000. Het is toch niet eerlijk ten opzichte van deze groep, waarvan het wel bekend is, dat we de andere 15%



## De Boer

maar laten liggen. Ik constateer dat het CDA het helemaal niet erg vindt dat deze 15% niet te achterhalen is. Dat vind ik vreemd. Je moet iedereen gelijk behandelen en het inkomen moet aantoonbaar zijn.

De heer **Van Bochove** (CDA):  
De conclusies laat ik voor rekening van mevrouw De Boer; dat vind ik allemaal prima verder. In haar amendement staat alleen dat iedereen dat moet kunnen doen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Nee, dat is onjuist.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Ik had dezelfde vraag en ga hier dus toch maar even op door. Ik heb het amendement vanochtend gekregen, dus ik heb het nog niet tot in de finesses kunnen checken, maar zoals het er nu uitziet, vind ik het een uitermate zorgwekkend amendement. Graag krijg ik een toelichting op het antwoord op de vraag die de heer Van Bochove gesteld heeft. Mevrouw De Boer antwoordde heel duidelijk: dat klopt niet. De toelichting van het amendement luidt als volgt. "Dit amendement regelt dat het uitgangspunt is dat het mogelijk is voor de verhuurder om een boveninflatoire huurverhoging door te voeren zonder dat hier een verklaring van de belastingdienst is bijgevoegd. De bewijslast om aan te tonen dat hij is benadeeld door het niet vragen van deze verklaring door de verhuurder, ligt bij de huurder." Er staat niets over die 15%, de groep waarover mevrouw De Boer steeds spreekt. Hoe is dat dan geregeld?

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Ik hoef mijn woorden niet te herhalen. Wij beogen dat die 85% ...

De heer **Verhoeven** (D66):  
Uw woorden waren helder, maar ik vraag mij af of het amendement in overeenstemming is met uw woorden. Ik wil van mevrouw De Boer weten hoe dit geregeld is.

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Ik ben in de veronderstelling dat het amendement in overeenstemming is met mijn woorden. U hebt in het nieuws iets anders kunnen zien; die nuance is daar weggevallen. Ik zeg dat 85% kenbaar en 15% niet kenbaar is. Dat willen wij met de omkering van de bewijslast oplossen. Dat is wat wij beogen.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Mevrouw De Boer wil de bewijslast dus alleen omdraaien voor die 15%?

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Exact.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Ik heb de stellige overtuiging dat dit niet in het amendement staat. In dit amendement staat eigenlijk: voor 100% van de gevallen is het mogelijk een huurverhoging door te voeren; vervolgens moet de huurder die de verhoging op zijn dak krijgt, maar bewijzen dat hij onder die grens blijft. Dat is hetzelfde als iemand in de gevangenis gooien en later zeggen: bewijs maar dat u onschuldig bent. Als je het amendement zuiver leest, is dit wat er staat. Ik weet dat mevrouw De Boer het anders uitlegt, maar dan zal zij

echt haar amendement moeten wijzigen. Dat is mijn stellige overtuiging.

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Ik zeg de heer Verhoeven toe dat ik het amendement nog eens goed zal bestuderen. Dit is wat wij beogen, maar de heer Verhoeven leest het kennelijk anders. Dat is niet de bedoeling.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Nee, ik lees het niet anders. Ik lees wat er staat. Mevrouw De Boer beoogt alleen een omgekeerde bewijslast voor die 15% en niet voor de hele groep. Als blijkt dat het amendement die lading niet dekt, zal zij het aanpassen. Klopt dat?

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Ja, exact.

De heer **Lucassen** (PVV):  
Los van de verwarring over de inhoud van het amendement, wordt er gesproken over een omgekeerde bewijslast. Daar staat de PVV niet achter, of deze bewijslast nu voor 15% of voor 100% van de gevallen geldt. In haar beoogt mevrouw De Boer het volgende aan. Als een huurder een aankondiging van huurverhoging krijgt en hij zelf kan motiveren, met eigen bewijzen, dat hij niet onder die voorwaarden valt, mag er geen sprake zijn van een huurverhoging. Tussen T-2 en het overleggen van de bewijzen moet een huurder dus kunnen aantonen dat hij niet onder de voorwaarden valt. Kan ik het een zachte hardheidsclausule noemen?

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Als de huurder kan aantonen dat hij minder dan 43.000 aan huishoudinkomen heeft, krijgt hij geen huurverhoging. Dat is de strekking van het wetsvoorstel.

Mevrouw **Karabulut** (SP):  
Dat is de strekking van een van de amendementen die ik heb ingediend. Ik begrijp dat ik daarvoor nu op steun van de VVD kan rekenen.

Ik kom even terug op het punt van de omgekeerde bewijslast. Hoe moet de verhuurder aan de inkomensgegevens komen van de mensen van wie onbekend is hoeveel zij verdienen of van wie de gegevens niet bekend zijn, om die 5% extra huurverhoging op te leggen?

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Ik beoog dat de huurder zelf de gegevens overlegt, dat hij zelf aantoont dat hij meer of minder dan 43.000 aan huishoudinkomen heeft.

Mevrouw **Karabulut** (SP):  
Ongeacht het inkomen van de huurder, mag de verhuurder dus die 5% extra huurverhoging opleggen en dan is het aan de desbetreffende huurder om te laten zien dat hij niet onder die voorwaarden valt. Dat is toch de omgekeerde wereld?

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Wij beogen dat mensen met inkomens van 43.000 en hoger meedoen in de huurverhoging. Zij wonen immers in een gesubsidieerde huurwoning. Zij wonen schief, want zij hebben een hoog huishoudinkomen versus een lage huur. Als die gegevens niet te achterhalen zijn, geldt de

## De Boer

omgekeerde bewijslast. Dan moet de hoofdhurder aantonen wat het huishoudinkomen is. Als hij kan aantonen dat dit minder dan 43.000 is, krijgt hij geen huurverhoging.

### De voorzitter:

Het woord is aan de heer Monasch.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Voorzitter ...

### De voorzitter:

De heer Monasch is aan het woord.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Voorzitter. Ik dacht dat ik ...

### De voorzitter:

Mevrouw Karabulut, dit gaat echt van uw tijd af. U bent inmiddels een half uur aan het interrumpen. Het woord is aan de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA):

Soms zijn VVD en Partij van de Arbeid het met elkaar eens, onder andere om ervoor te zorgen dat overbodige regelgeving en onduidelijkheid zo veel mogelijk uit de wetgeving moeten verdwijnen. Eén van die punten – ik heb de collega van de PVV daar ook naar gevraagd – is de definitie van het inkomensbegrip. Nu hebben we via de DAEB-regeling een duidelijke definitie van het inkomensbegrip. Zullen we dat begrip als uniform begrip in de gehele huurmarkt hanteren of passen we toch weer allerlei verschillende definities en berekeningen toe?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

In de wetgeving gelden verschillende definities en berekeningen, maar ik hoor heel graag de reactie van de minister op dit voorstel van de Partij van de Arbeid. Ik wacht eerst keurig af.

De heer **Monasch** (PvdA):

Begrijp ik dat de VVD het debat over de definitie van het inkomensbegrip met een open houding ingaat?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Wij zullen de voors en de tegens afwegen.

### De voorzitter:

Ik geef tot slot het woord aan mevrouw Karabulut van de SP-fractie voor haar inbreng in eerste termijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik heb een punt van orde. Ik had van u begrepen dat wij tot 13.00 uur zouden doorgaan. Ik moet namelijk naar een volgend debat.

### De voorzitter:

Helaas moeten wij iets langer doorgaan. Anders loopt de hele Kameragenda uit. Ik stel voor dat u het woord neemt.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Oké, dat zal ik doen. Ik vind het wel ontzettend vervelend. Ik ben namelijk twee keer naar u toegelopen en toen zei u: wij gaan tot uiterlijk 13.00 uur door. Daar ben ik van uitgegaan en daarom heb ik niemand anders voor het volgende debat geregeld.

### De voorzitter:

Dat spijt mij zeer, maar ook door uzelf blijkt er meer tijd nodig. De bedoeling is dat de minister later op de dag nog kan antwoorden. Excuus voor het misverstand, maar ik stel voor dat u toch uw verhaal houdt.



Mevrouw **Karabulut** (SP):

Voorzitter. Hoe moet ik de wanpolitiek van dit rechtse kabinet duiden? Gelet op het voorliggend wetsvoorstel en alle voorgaande voorstellen is het een politiek van huurders pesten en markten paaien. De minister schrijft in de memorie van toelichting over een aanpak voor zowel de koop- als de huurmarkt, maar zij kiest voor een strategie van herstel van vertrouwen van de koopmarkt. Aldus de memorie van toelichting biedt het kabinet vertrouwen aan woningkopers door handhaving van de hypotheekrenteaftrek. Van welke aanpak van de koopsector is dan sprake? De aanpak is namelijk alleen op de huursector gericht. Na de extra Donnerpunten voor hogere huren in gewilde gebieden, de korting op de huurtoeslag, de kooprecht-plannen en de reguliere bovenmaatse huurverhoging is er nu ook nog dit onzalige plan: het wetsvoorstel dat wij vandaag bespreken om huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 een jaarlijkse huurverhoging van 5% bovenop de reguliere huurverhoging toe te kennen. Anderen spreken van gluurverhoging, want dankzij dit kabinet worden door de Belastingdienst al maanden privégegevens van huurders aan verhuurders verstrekt. Dat gebeurt zonder dat wij in de Kamer over dit wetsvoorstel hebben kunnen spreken, maar daar kom ik straks op terug. Alstublieft, zegt het kabinet, u mag 7,3% meer huur betalen als u samen met uw kinderen een inkomen hebt, of twee jaar geleden hebt gehad, van € 43.000 of meer. Dat zegt het kabinet onder het motto van "doorstroom bevorderen door de markt meer ruimte te geven". Verhoog de huren en mensen gaan verkassen, is de gedachte van dit kabinet. Zo zouden er volgens de minister dan ook meer woningen voor mensen met lagere inkomens beschikbaar komen.

### Voorzitter: Verbeet



Mevrouw **Karabulut** (SP):

Zo simpel is de werkelijkheid echter niet. Dat blijkt al uit de antwoorden van de minister. Een antwoord op de vraag hoe hierdoor de doorstroming wordt bevorderd en het gestelde doel met dit wetsvoorstel wordt gehaald, komt er niet. De minister herhaalt slechts dat de woningmarkt op slot zit en dat we mensen moeten laten doorstromen. Mijn vraag aan de minister is hoeveel mensen er zullen doorstromen en waarnaartoe. De minister weet net zo goed als ik dat die duurdere huurwoningen net boven de € 666 er vrijwel niet zijn, zeker niet in gebieden waar al een tekort is aan betaalbare woningen. Ook de Raad van State, huurders en verschillende organisaties hebben de minister hierop al gewezen. Er is geen reëel alternatief. Een hypotheek is geen optie als je bijvoorbeeld geen vaste baan hebt of te oud bent. Als je al een hypotheek kunt krijgen, ben je meer dan een derde van je inkomen kwijt aan de nettohypotheeklasten. De particuliere huur is ook geen optie, omdat de huur veel te duur is. Met de dalende koopkracht kun je met je gezin heel lastig

## Karabulut

rondkomen van wat overblijft na het betalen van je huur en je woonlasten, zeker ook als je kinderen bijvoorbeeld naar de kinderopvang moeten, waar ook op wordt gekort. Naar al deze zaken kijkt de minister niet. Daar komen de oogkleppen om de hoek kijken. In plaats van de verstoorde huizenmarkt aan te pakken, wil het kabinet mensen dwingen om nog meer schulden te maken. De meeste mensen zullen wel uitkijken om te gaan verhuizen onder deze omstandigheden.

Een ander doel van dit wetsvoorstel is dat er meer woningen vrijkomen die vervolgens weer bewoond zouden kunnen worden door de mensen met de laagste inkomens. Maar waar staat dat dan in de wet? Nergens in de wet staat dat de vrijkomende woningen, wat toch het doel is van dit wetsvoorstel volgens het kabinet, behouden worden voor de sociale huursector en de mensen met de laagste inkomens. Waarom heeft de minister er niet voor gekozen dat de huurverhoging alleen toegepast mag worden door de verhuurder wanneer die woning bij eventuele verhuizing dan ook echt beschikbaar komt voor de mensen met de laagste inkomens? Op dit punt heb ik een voorstel in voorbereiding. Wat gebeurt er met de vrijgekomen woning, na het verlaten ervan door de weggepeste zogeheten scheefwoningen? De corporatie trekt de huur op. Er komen 15 of 25 huurpunten bovenop. En de woning valt onder de geliberaliseerde verhuur en is dus helemaal niet meer toegankelijk voor de laagste en de middeninkomens. Weg doorstroming. Voor een groot deel van de woningen in Amsterdam zal dat bijvoorbeeld het geval zijn.

De heer **Verhoeven** (D66):

Wat verstaat mevrouw Karabulut onder scheefwoningen?

Mevrouw **Karabulut** (SP):

In ieder geval niet wat u er onder verstaat.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat is een SP-antwoord. Nu wat u er wel onder verstaat.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Rustig nou, mijnheer Verhoeven. Het scheefwonen is op dit moment een mythe die vooral is gecreëerd en opgeblazen om de huren op te kunnen trekken. Waar ik heel graag een eerlijk debat over zou willen voeren, is over de vraag welk percentage van hun inkomen mensen nu betalen voor wonen. Uit de feiten blijkt dat juist deze groep die D66 wil aanpakken door de huren te verhogen, al op een nettowoonquote zit van boven de 30% en dat die alleen nog maar gaat groeien. De woonquote van kopers is lager, gemiddeld 26%. Als u er dan zo op gebrand bent om mensen heen en weer te laten schuiven, gaat D66 dan bijvoorbeeld ook de hypotheekrenteaftrek met 5% verlagen voor mensen ...?

De **voorzitter**:

Mevrouw Karabulut, als u daar staat worden u vragen gesteld en als u achter de interruptiemicrofoon staat, mag u vragen stellen. Maar er ging nu even iets mis; dat is niet erg, daar help ik altijd bij.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Om een lang verhaal kort te maken ...

De **voorzitter**:

Als dat zou kunnen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik zie graag gemengde buurten en wijken. Iemand met een laag of middeninkomen, zeker iemand met € 43.000, vind ik absoluut geen scheefwoner.

De **voorzitter**:

U kunt het best. Mijnheer Verhoeven uw slotvraag.

De heer **Verhoeven** (D66):

Het antwoord kort houden kan mevrouw Karabulut, maar het antwoord geven niet. Want ze zegt alleen wat ze niet verstaat onder scheefwonen. Ik wil nu juist weten wat ze er wel onder verstaat.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik zeg u dat scheefwonen ...

De heer **Verhoeven** (D66):

Rustig nou, mevrouw Karabulut. U hebt gezegd dat scheefwonen een mythe is. Oftewel scheefwonen bestaat niet. Waarom doet u dan toch een voorstel dat op het moment dat mensen uit hun woningen gaan door de huurverhoging, zoals bedoeld met dit wetsvoorstel, er dan zekerheid is dat mensen met een lager inkomen voor wie de woningen bedoeld zijn, er in kunnen? Dat is namelijk precies wat scheefwonen doet. Waarom zegt u dat scheefwonen een mythe is en komt u vervolgens met de oplossing voor het scheefwonen?

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Het antwoord op die vraag is niet zo heel erg ingewikkeld: om het wetsvoorstel minder slecht te maken.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat is een mooi antwoord. Ik zal het van harte toejuichen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Het scheefwonen is een kwestie van definitie. Daar moet de heer Verhoeven dan ook eerlijk in zijn. Je moet niet alleen maar naar definities kijken, maar ook naar de praktijk. Ik wijs de heer Verhoeven erop dat men bijvoorbeeld de definitie kiest uit een eerder rapport van de VROM-raad en dan uitkomt op een percentage van 4. Dat hele scheefwonenverhaal, de mythe die wordt gecreëerd, is voor ons dus niet het grootste probleem, absoluut niet.

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter ...

De **voorzitter**:

Nee hoor, we gaan stoppen met deze interruptie.

De heer **Verhoeven** (D66):

We hielden het net op drie keer, maar dat mag vanaf nu niet meer?

De **voorzitter**:

Volgens mij hebt u al drie keer geïnterrupteerd.

De heer **Verhoeven** (D66):

Het was twee keer, maar ik wil het hier best bij laten omwille van de tijd.

De **voorzitter**:

Dat vind ik hartstikke fijn, want we hebben vanmiddag nog een inbreng van vijf uur en twintig minuten bij de be-

## Karabulut

handeling van het volgende wetsvoorstel. We gaan dus vaart maken.

Mevrouw Karabulut, u vervolgt uw betoog.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Voorzitter. Het is mij dus volstrekt duidelijk geworden waarom de minister geen feitelijke onderbouwing geeft en niet de doelstelling toelicht van de doorstroming. Die is er namelijk niet. De minister kan de onderbouwing blijkbaar ook niet geven. Zij reserveert huizen voor de markt, maar de goden die "markt" heten, bouwen geen betaalbare woningen. In de markt kun je niet wonen. Volgens stelt de minister dat het heus allemaal niet zo'n vaart zal lopen met de huurverhoging. De verhuurders zullen de 5% huurverhoging heus alleen maar erin knallen als het strikt noodzakelijk is. Volgens de minister zullen de verhuurders in ieder geval in gebieden waarin geen gebrek is aan betaalbare huurwoningen, niet overgaan tot de extra huurverhoging. Hoe rijmt de minister dit met de brief die de bestuurders van Vestia aan de huurders hebben gestuurd waarin staat dat bij iedereen boven de € 43.000-grens wel die huurverhoging wordt doorgevoerd, om op die manier helaas de schuld door de gokkende, zakkenvullende directeuren en bestuurders af te wentelen op de huurders en de betastingbetaler? Fijn hè, al dat marktdenken en dat marktgedoe? Welke garantie durft de minister ons hier te geven dat dit een uitzondering was en dat dit niet meer zal voorkomen? Ik vraag dit temeer omdat de minister nota bene gisteren in een brief aan ons schrijft dat 85% van de verhuurders wel zal overgaan tot huurverhoging. Graag wil ik hierop een reactie.

De brief van de minister gaat als volgt verder: maakt u zich geen zorgen, want begin 2013 stuur ik de Kamer een nulmeting, een uitgebreide analyse van de huisvestingssituatie en woonlasten van de huishoudens. Ik vraag de minister of dit niet eerst had moeten gebeuren. Moeten wij niet eerst met elkaar bespreken en helder krijgen wat die situatie is en of het overgrote deel van de mensen al niet genoeg huur betaalt in relatie tot hun inkomen? Gaat de minister dan bij die evaluatie in 2013 ook de toename van het aantal dakloze gezinnen betrekken? Recentelijk is nota bene door een VVD-wethouder in Amsterdam met de portefeuille zorg toegegeven dat het aantal dakloze gezinnen enorm groeit als gevolg van de toegenomen kosten en het niet kunnen voldoen aan de hypotheekverplichtingen. Het is crisis. Daar gebeurt van alles. De minister spreekt over scheefheid en integraal aanpakken van de huur- en koopmarkt. Is de minister volgens haar mantra dan ook bereid om mensen die te veel verdienen voor hun huidige koopwoning, een verlaging van 5% van de hypotheekrenteaftrek op te leggen om hen zo te prikkelen door te stromen naar een duurdere koopwoning? Zo nee, hoe gaat de minister dan wel de doorstroom op de koopmarkt bevorderen? Waar blijft de minister met de beloofde integrale visie op de disfunctionerende woningmarkt? De minister mag van mij vandaag eerlijk bekennen dat het kabinet-Rutte die visie niet heeft.

Ik kom op het huishoudinkomen. In de afgelopen weken hebben wij stapels e-mails en brieven ontvangen van mensen die volledig in paniek zijn door de voorgenomen maatregel, door de gluurverhoging. Ik zal vast niet de enige zijn die zulke berichten ontvangen heeft. Deze mensen voelen zich gepakt door het kabinet met een maatregel die veel hardwerkende mensen treft. Er is namelijk één cruciale vraag die het kabinet en de aanhangers van deze kabinetsplannen zichzelf niet stellen: wat is in welke situ-

atie een acceptabele huur en welk deel van het inkomen besteden mensen aan wonen? Veel huurwoningen zullen straks met een jaarlijkse huurverhoging van 5% voor gezinnen op of onder de € 43.000 te duur zijn, zeker in deze economisch onzekere tijden waarin mensen al geconfronteerd worden met een dalende koopkracht. Hoe pakken deze plannen uit in de praktijk? Ik neem de minister even mee.

"Mag ik uw aandacht vragen voor de kwestie van scheefhuren, die binnenkort in de Tweede Kamer behandeld zal worden?", zo luidt het in een van de e-mails. "Wij zijn mensen die scheefhuren, maar niet vrijwillig. Wij huren scheef omdat wij geen hypotheek kunnen krijgen. Mijn man, 52 jaar, heeft een baan als postbezorger bij PostNL, dus geen fulltimebaan, en werkt in de zomer in het zwembad." Ik zie de heer Verhoeven lachen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik lachte omdat de consultant die in een sociale huurwoning in de Jordaan woont en een inkomen van € 60.000 heeft, waarschijnlijk geen mailtje naar de SP heeft gestuurd.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Nou ja, van mij mag de heer Verhoeven hem aanpakken, maar dat doet hij niet. Hij pakt deze mensen aan.

"Ikzelf, 49 jaar, heb een vaste baan met een minimum-inkomen. Kortom, wij werken hard, maar zijn geen aantrekkelijke klanten voor de bank. Wij krijgen dan ook geen hypotheek. Doordat wij meer huur moeten gaan betalen, blijft er netto minder over voor voedsel en kleding. Deze maatregel is dus ook nog eens slecht voor de economie. De recessie wordt door dit soort maatregelen alleen maar erger."

Een agent, tevens huurder en vader, schrijft het volgende. "Ik ben een huurder van een sociale huurwoning en betaal maandelijks € 653 aan huur. Ik heb een ambtenarenjaarsalaris van boven de gestelde grens van € 43.000. Ik heb een gezin met een kind van tweeënhalve jaar. Wij ontvangen kinderopvangtoeslag, maar moeten toch maandelijks € 180 zelf betalen. Wij krijgen dit jaar € 400 minder kinderkorting van de Belastingdienst terug en als politieambtenaar zit ik al vanaf 2011 op de nullijn en politievriend Opstelten wil dit graag voortzetten. Als ik ook nog eens 5% meer huur moet betalen bovenop de jaarlijkse huurstijging van 2%, ga ik er op jaarbasis honderden euro's op achteruit. Ik woon helemaal niet scheef. Ik zit net boven de € 43.000 en kan geen koopwoning bekostigen of particulier huren."

Eerder heb ik al gewezen op andere mensen die mij geschreven hebben: zij hebben een basissalaris van € 40.000, hebben de afgelopen twee jaar extra overgewerkt en worden toch geconfronteerd met de hogere huur. Zij worden op die manier gestraft. Het oudere echtpaar is hier ook al genoemd. Door ziekte en medische urgentie is het echtpaar eerder in een seniorenwoning beland. De man is inmiddels 59 en gedeeltelijk afgekeurd en de vrouw is 54. Samen komen ze nu net boven een inkomen van € 43.000, maar over iets meer dan twee jaar gaat de man met pensioen. Dan komt hun gezamenlijke inkomen daaronder, maar dan zitten ze wel met die hogere huur.

Minister **Spies**:

Als hij 59 is?

## Karabulut

Mevrouw **Karabulut** (SP):  
Vervroegd. Je hebt zware beroepen in dit land.

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Gepensioneerden betalen volgens mij minder belasting, maar dat even terzijde. Stel dat de amendementen worden aangenomen, gaat u dan na dit verhaal voor het wetsvoorstel stemmen?

Mevrouw **Karabulut** (SP):  
Laten we eerst maar eens zien of u voor alle amendementen stemt.

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Ik stel een vraag. Gesteld dat we ze allemaal aannemen, gaat u dan voor het wetsvoorstel stemmen, na dit verhaal?

Mevrouw **Karabulut** (SP):  
Nee, want het belangrijkste punt is dat het doel van dit wetsvoorstel om meer betaalbare woningen voor iedereen beschikbaar te stellen niet tot stand komt. U constateert terecht dat de woningmarkt totaal op slot zit. Op deze manier blijft deze op slot, omdat mensen zullen blijven zitten waar zij zitten en omdat de koopkracht van mensen ontzettend wordt getroffen. Daardoor zal de economie haperen. Bovendien komt er nog een onzalig plan voor een heffing van 760 mln. waardoor corporaties helemaal niet meer zullen bouwen. Wij gaan er dus tegen stemmen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):  
Die duidelijkheid wilde ik even hebben. U gaat tegen dit wetsvoorstel stemmen, dat is helder.

Mevrouw **Karabulut** (SP):  
Zeker, maar ik doe natuurlijk mijn best om er zo veel mogelijk aan te verbeteren. Dat is niet zo'n heel gekke gedachte.

Voorzitter. Kan de minister ons vertellen wat de gevolgen zijn als mensen door de verhoging met 5% op een huurprijs komen die boven de bovengrens van de Wet op de huurtoeslag komt? Als het huishoudinkomen vervolgens daalt door ontslag, ziekte, overlijden, noem maar op, komt het huishouden niet meer in aanmerking voor huurtoeslag. Bedoelt de regering met het bevorderen van de doorstroming dat zij verplicht moeten verhuizen, omdat zij boven de grens zijn gegroeid waarbij zij recht op huurtoeslag hebben?

Heel veel mailtjes gingen dus over die beruchte terugval in inkomen na de voorgestelde peildatum. Op vragen daarop reageerde de minister door te zeggen dat men dan maar twee jaar even op een houtje moet bijten, om het in mijn eigen woorden te zeggen, want na twee jaar wordt het verlaagde inkomen gerekend. De minister stelt dat hier tegenover staat dat er ook mensen zijn die twee jaar lang nog geen extra 5% huurverhoging betalen, omdat hun inkomen op de peildatum onder de grens lag. Daar heeft een oudere die twee jaar lang niet kan rondkomen, weinig aan. Zoals bekend moeten steeds meer mensen naar de voedselbank. Als dat de invulling is van het solidariteitsprincipe, hebben wij toch een heel andere, namelijk niet alleen de huurders pakken maar eindelijk eens werk maken van de hypotheekrenteaftrek en de villasubsidie.

De huurder moet maar afwachten of de verhuurder die extra 5% inderdaad niet gaat berekenen, als hij aantoon-

baar minder dan € 43.000 verdient op de peildatum, want dan kan de verhuurder niet tot die extra huurverhoging overgaan, staat in het wetsvoorstel. Ik haalde net al Vestia aan. Wij zijn er helemaal niet gerust op, vandaar een amendement hierover. Ik begreep net al dat dit amendement op steun kan rekenen van de VVD-fractie.

Dan de inkomensgrens van € 43.000. Elke onderbouwing voor dit fictief vastgestelde hogere inkomen ontbreekt. Op vragen in het verslag of een alleenstaande met € 41.000 en een huur van € 300 wel gelijk te stellen is met een heel gezin met vijf kinderen met € 42.000, door bijbaantjes van de kinderen, met een huur van € 660, komt geen zinnig antwoord. Waarom zouden kinderen die een bijbaantje hebben of mantelzorgers die zijn gaan wonen in het huis van degene die zij verzorgen, mee moeten worden geteld voor de vaststelling van het inkomen? Dat gebeurt immers bij de toewijzing van de woning ook niet? Ze hebben bijvoorbeeld ook geen recht op de woning als de hoofd- en medehuurlers wegvallen. Kortom, ze hebben in dit geval wel de lasten maar niet de lusten. Wat ons betreft, is dit onwenselijk. Daarom hebben we een amendement op dit punt voorbereid dat ertoe strekt om de huishoudinkomenstoets alleen te laten gelden voor de rechtmatige huurders en de medehuurlers. Dat is wel zo eerlijk! Vindt de minister dat ook niet?

Ik kom te spreken over de schending van de privacy, de gluurverhoging. Er is al heel veel over gezegd en geschreven en verschillende partijen hebben hierover vragen gesteld. Zonder wettelijke grondslag, zonder dat wij zo'n ingrijpend en verstrekend voorstel – in allerlei opzichten – hier in de Kamer hebben kunnen bespreken, is door de Belastingdienst informatie verstrekt aan de verhuurders. Morgen dient het kort geding. Ik heb de collega's gisteren voorgesteld om dat af te wachten, zodat we de uitkomst daarvan bij het debat zouden kunnen betrekken. Dat geduld hadden zij helaas niet. Tot op de dag van vandaag gaat de Belastingdienst dus gewoon door met het verstrekken van de inkomensgegevens van mensen aan derden zonder dat de noodzaak is aangetoond en zonder dat het een grondslag heeft.

Wat de SP betreft had dit nooit mogen gebeuren. Zo'n ingrijpend en groot wetsvoorstel dient zorgvuldig behandeld te worden. Ik voel me op deze manier, net zoals de huurder, behoorlijk geschokt. Ik vind dit dan ook afkeurenswaardig.

Volgens het gerenommeerde advocatenkantoor Kennedy Van der Laan, dat verschillende rapporten heeft geschreven voor de Woonbond, is er ook geen formele basis en is deze wet strijdig met artikel 10 van de Grondwet, de privacy en het EVRM. De minister zegt dan wel dat er een ontheffing is verleend, maar dan nog is die grondslag er niet. De wetswijziging en de daarop vooruitlopende verstrekkingen door de verhuurders en de Belastingdienst zijn reeds hierdoor in strijd met de artikelen, aldus Kennedy Van der Laan. Kan de minister hier misschien op reageren? Eigenlijk stelt dit bureau dat hier iets wordt gedaan wat onwettig is.

Ook wordt uit de beantwoording van de minister op de inbreng niet duidelijk hoe het instrument daadwerkelijk gaat zorgen voor de doorstroming. De noodzaak en proportionaliteit zijn, wat mij betreft, dus gewoon niet aangetoond. Dan had de minister dat immers wel keihard in een doelstelling neergelegd. Maar er ligt ook nog een andere, meer principiële vraag. Vindt de minister en vinden de Kamerleden het wenselijk om zo veel macht bij de verhuurders neer te gaan leggen, om hen via een omweg te laten

## Karabulut

beschikken over dergelijke informatie en hen voor een gedeelte ook misschien een beetje aan inkomenspolitiek te laten doen? Wie volgen straks? Wie krijgen straks de gegevens over onze inkomens? De supermarkten? Ik noem maar wat. Dit is een omslag waardoor behalve de kwaliteit, nu ook het inkomen mede bepalend zal zijn voor de maximale huurverhoging. Dit is een ingewikkelde, haast onuitvoerbare, maar ook onwenselijke ontwikkeling.

Resumerend. Dit wetsvoorstel moet de doorstroming op gang brengen en de woningnood aanpakken, maar het doet geen van beide. Sociale volkshuisvesting moet de markt op. Lang leve de markt, want die markt en vooral de werking ervan jagen onze oudere agenten en zzp'ers hun betaalbare en gemengde buurt uit. Zij moeten met een huurverhoging van 5% doorstromen. Doorstromen waar naartoe, vroeg ik al. Naar een onbetaalbare en een onhaalbare koopwoning? Naar een vrijemarkthuurling van rond de € 1000? Of gewoon hun buurt of stad uit? Weg naar de randen zodat het centrum straks alleen nog maar toegankelijk is voor mensen met een dikke portemonnee. Op naar een grachtengordel van Alkmaar tot Breda. Aan de randen, daar mag het plebs wonen.

"U zoekt het maar uit", is de boodschap aan de huurders. Dit gevoel krijg ik keer op keer bij de maatregelen die dit kabinet voorstelt. De reacties liegen er niet om. De villabezitter moet vooral veilig kunnen blijven zitten waar hij zit en de huurders doen dat uiteindelijk ook met deze maatregelen. Van de doelstelling komt dus niets terecht.

Moet ik het afmaken, dat kan ook hoor?

### De voorzitter:

U was mij helemaal vergeten, maar ik u niet. U vervolgt uw betoog.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Voorzitter. Ik dacht: ik help u even.

Met deze maatregelen worden grondrechten geschon- den en mensen klemgezet. Het gaat de verkeerde kant op met de huur- en woonpolitiek. Tegen de minister zeg ik dat zij, ik en de meeste Kamerleden niet te maken zullen krijgen met deze huurverhoging, maar veel huurders, een deel van de verhuurders en de, voor de minister zelfs heilige markt zullen daarvan veel overlast ondervinden. Zij doet zichzelf en hen te kort. Ik roep haar op te laten zien dat dit kabinet ook anders kan, voor de verandering eens te luisteren en de geluiden uit de samenleving medebepalend te laten zijn voor de besluiten die zij moet nemen.

### Mevrouw De Boer (VVD):

Ik permitteer mij een korte slotconstatering, namelijk dat de SP tegen dit voorstel zal stemmen. Dit betekent dat de SP daarmee mensen in bescherming neemt met een inkomen van € 70.000 of € 80.000 die voor € 300 huren, de hogere inkomens zal ik maar zeggen. Het lijkt wel of zij aan de onderkant een soort villasubsidie in stand wil houden voor deze hogere inkomens.

### De voorzitter:

Dit was geen vraag.

### De heer Van Bochove (CDA):

In lijn daarmee, wat doet mevrouw Karabulut aan de mensen met hoge inkomens zoals Kamerleden die in een sociale huurwoning zitten met € 300 huur? Laat zij hen gewoon zitten? De maximaal redelijke huur is € 550. Zij worden dus geweldig gesubsidieerd door de woning-

bouwcorporaties. Zij kunnen gewoon blijven zitten, want mevrouw Karabulut is tegen elke maatregel op de huurmarkt. Zij wil helemaal niets.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Zeg mij waar en hoeveel. Ik geloof niet dat in die huurwoningen veel mensen wonen met het inkomen dat wij verdienen. Het zijn er misschien een paar, een handje vol. De partijen die deze maatregelen en dit kabinet steunen, zeggen naar mijn mening veel te gemakkelijk dat de SP niets zou willen doen aan de problemen op de woningmarkt. Dat klopt fundamenteel niet. De SP wil graag toe naar een hervorming, verandering en verbetering van de woningmarkt zowel voor de huur- als de koopsector, maar dan moet wel steeds duidelijk zijn waarover het gaat, wie door die maatregelen worden getroffen en hoe die maatregelen uitpakken. Daarbij zou ik de hypotheekrente willen aanpakken.

### De voorzitter:

Mevrouw Karabulut, dank u wel. En als ik "dank u wel" zeg, bedoel ik daarmee dat u moet afronden.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Voorzitter, ik had het gevoel dat de heer Van Bochove met veel interesse aan het luisteren was, maar ik houd mij uiteraard aan uw regels.

### De voorzitter:

Dat is heel hoffelijk van de heer Van Bochove.

### De heer Van Bochove (CDA):

Voorzitter, ik voel mij hierdoor toch een beetje in verlegenheid gebracht, maar dat doet er natuurlijk niet echt toe.

Ik constateer dat mevrouw Karabulut steeds maar weer in fraaie volzinnen zegt dat zij A, B en C wil aanpakken, maar ik heb eigenlijk nog nooit van haar gehoord hoe zij dat concreet zou willen doen. Ik betreur dat en ik zou het dan ook op prijs stellen als zij binnenkort – dat hoeft niet in dit debat te gebeuren – een heel concreet plan presenteert dat eindelijk duidelijk maakt om welke redenen ik de SP zou moeten steunen.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Ik raad de heer Van Bochove dan toch maar aan om nog eens in ons verkiezingsprogramma te kijken. Ik doe voortdurend voorstellen. Vandaag heb ik dat ook gedaan. Als de heer Van Bochove zou aanbieden om om de tafel te gaan zitten en een begin te maken met het aanpakken van de hypotheekrenteaftrek, zeg ik onmiddellijk ja. Op die manier kunnen wij namelijk andere problemen oplossen. Ik ben natuurlijk ook bereid om te praten over de mogelijkheid om het geld dat in de algemene verlaging van de overdrachtsbelasting wordt gestoken, te stoppen in de stimulering van de sociale volkshuisvesting. Dan praten wij er niet alleen over, maar worden er ook echt woningen gebouwd.

### De heer Verhoeven (D66):

Mevrouw Karabulut las een aantal e-mails voor van, zoals zij dat noemt, mensen uit de praktijk. Ik ontvang zelf natuurlijk ook e-mails en ik hoor graag wat zij vindt van deze e-mail van Carla, een moeder van twee kinderen met een inkomen van € 29.000. Zij staat al jaren op een wachtlijst, maar toch komt zij niet in aanmerking voor een so-

## **Karabulut**

ciale huurwoning, omdat de SP scheefwoners stelselmatig een mythe noemt, altijd boos is en alle problemen in stand laat, doordat ze altijd overal op tegen is. Wat vindt zij van een e-mail met dit andere geluid?

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dat vind ik jammer. Ik vind het jammer dat het blijkbaar zo op die mevrouw is overgekomen. Ik sluit niet dat u haar daar een handje bij hebt geholpen.

De **voorzitter**:

Laten wij proberen om het allemaal via de voorzitter te doen. Dan blijft het misschien ook een beetje vriendelijk.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Laat ik er het volgende over zeggen: mensen met lage en middeninkomens, bijvoorbeeld een inkomen rond de € 30.000, betalen helemaal niet te weinig huur. Deze mensen moeten hun buurt en hun woning dan ook zeker niet uitgepest worden. Daarbij komt dat er natuurlijk sowieso te weinig betaalbare woningen zijn. Ik ben de eerste om dat te erkennen, maar in deze buurten komt er door dit plan natuurlijk geen enkele betaalbare woning voor wie dan ook bij.

De heer **Verhoeven** (D66):

Mevrouw Karabulut erkent in wezen dat zij Carla en haar twee kinderen, ook al heeft zij een inkomen van € 29.000, gewoon in de kou en op een wachtlijst laat staan.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dat is beslist niet het geval. Ik wil de sociale volkshuisvesting stimuleren. Ik wil woningen bouwen. Ik wil investeren. Ik ben het dus zeker niet die deze mevrouw in deze onwenselijke situatie laat zitten. Dat doet de SP niet, maar het kabinet met zijn onzalige plannen.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:

Daarmee zijn wij gekomen aan het einde van de bijdrage van de Kamer in eerste termijn. De minister zal vanavond antwoorden. Vanmiddag bespreken wij namelijk de Wmo.

De vergadering wordt van 13.28 uur tot 14.00 uur geschorst.