

## 8

### Huurprijzen

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:  
- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens) ( 33330 ).**

De algemene beraadslaging wordt hervat.

□

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Dit debat gaat over het huurbeleid, maar collega's hebben er al op gewezen dat het ook gaat over het woningmarktbeleid van dit kabinet. Misschien is dat een lelijk Haags woord, maar de hervorming van de woningmarkt is een van de meest cruciale onderwerpen waarop dit kabinet zich heeft weten te vinden om uiteindelijk een doorbraak te forceren. Dit is het eerste kabinet in decennia dat het aandurft om gelijktijdig de koop- en de huurmarkt te hervormen. Er zijn te lange wachtlijsten voor huurwoningen. Er zijn te veel mensen met een aflossingsvrije hypotheek. Huizen werden gekocht om ze met winst aan de volgende generatie door te verkopen. Men sloot hypotheek af om zich een tijd in de schulden te steken, zodat men maximaal kon aftrekken. Dat was belastingaftrek met geld dat niet meer kon worden gebruikt voor onderwijs, veiligheid of aflossing van de staatsschuld.

Op de huurmarkt gaat het ook al te lang niet goed. Starters kunnen niet of zeer moeilijk een betaalbare huurwoning vinden. Sociale huurwoningen, bestemd voor de doelgroep – en naar onze mening zijn dat de inkomens onder € 43.000 – worden bewoond door huurders met hogere inkomens, die zo een relatief lage huur betalen. Op zich is daar niks mis mee, alleen komt de doelgroep daardoor steeds moeilijker aan bod bij het vinden van een betaalbare sociale huurwoning. Tegelijkertijd wordt veel te weinig gebouwd voor middeninkomens in de vrije huursector, evenals betaalbare nieuwbouw in de koopsector. Nederlandse pensioenfondsen – dat bleek vorige maand weer – investeren in studentenwoningen in Engeland, terwijl wij hier een schreeuwend tekort hebben aan studentenhuizing. Met VVD-collega Visser hebben wij bij de begrotingsbehandeling al een motie ingediend om in ieder geval op één onderdeel belemmeringen en onzekerheden weg te nemen voor beleggers om te investeren in de vrije sector. Wat ons betreft gaan wij onverdroten voort met het wegnemen van alle institutionele belemmeringen, onder andere in de vrijesectorhuurmarkt, om het mogelijk te maken dat geld van Nederlandse beleggers, en zeker van pensioenfondsen, wordt belegd in woningen waaraan in Nederland een schreeuwende behoefte bestaat.

De hervorming van de woningmarkt is daarom cruciaal voor ons land, cruciaal voor onze economie, cruciaal voor het beheersbaar maken van onze veel te grote hypotheekschuld. Er is in het verleden ook veel te duur gebouwd. De rekening voor die veel te dure woningen is bij huurders gelegd, bij huizenbezitters en bij de overheid, die de rekening via de hypotheekrenteaftrek en de huurtoeslag konden betalen. Daarom namen de Partij van de Arbeid en D66 het initiatief om dit aan de kaak te stellen

en de prijsvorming tegen het licht te houden. De Tweede Kamer heeft een aparte onderzoekscommissie ingesteld.

De **voorzitter**:

Mijnheer Verhoeven en anderen willen u nu heel erg graag interrumperen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik wilde hem nu net gaan citeren.

De heer **Verhoeven** (D66):

Het is altijd gevaarlijk als de heer Monasch mij gaat citeren; het is dan vaak de vraag of dat wel helemaal goed is. Het lijkt mij voor de zuiverheid wel goed om het volgende even vast te stellen. De heer Monasch zegt dat een onderzoekscommissie onderzoek doet naar de huizenprijzen. Dat is zeker waar, dat was inderdaad op initiatief van D66 en de PvdA en die commissie is nu hard aan de slag. De heer Monasch zei ook dat in de afgelopen decennia veel te duur is gebouwd. Het is goed als daarbij wordt geconstateerd dat die commissie daar op dit moment onderzoek naar doet en dat die conclusie dus niet van de commissie is, maar een die vooruitloopt op de bevindingen in het rapport van die commissie. Ik wilde dit de heer Monasch toch even zeggen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik zou de laatste zijn die de heer Verhoeven in dezen zou willen tegenspreken. Die "decennia" hoorden echter bij een ander blokje. In mijn tekst staat letterlijk: "Er is naar mijn mening te duur gebouwd in het verleden". Het vervolg van mijn betoog was dat wij reikhalzend uitkijken naar de conclusies van de commissie onder leiding van mijn collega Verhoeven. Betaalbaar wonen begint namelijk bij betaalbaar bouwen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Op mijn beurt kijk ik reikhalzend uit naar het vervolg van het betoog van de heer Monasch. Wij zullen het ook hebben over de andere elementen die van invloed zijn op de woningmarkt.

De heer **Fritsma** (PVV):

Voorzitter. De heer Monasch had het over de rekening die bij de huurder wordt gelegd. Inderdaad is dat gedaan. Al in 2009 is gebleken dat een miljoen huishoudens grote financiële problemen hadden vanwege de hoge huren. Waarom heeft de PvdA-fractie ervoor gekozen om dat probleem nóg erger te maken?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik probeer dit debat zo constructief mogelijk in te gaan, maar er is altijd een gevaar als collega's gaan verwijten of jij-bakken gaan uitdelen, juist als zij twee jaar de mogelijkheid hebben gehad om er iets aan te doen, maar met de staart tussen de benen zijn weggelopen. In zo'n geval is het altijd moeilijk om een dergelijke vraag serieus te beantwoorden. Ik zal later laten zien dat deze voorstellen een ruim pakket bieden om de laagste inkomens te compenseren via de huurtoeslag. Dat is een voorbeeld van een buitengewoon sociale maatregel. Het vorige kabinet, waarvan de PVV deel uitmaakte, heeft helaas bezuinigd op de huurtoeslag.

## Monasch

De heer **Fritsma** (PVV):

Dit antwoord doet natuurlijk helemaal niets af aan de enorme huurverhogingen die het gevolg zijn van deze wet. Die huurverhogingen komen eraan. De PvdA heeft daarvoor getekend. De PVV overigens niet. Het is een herhaling, maar waarom vindt de PvdA-fractie het zo belangrijk om de huurders aan te pakken? Waarom worden er geen andere keuzes gemaakt, bijvoorbeeld snijden in ontwikkelingshulp? Waarom is juist ingezet op het leeghalen van de portemonnee van de huurder?

De heer **Monasch** (PvdA):

U haalt mij bijna de woorden uit de mond. Er wordt namelijk tot groot verdriet van mijn partij vrij stevig bezuinigd op ontwikkelingssamenwerking. Dank dat u dit punt nog een keer naar voren brengt en zout in de wonden van mijn partij wrijft! Wij verdedigen die plannen inderdaad tegenover onze achterban, maar u kunt niet zeggen dat wij niets hebben gedaan om die bezuinigingen te verzachten. Dat de PVV iets anders in de wereld staat en ontwikkelingssamenwerking helemaal van tafel wil hebben, is het cruciale verschil tussen uw en mijn partij. Net zoals uw partij en mijn partij zijn te onderscheiden doordat wij er wel voor zorgen dat lage inkomens via de huurtoeslag worden gecompenseerd. De PVV heeft dat in de afgelopen periode namelijk hardnekkig geweigerd te doen, ook al hebben wij deze partij daar verschillende malen toe opgeroepen.

De PVV doet al de hele dag of ze twee jaar lang niet in Den Haag aanwezig is geweest. Het lijkt wel of ze hun collectieve geheugen willen uitwissen en doen alsof ze als het mannetje van de maan in deze zaal zijn neergedaald. Zo werkt het echt niet, mijnheer Fritsma, want u moet ook nu de verantwoordelijkheid nemen waarvoor u de afgelopen twee jaar de verantwoordelijkheid hebt genomen.

De **voorzitter**:

Misschien kunt u proberen om via de voorzitter te praten. Dat is in een debat als dit extra belangrijk.

De heer **Monasch** (PvdA):

En daarom moet ook de heer Fritsma gewoon erkennen dat hij degene is geweest die vorig jaar met zijn partij heeft ingestemd met een huurverhoging van 5% boven op de inflatie.

De **voorzitter**:

Mijnheer Fritsma, ik zou zomaar denken dat u een derde interruptie wilt hebben.

De heer **Fritsma** (PVV):

Dat klopt, voorzitter.

De heer **Monasch** (PvdA):

Mag dat dan, voorzitter?

De **voorzitter**:

Mijnheer Monasch, ik zal het u even uitleggen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik mocht dat ook niet.

De **voorzitter**:

Ja, maar gezien de manier waarop u mijnheer Fritsma aanspreekt, is het niet raar dat de heer Fritsma daar in een volgende interruptie op wil kunnen reageren. Daarom zeg

ik tegen iedere spreker: spreek via de voorzitter en daag de ander niet uit.

De heer **Fritsma** (PVV):

De feiten zijn duidelijk. Er komen draconische huurverhogingen aan, niet door de PVV maar door de PvdA en de VVD. De heer Monasch heeft recentelijk een debat aangevraagd over de toename van het aantal huissuitzettingen onder huurders. Dat doet mij een beetje denken aan een pyromaan die zelf de brandweer belt, want door akkoord te gaan met deze huurverhoging, zal het aantal huissuitzettingen natuurlijk alleen nog maar hoger worden! Het probleem van die huissuitzettingen kan de heer Monasch nu oplossen en wel door de steun voor dit nare wetsvoorstel in te trekken. Dat is het enige wat hiervoor nodig is.

De heer **Monasch** (PvdA):

De brandweer die we op de brand afsturen, is de brandweer die de fik van de VVD, pardon, van de PVV probeert te blussen. Die partij is namelijk verantwoordelijk voor de afgelopen twee jaar. In de afgelopen twee jaar heeft de PVV haar verantwoordelijkheid genomen voor het beleid en de heer Fritsma kan volgens mij dan ook niet volhouden dat die huissuitzettingen het gevolg zijn van dit kabinet. Daarvoor zitten wij echt nog te kort op het Haagse pluche.

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

Het is goed dat de heer Monasch zich versprak, want de PvdA is op dit moment inderdaad de brand van de VVD aan het blussen.

Ik citeer de heer Monasch uit zijn inbreng bij het debat van 4 april vorig jaar. Tien maanden geleden zei hij het volgende: "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."

De heer Monasch zei dat in een debat over het voorstel voor een huurverhoging van de inflatie plus 5% voor mensen met een inkomen vanaf € 43.000. Vandaag spreken we over een voorstel om de huur voor die groep te verhogen met de inflatie plus 6,5%. Kan de heer Monasch mij zeggen wat er nu eigenlijk is veranderd sinds 4 april 2012?

De heer **Monasch** (PvdA):

Heel weinig. U noemt precies het woord dat in dat debat zit. Daarom kan ik hier met opgeheven hoofd een consistent verhaal vertellen. Ik geef toe dat het percentage hoger is. Daartoe zijn wij genoodzaakt vanwege de enorme bezuinigingsopgave. Wij moeten met zijn allen tot 2017 47 miljard ombuigen. Het kabinet had al zijn pijlen gericht op de huurmarkt. Om de woningmarkt los te krijgen, zal er wat gedaan moeten worden aan zowel de koopmarkt als de huurmarkt. Om diverse redenen vragen wij om offers van huurders en kopers.

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

Ik heb uiteraard de inbreng van de heer Monasch bekeken. Hij heeft in dat debat een aantal argumenten aange-

## Monasch

voerd tegen aspecten van de huurwet an sich die nu ook nog gelden. Al de uitvoeringstechnische problemen die hij toen noemde – de inwonende opa's en oma's, mensen die eerst veel verdienden en toen minder zijn gaan verdienen – zitten nog steeds in dit wetsvoorstel. Hoe kan het zijn dat de PvdA dit wetsvoorstel met al die gebreken, waarmee zelfs nog meer huurverhoging wordt ingebracht dan vorig jaar, opeens zo geweldig vindt?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik ben er buitengewoon verheugd over dat collega Jansen mijn inbreng zo goed naleest. Daarmee kan de SP hopelijk haar voordeel doen. Ik heb duidelijk aangegeven dat het vorige kabinet zich vooral richtte op eenzijdige maatregelen. Het is echter nodig om de hele woningmarkt open te breken, de boel in beweging te brengen en ruimte te creëren voor de inkomensgroepen die de SP ook dierbaar zijn. Dat gaat anders niet lukken. Er moet daarom verandering komen. Op het gebied van de uitvoering ging het toentertijd over het punt dat de Belastingdienst, zonder huurders daarvan in kennis te stellen en een fatsoenlijke procedure te hebben doorlopen, inkomensgegevens had afgegeven aan verhuurders. Dat kon niet. Dat was niet netjes. Dat gebeurt nu wel, en daarom sluiten wij ons aan bij wat al sinds 2010 in ons verkiezingsprogramma stond. Ik geef ruiterlijk toe dat dat vanwege de enorme bezuinigingsopgave niet meer 5% maar 6,5% is.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Daar komt ook nog een huurverhoging bij voor de groepen tussen de 33.000 en de € 43.000 en de groepen onder de € 33.000. Dat vergeet de heer Monasch even te melden. Wat de aanpak van de koopmarkt betreft, wordt er een beginnetje gemaakt met de hypotheekrenteaftrek. Dat stond echter al in het Lenteakkoord, dat volgens de heer Monasch maar half werk was. Bij de huur komt er dus bij, bij de koop gebeurt er eigenlijk niet zoveel. Op het gebied van woningisolatie zijn middelen geschrapt. Hoe kan de PvdA-fractie dit betitelen als PvdA-pakket?

De heer **Monasch** (PvdA):

Met de huurverhoging voor de inkomensgroep € 33.000 tot € 43.000 heeft GroenLinks ingestemd. Bovendien compenseert dit kabinet de laagste inkomens volledig via de huurtoeslag, een bedrag van 425 miljoen. Dat zal ook GroenLinks buitengewoon aanspreken.

Op het punt van de koopmarkt het volgende. Ik ben geen voorstander van een keuze tussen huurders of kopers. Wij moeten er met elkaar voor zorgen dat er voldoende betaalbare huizen beschikbaar zijn voor hardwerkende Nederlanders en voor Nederlanders die zorg nodig hebben. Daarop zijn deze voorstellen gericht. Een vergelijking maken tussen kopers en huurders is kinderachtig en zal nooit doel treffen. Op het moment dat mevrouw Voortman iets zegt over huurders, zegt iemand anders: ja, maar kopers hebben straks hun huis afgelost en moeten hun vermogen straks inzetten voor hun oude dag, voor verblijf in een verpleeghuis. Moeten huurders dat ook doen? Nee, niet als zij geen vermogen hebben opgebouwd. Ik kan ook zeggen dat huurwoningen voor € 100 tot € 150 goedkoper kunnen worden verhuurd doordat wij als Staat leningen borgen. Tegelijkertijd kunnen mensen een wat royaler huis kopen vanwege de hypotheekrenteaftrek. Laten wij dat niet allemaal door elkaar halen. Laten wij er als politiek voor zorgen dat kopers en huurders niet tegen elkaar worden uitgespeeld. Dat is ook absoluut niet

de intentie. Ik geef net aan dat alle groepen moeten meebetalen aan de opgave die er is. Het gaat om de vraag hoe wij de woningmarkt in beweging krijgen. Kopers dragen daaraan bij en huurders dragen daaraan bij.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik constateer wel dat er voor de groep € 33.000 tot € 43.000 met steun van de PvdA nog een extra schep huurverhoging bovenop gegooid wordt. Ik constateer dat ondertussen geld voor het isoleren van woningen met steun van de PvdA is geschrapt en dat waarschijnlijk straks, met steun van het CDA, het stuk over de hypotheekrenteaftrek ook nog eens wat minder wordt. Dus het pakket wordt steeds minder in het voordeel van de PvdA.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik begrijp niet waarom een pakket niet goed voor de PvdA is dat ervoor zorgt dat de woningmarkt, bijvoorbeeld op de koopmarkt, goed loopt, waardoor mensen hun huis wellicht op de wat langere termijn zouden kunnen aflossen. Ik zeg niet dat dat gebeurt, maar stel dat het zo is. Waarom is dat dan niet goed voor de PvdA? Wij zijn er voor kopers en huurders. Wij zijn geen partij van boeren of van een andere groep, wij proberen op te komen voor iedereen. Op de woningmarkt zijn dat kopers en huurders.

De heer **Knops** (CDA):

"Mij is gevraagd: lever een stuk tekst aan voor het regeerakkoord waarmee de VVD ook kan leven." Dat is niet aan mij gevraagd, hoewel dat heel interessant zou zijn geweest, maar dit is een citaat van de heer Monasch dat hij in Cobouw heeft laten optekenen. Is dat echt waar? Is de tekst in het regeerakkoord echt van zijn hand? En waarom ontbreken daarin dan zaken als energiebesparing, de investeringagenda en stedelijke vernieuwing?

De heer **Monasch** (PvdA):

Zoals u weet, is tijdens de kabinetsformatie veel gesproken over kaarten die op tafel moesten liggen. Steeds is aan een partij gevraagd om daarbij het initiatief te nemen. Ik heb een startstuk gemaakt, dat daarna in de formatie aan de orde is geweest. Los van wat daar verder mee is gebeurd, ziet u het uiteindelijke resultaat voor zich.

De heer **Knops** (CDA):

Het is voor mij natuurlijk heel moeilijk om te beoordelen wat dat startstuk was. Ik kan alleen het eindstuk beoordelen. Mijn vraag aan de heer Monasch is: lijkt dat eindstuk op dat startstuk?

De heer **Monasch** (PvdA):

Er zitten voor mij heel veel herkenbare elementen in, maar misschien wil ik u dat stuk wel eens laten zien op het moment dat wij samen niet meer in dit huis vertegenwoordigd zijn.

De **voorzitter**:

Wij kijken uit naar uw memoires! Gaat u verder.

De heer **Monasch** (PvdA):

De vraag is alleen hoe lang dat duurt.

Naast de nodige hervorming is er ook een enorme financiële opgave, een ombuiging van 47 miljard tussen 2010 en 2017. Daaraan moet iedereen bijdragen. Dus naast de doorstroming is draagkracht ook een belangrijk principe om aan dit inkomensafhankelijke huurbeleid vorm te

## Monasch

geven en om daar als PvdA onze handtekening onder te zetten.

De PvdA begrijpt de zorgen die mensen hebben bij hogere huren. De effecten op de koopkracht en de huurquote zijn echter naar onze mening verdedigbaar. Door de inzet van 425 miljoen extra huurtoeslag worden de effecten voor huurders gecompenseerd. Let wel, van de mensen die huurtoeslag ontvangen, ontvangt 60% alleen AOW, dus die toeslag komt precies terecht bij een doelgroep waarover velen in dit huis terecht zorgen hebben. Tegen die mensen zeg ik: uw huurstijging wordt gecompenseerd via de huurtoeslag.

Daarenboven blijkt ook uit de stukken die het ministerie heeft meegestuurd, dat het effect op de huurquote, het aantal euro's dat huurders kwijt zijn aan hun huur, met deze maatregel gelukkig zeer beperkt is. Het zijn effecten van -0,1% tot -1,2%. Altijd te veel, altijd vervelend, maar wel verdedigbaar in deze tijd.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik heb dit zelf ook aan de minister gevraagd, zowel schriftelijk als net in mijn mondelinge inbreng. De oorspronkelijke huurverhogingen van 1% en van 5% kennen wij, op basis van inkomenscategorieën boven € 33.000 en € 43.000. Maar die 1,5% voor iedereen is toch niet helemaal in lijn met het verhaal dat de heer Monasch hier nu staat te houden. Dat heeft ook niets te maken met de woningmarkt. Dat heeft te maken met de schatkist. Waarom heeft de PvdA ermee ingestemd om het op deze manier te doen, nog een keer hierbovenop?

De heer **Monasch** (PvdA):

In het verkiezingsprogramma van de PvdA stond 1% huurverhoging boven de inflatie, gebaseerd op een huursombenadering, en daarnaast 5% huurverhoging boven een inkomstencategorie van meer dan € 43.000. Het overige wat daarbij is gekomen, komt voor een groot deel, niet alleen, voort uit financiële noodzaak, omdat wij met elkaar in het land een enorme financiële opgave hebben. Dat heeft ook te maken met doorstroming. Het heeft er ook mee te maken dat, zoals de heer Verhoeven weet, vreemd genoeg de groep die meer dan € 43.000 verdient de op een na grootste groep in een huurwoning is; bijna 18% van de mensen in een sociale huurwoning heeft een inkomen van meer dan € 43.000. Daarom hebben wij het in het licht van de bezuinigingen verdedigbaar gevonden om die huurstijging op 6,5% te zetten. Dat is hoog, maar wel begrensd. Daar kom ik zo nog op.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik vraag het hierom. We kennen de grondslag van de WOZ, de 4,5% die nodig was om woningen op een andere manier te waarderen, om bij te dragen aan het opbrengen van de verhuurderheffing van 2 miljard. Is die 1,5% voor iedereen ook gewoon bedoeld om ervoor te zorgen dat de verhuurderheffing kan worden opgebracht? Is het gewoon een extra belasting voor huurders om ervoor te zorgen dat de verhuurderheffing aan corporaties betaalbaar wordt?

De heer **Monasch** (PvdA):

In het pakket uit het regeerakkoord ontstond aan de inkomstenkant een goed beeld, hoe vervelend huurverhogingen ook zijn. Aan de inkomstenkant ontstond een beeld dat uit drie elementen was opgebouwd. 1,6 miljard gaat naar de schatkist via de verhuurderheffing, als bij-

drage aan de financiële opgave van het kabinet. 425 miljoen gaat naar de huurtoeslag. In de berekeningen van het CPB bleef er dan bij de corporaties nog 500 miljoen over aan investeringscapaciteit waar verder niet aan werd gekomen. Dat was, even los van de pijnlijke huurstijgingen, het beeld dat eruit kwam en dat wij hebben neergelegd. Daarna is de discussie gestart dat de WOZ-waardenbenadering niet deugdelijk is. Die zal veranderd moeten worden en daarover wachten we de beleidsbrief van de minister af.

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

Ik kom nog even terug op de 1,5% voor de groep onder de € 33.000. Ik heb in mijn eigen termijn het voorbeeld genoemd van een alleenstaande huurder met een inkomen van € 21.500. Dat is bijna het minimum. Netto is dat volgens mij € 1.400 per maand. Die persoon gaat dus ook inflatie plus 1,5% betalen. Dat komt niet neer op 0,1% of 0,2% koopkrachtverlies, maar op 0,7% koopkrachtverlies per jaar. In één kabinetsperiode waarin de PvdA in het kabinet zit, is dat dus 4 x 0,7% is 2,8% koopkrachtverlies door deze ene maatregel. Vindt de heer Monasch dat een logische, redelijke maatregel?

De heer **Monasch** (PvdA):

De heer Jansen bekijkt deze maatregel helaas geïsoleerd. Het totaal van allerlei maatregelen van dit beleid leidt tot koopkrachteffecten. Die worden nu nog door Sociale Zaken bekeken. Het koopkrachtbeeld zal onderdeel zijn van de sociale agenda, die ligt bij het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

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

Over de koopkracht heeft professor Ewald Engelen mij gisteren nog eens uitgelegd dat die de afgelopen tien jaar in Nederland niet is gestegen maar gestagneerd, althans voor deze groep. De consequentie van deze keuze van de Partij van de Arbeid is dat de huurquote, het deel van het inkomen dat iemand uitgeeft aan huur, ieder jaar zal oplopen. Voor deze groep is dat al zo'n 30%. Waar ligt voor de PvdA-fractie de grens? Wat mogen mensen met een minimuminkomen redelijkerwijs aan hun huurwoning betalen?

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat is een terecht en goede vraag van mijn collega. Om even de consistentie van mijn verhaal overeind te houden, zeg ik daarop het volgende. Ik heb hier vorig jaar gezegd dat we zouden moeten kijken naar een norm. Het Nibud hanteert daarvoor 25% tot 30%. We zitten dus tegen de kritische grens aan bij de groep die de heer Jansen beschrijft. Daarom is het buitengewoon belangrijk om het breder te zien, en is de minister van Sociale Zaken ook betrokken bij de berekeningen en bij de vraag hoe de maatregelen passen in het koopkrachtbeeld en wat daaraan te doen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter ...

De **voorzitter**:

U bent net geweest, mijnheer Verhoeven, op dit zelfde punt.

## Monasch

De heer **Verhoeven** (D66):

Ja, maar dit is voor het verslag, omdat de heer Monasch zegt dat hij zo consistent is. Dat vind ik prima, maar ik ben juist blij dat hij niet consistent is geweest in de afgelopen tijd, en een stap heeft gezet richting het D66-beleid. Dat wilde ik even gezegd hebben. Wat mij betreft is consistentie goed, maar een stap richting D66-beleid zetten om de huurmarkt en woningmarkt weer gezond te maken, vind ik nog beter. Dan weet de heer Monasch dat ook voor later!

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik kan twee dingen doen. Ik kan hierop ingaan of ik kan dit zien als een soort reclameact, gesponsord door D66, tijdens een bijdrage in het parlement, en het daarbij laten. Maar hij was buitengewoon amusant, zoals de heer Verhoeven wel vaker is. Dank u wel.

Huurstijgingen zijn nooit onbegrensd. Ze lopen parallel aan de opbrengsten voor de verhuurderheffing, die in 2017 wordt gerealiseerd. Tot die tijd staan ze dus ingeboekt. Ook de stijging van de huren zelf kent haar grenzen. Dat was voor de Partij van de Arbeid vrij essentieel voordat ze haar handtekening onder dit regeerakkoord zette. Daarom is het goed dat premier Rutte bij het debat over de regeringsverklaring nog eens duidelijk heeft aangegeven wat die grenzen zijn. Er was wat onduidelijkheid over interpretaties en ik vind het belangrijk voor het verslag hier, maar ook voor de beleidsbrief van straks, dat we het citaat van de heer Rutte terughalen. Voor de Partij van de Arbeid is dat het uitgangspunt. "Voor de mensen met een inkomen tot € 43.000 blijft de maximale redelijke huur van kracht. De huren voor deze groep kunnen dus wel stijgen, maar niet hoger dan het niveau van dit moment: € 648. Ik zeg nogmaals: voor de mensen met een inkomen boven € 43.000 kunnen de huren dus wel boven dit niveau stijgen. De huren kunnen echter nooit stijgen boven 4,5% van de WOZ-waarde." De premier vervolgt zijn betoog als volgt: "Als iemand met een inkomen boven € 43.000 verhuist, valt het huis terug aan de sociale woningvoorraad." Deze kaders, door de premier geformuleerd, vormen de grenzen van het regeerakkoord en zijn wat ons betreft kaderstellend voor de beleidsbrief van het kabinet die wij binnenkort tegemoet zien.

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

Nu wil ik hom of kuit. Er liggen drie amendementen waarmee we het vandaag nog gewoon kunnen regelen. Dan heeft de heer Monasch zijn package deal. Dan moet de PvdA gewoon lef hebben en zeggen: dit is ons standpunt en hier stemmen we voor.

De heer **Monasch** (PvdA):

Waarom moet ik amendementen, moties of nota's gaan aannemen als de premier, de aanvoerder van het kabinet dat door de coalitie gesteund wordt, dit letterlijk heeft gezegd? Ik vind het van belang om dat in dit debat nog eens neer te leggen, ook omdat er wat onduidelijkheid over is ontstaan.

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

Dat ligt voor de hand omdat we vandaag de wet vaststellen die die groteske huurverhoging gaat regelen, net als de flankerende drie aspecten die de heer Monasch net benoemde. Het lijkt mij logisch om het nu te regelen. Als de minister dat zelf niet doet – wie weet komt hij nog met

een nota van wijziging – moeten wij nu zeggen: dit is de grens, tot hier en niet verder.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik vind het net als de heren Jansen en Bisschop onwenselijk dat we niet synchroon de aangekondigde beleidsbrief en het huurbeleid kunnen verdedigen. Dat was idealiter het geval geweest. Dat geef ik ruiterlijk toe en volgens mij wordt dit gevoel breed gedeeld. De uitgangspunten waren gebaseerd op het stelsel van de WOZ-waarde. In die beleidsbrief zullen we de uitgangspunten van toepassing laten zijn van een nieuw stelsel waarvan we nu nog niet weten hoe het er uitziet. De interpretatie daarvan hangt natuurlijk af van het voorstel waarmee de minister komt. Dat zou weleens een aangepast voorstel kunnen zijn.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik heb toch nog een vraag ter verduidelijking. In mijn eigen inbreng heb ik aangegeven dat ik de gedachte achter deze wet op zich steun, maar dat ik wel samenhang zie. De heer Monasch citeerde zojuist wat de minister-president gezegd heeft over de grens van 4,5% van de WOZ-waarde die ervoor zorgt dat de huren niet oneindig omhooggaan. Maar dat is nu juist een grens die de komende twee weken gaat veranderen. Dat is dan toch verwarrend? Dat betekent dat de huren toch kunnen stijgen als er een andere grondslag wordt gekozen. Het voorlezen van de verklaring van de minister-president is nou niet echt een manier om te zeggen waar de PvdA voor staat en hoever er mag worden gegaan.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik zou niet weten waarom dat geen manier zou zijn. Ik denk dat het goed is om te herhalen wat de grenzen zijn omdat daar onduidelijkheid over was ontstaan. Deze grenzen zijn in het regeerakkoord afgesproken en nader geformuleerd door de premier. Onder deze grenzen heeft de PvdA haar handtekening gezet. Als er straks een systeem komt waarin de WOZ-waarde geen of een bescheiden rol speelt, zullen we opnieuw moeten bekijken wat dat betekent, maar de kaders die hierin staan, verstaan wij goed.

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

Ik begrijp de uitgangspunten van de heer Monasch, maar we hebben het nu over het wetsvoorstel. Daarin zitten geen beperkingen. Daarin zit niet de link die de heer Monasch legt. Zou die er dan niet in moeten met een amendement van de PvdA?

De heer **Monasch** (PvdA):

Als we die beleidsbrief al hadden gehad en als we al meer duidelijkheid hadden gehad, had ik voorstellen van het ministerie verwacht waarin dat was verwerkt. Helaas is dat niet mogelijk. We zullen dus bij het debat over de beleidsbrief zien hoe het kabinet deze kaders denkt in te vullen.

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

Begrijp ik dan goed dat u op dat moment weer een wijziging op deze wet wilt hebben?

De heer **Monasch** (PvdA):

Een aantal van deze stijgingen is pas van toepassing in het jaar hierna. Dit zijn echter de kaders die het kabinet

## Monasch

zal moeten gebruiken bij de verdere invulling van de begrenzing van het huurbeleid.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Ik heb nog een vraag ter verduidelijking. De 4,5% WOZ-waarde staat nu ter discussie. Wij weten nog niet wat daarvoor in de plaats komt. Komen voor de PvdA-fractie dus alle kaders die de heer Monasch zojuist genoemd heeft, weer ter discussie te staan? Ik neem aan dat de PvdA-fractie alles in samenhang wil bezien.

De heer **Monasch** (PvdA):

Wij gaan niet tornen aan wat er nu ligt. Dat heeft bepaalde consequenties voor de betaalbaarheid. Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft in zijn alternatieve berekening hier heel keurig rekening mee gehouden. Ik adviseer de minister en zijn ambtenaren om rekening te houden met die kaders, als zij dit gaan uitrekenen. Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft namelijk met deze kaders gerekend bij de alternatieven. De PvdA wil dat er met deze kaders gerekend wordt.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Eén van die kaders valt nu weg. Ik constateer dat de PvdA carte blanche geeft aan de minister om eventueel op een veel hogere huurwaarde uit te komen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Zoals bekend, wordt dit kabinet gesteund door twee partijen die samen het regeerakkoord hebben ondertekend. Daarin is dit de begrenzing van het huurbeleid. Er wordt dus nergens carte blanche gegeven. De minister maakt deel uit van een kabinetsploeg waarin dit is afgesproken. Dit zijn de uitgangspunten waaraan het kabinet gehouden is. Daarom heeft de premier dit ook uitgesproken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Juist op dit punt komen er de komende tijd wijzigingen. Dan valt dat kader in ieder geval weg. Ik ben benieuwd welke grenzen de fractie van de heer Monasch aanhoudt. Stel dat de Donnerpunten terugkomen. Zegt de heer Monasch dan ook dat dit wel prima is?

De heer **Monasch** (PvdA):

Die vraag had ik wel verwacht. Het lijkt mij zinvol om dat debat met elkaar te voeren zodra er een voorstel ligt van het kabinet.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dat is wel heel erg interessant. Die Donnerpunten waren volgens de heer Monasch een grote verhuisboete. Nu zegt hij dat wij het debat dan maar met elkaar moeten voeren. Het lijkt erop dat hij er rekening mee houdt dat deze punten zullen terugkomen.

De heer **Monasch** (PvdA):

In de benadering van de 4,5% WOZ-waarde had je geen Donnerpunten meer nodig, omdat het hele woningwaarderingstelsel terzijde werd geschoven. Wij zijn tegen de Donnerpunten en dat was een van de redenen waarom wij onze handtekening eronder gezet hebben. Ik ga ervan uit dat het kabinet op de hoogte is van de standpunten van de PvdA-fractie in dezen.

Wij spreken over maximumhuren. Er is vanzelfsprekend ook ruimte en vrijheid bij de corporaties zelf om die in te vullen. Ik zeg dat niet om dit af te schuiven naar

de corporaties, maar omdat ik er in de afgelopen weken voortdurend op heb gewezen dat de bedrijfslasten van corporaties veel en veel te hoog zijn. In het meest recente nummer van Aedes staat dat de personeelskosten in de afgelopen zes of zeven jaar per woning met 106% zijn gestegen. In plaats van ongeveer € 400 wordt er nu € 700 tot € 800 aan personeelskosten per woning op de huurder afgewenteld. In de aangenomen motie-Monasch wordt de regering verzocht om in de komende jaren geen stijging meer te laten plaatsvinden. Dat alleen al zou een besparing van ongeveer 350 miljoen opleveren, maar wij denken dat er nog veel meer mogelijk is. Uit de kringen van corporaties horen wij voortdurend, ook tijdens werkbezoeken, dat er bij heel veel corporaties meer mogelijk is.

Daarnaast wijs ik erop dat de beschikbaarheid van huurwoningen voor de mensen met lage inkomens ook een taak van de gemeenten is. In dit regeerakkoord hebben wij afgesproken dat wij die taak willen versterken, om ervoor te zorgen dat de prestatieafspraken – of hoe die afspraken in de toekomst ook gaan heten – gehaald worden en dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn voor mensen met lage inkomens.

Inkomensafhankelijk is inkomensafhankelijk. Als de inkomens omhooggaan, kunnen ook de huren stijgen, met begrenzing. Daarvoor hebben wij onze handtekening gezet. Als je inkomen echter naar beneden gaat en je in een andere inkomenscategorie belandt, zal er ook sprake moeten zijn van een lagere huur. Het kan niet zo zijn dat een zzp'er of een gepensioneerde die bijvoorbeeld € 45.000 verdiende en daarna, bijvoorbeeld door pensioen, onder de grens van € 43.000 komt, laten wij zeggen € 38.000 of € 35.000, achtervolgd wordt door een huurrekening die gekoppeld was aan een veel hoger inkomen. Een aantal collega's van mij heeft daar terecht op gewezen. Inkomensafhankelijk is dus inkomensafhankelijk. Voor iemand die bijvoorbeeld twee jaar lang een inkomen van € 45.000 had en dus een huurstijging heeft gehad van 6,5% boven inflatie, maar wiens inkomen daarna zakt naar bijvoorbeeld € 35.000, moet wat ons betreft opnieuw worden berekend, met twee jaar terugwerkende kracht, wat het huurniveau zou zijn geweest dat bij dat inkomen past in die woning. Graag horen wij van de minister of hij wil toezeggen, het wetsvoorstel in die zin aan te passen dan wel te wijzigen.

Ik kom tot een afronding.

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

Dat was een interessante opmerking. Het verloop van het wetgevingsproces is voor mij redelijk nieuw. Wij hebben het proces in dit geval helemaal in elkaar gedrukt. Het lijkt mij daarom wat merkwaardig om de minister te vragen om tot een wijziging van de wet te komen. Is het niet veel logischer om hierover een amendement in te dienen, net als de heer Jansen? Uw woorden waren mij namelijk uit het hart gegrepen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik ben blij dat wij elkaar daarin vinden. Ik ben eventueel bereid om hierover een amendement in te dienen, maar dat zou kunnen betekenen dat de behandeling van dit wetsvoorstel vertraging oploopt in de Eerste Kamer, bijvoorbeeld omdat de Eerste Kamer in al haar wijsheid besluit dat zij hierover toch nog een advies van de Raad van State wil. Dat zou het hele wetgevingsproces vertragen. Deze verandering gaat pas een jaar na de invoeringsdatum in. De eerste keer dat wij kunnen meten of iemands

## Monasch

inkomen veranderd is, is niet 1 juli 2013, maar 1 juli 2014. Wij moeten een jaar verder zijn om te kunnen constateren of iemand van inkomen is veranderd. Voor die tijd zou de wet aangepast kunnen worden, afhankelijk van het instrumentarium dat de minister tot zijn beschikking heeft. Als vandaag in het debat maar duidelijk is dat dit dan ook geregeld gaat worden.

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

Als ik het goed begrepen heb, heeft een van de amendementen van de heer Jansen hetzelfde doel. Wat is het probleem?

De heer **Monasch** (PvdA):

Laat ik niet iets onaardigs zeggen, want daarvoor zijn wij hier niet. Ik ben blij dat er een amendement van de SP ligt. Dit standpunt van de PvdA is consistent. Wij hebben dat ook in de vorige periode voortdurend ingenomen. Dat is een van de redenen dat wij tegen dat voorstel waren. Wij vinden het net zo'n groot bezwaar als de heer Klein dat wij deze wetgeving onder zo veel tijdsdruk moeten behandelen, maar wij willen het wetgevingsproces niet onder druk brengen. Als het risico zou bestaan dat de Eerste Kamer besluit dat zij opnieuw een advies van de Raad van State wil, zou dat betekenen dat de wetgeving wordt tegengehouden. Dat willen wij niet. Daarvoor heb ik mijn nek al voldoende uitgestoken in dit huis. Dat ga ik niet nog een keer doen. Het gewenste doel zou bijvoorbeeld wel in een gezamenlijke motie van dit huis kunnen worden uitgesproken.

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

Met zo veel zuiverheid bij de PvdA kan er volgens mij voor geen enkel amendement meer gestemd worden, maar dat terzijde.

De heer Monasch heeft vorig jaar bij zijn inbreng in het debat op 4 april nog een aantal verstandige woorden gesproken over het inkomensbegrip, dat uiteindelijk leidt tot een inkomen van bijvoorbeeld € 43.000. Hij zei toen letterlijk het volgende: "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. (...) Dit is toch juridisch rommelwerk? Graag een reactie van de minister." Ik ben het helemaal met deze woorden eens. Daarom heb ik hierover ook een amendement gemaakt. Ik kan de heer Monasch verzekeren dat de minister-president bij het debat over het regeerakkoord hierover niets heeft gezegd. De heer Monasch heeft dus zijn handen vrij en kan straks zo voorstemmen. Of vindt hij het bij nader inzien toch maar onzin wat hij toen gezegd heeft?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik ben het hartgrondig eens met wat ik toen gezegd heb. Dit is nou zo'n geval waarin ik keuzes heb moeten maken. Daarbij heb ik besloten om dit punt te laten vallen. Ik moet namelijk kiezen waar wij de weinige euro's die

wij hebben, zo goed mogelijk kunnen inzetten. Dan zeg ik: daar zijn meer inkomens aanwezig. Daarom vraag ik aan die meerdere inkomens de bijdrage. Ben ik het daar inhoudelijk principiële mee eens? Ik had liever een andere keuze gemaakt, de keuze die ik in het eerdere debat heb aangegeven, maar nu wij zo veel moeten ombuigen, moet ik wel een keuze maken. Helaas kan ik de keuze van onze voorkeur niet maken omdat wij anders onze financiële doelstellingen niet kunnen realiseren.

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

Ik dank de heer Monasch voor zijn heel eerlijke antwoord. Toch concludeer ik dat de sappelaars die er op zaterdagochtend een baantje in de supermarkt bij hebben genomen of oma in huis nemen als zij haar huur niet meer kan betalen, door de Partij van de Arbeid gestraft worden voor hun in wezen sociaal gedrag.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ze worden niet gestraft. Een ouder iemand die inwoont, heeft een AOW. Wij vragen zo iemand om met een klein deel van zijn AOW bij te dragen aan de kosten van de familie. Binnen de systematiek vind ik dat niet zuiver, maar gelet op de enorme financiële taakstelling vraag ik dat ofter wel. Dat is een ander standpunt dan ik eerder heb ingenomen en ik word daartoe gedwongen vanwege de financiële situatie.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Het betoog van de heer Monasch van vorig jaar was gelardeerd met frases als "rechtse nonsens" en "klopjacht op huurders". Hij maakte zich net als de fractie van GroenLinks zorgen om het privacyaspect van deze huurverhoging. Mede daarom hebben wij het College bescherming persoonsgegevens om extra advies gevraagd. Dat heeft uitgesproken negatief geoordeeld. Twee weken geleden sprak Kohstamm op BNR Nieuwsradio over dit onderwerp. Ik krijg hierop graag een reactie van de Partij van de Arbeid.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat is zorgelijk. Het ging ons erom dat de procedures netjes doorlopen moeten worden. Het advies van Kohstamm is er nu. Wij vinden dat het verantwoord gebeurt. Er wordt alleen gevraagd in welke inkomenscategorie je valt. Dat wordt niet verder gespecificeerd, alleen dat bedrag is bekend. In ons verkiezingsprogramma stond ook dat wij die stap zouden maken. In het Kunduzakkoord is die stap ook gezet. De procedures zijn doorlopen en huurders weten nu waar zij aan toe zijn. We hebben nu nette regelgeving en dus zijn wij bereid om die stap te zetten.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

In het Lenteakkoord is expliciet afgesproken om het College bescherming persoonsgegevens om extra advies te vragen. Dat advies is er nu. Ik begrijp dus dat de fractie van de Partij van de Arbeid dat naast zich neerlegt. Blijkbaar levert de heer Monasch dus meer in dan het punt dat de heer Jansen net heeft aangegeven.

De heer **Monasch** (PvdA):

Nee, want als een advies wordt uitgebracht, maakt een partij altijd de afweging of zij overtuigd is van dat advies, ja of nee. Wij zijn daar niet door overtuigd. Ik weet niet of u overtuigd bent door het advies, maar wij waren er niet door overtuigd. Wij vinden dat in deze tijd verantwoord,

## Monasch

zeker als het gaat om inkomensindicaties in categorieën waar verder niets anders bij staat.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

De heer Monasch maakte net een opmerking over de snelheid van het wetgevingsproces. Hij zegt dat dit heel snel naar de Eerste Kamer moet en dat hij daarom niet voor amendementen gaat stemmen waar hij eigenlijk wel voorstander van is. Wat weegt zwaarder voor de heer Monasch? Dat de wetgeving, waar heel veel mensen in het land straks mee te maken krijgen, zorgvuldig is of dat zij er zo snel mogelijk doorheen wordt gejast, ook als het niet helemaal is zoals wij met elkaar willen.

De heer **Monasch** (PvdA):

De vraag stellen is hem bijna al beantwoorden. Zorgvuldigheid staat voorop. Als wij vinden dat wij bepaalde inhoudelijke amendementen moeten steunen, zullen we dat zeker doen. Als wij vanuit dezelfde zorgvuldigheid echter nu al kunnen zeggen dat de regelgeving moet worden aangepast, maar niet noodzakelijkerwijs voor 1 maart, dan vinden wij dat die weg, zeker gelet op de huidige situatie, bewandeld moet kunnen worden.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Dan kan echter de misschien nog niet eens zo theoretische situatie ontstaan dat de minister zegt: ik vind het geen goed voorstel, ik leg die motie naast mij neer. Vervolgens is een wetsvoorstel, dat ook in de ogen van de PvdA imperfect is, wel aangenomen. Ik roep de PvdA nogmaals op om hierin keuzes te maken, als het voor haar echt een aangelegen punt is, ook als we er straks over gaan stemmen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik vind het een wat cynische benadering van mijn collega van de ChristenUnie die ik niet van haar gewend ben. Als de Kamer een uitspraak doet via een motie of als de minister een rechtstreekse toezegging doet, hebben wij de komende maanden alle tijd om op het voorstel van de minister te wachten, dat hier vervolgens met elkaar te behandelen, zodat het tijdig klaar is voor de ingangsdatum van 1 juli 2014.

De heer **Verhoeven** (D66):

Huurverlaging zeggen is huurverlaging doen. Als de heer Monasch om heel ingewikkelde redenen geen amendement kan indienen, dan moet hij zo dadelijk maar een motie indienen. Dan moet hij er ook maar voor zorgen dat er een echte Kamermeerderheid is waardoor het de kant opgaat die hij op wil gaan. Als hij zegt dat het niet betaald kan worden, dan heb ik daar alle respect voor, maar dan moet je niet met valsebeloftenpolitiek aankomen en het hier toch nog maar even noemen om de mensen in het land het gevoel te geven dat de PvdA ervoor staat. Dan moet de PvdA ook leveren. Als de minister op zijn vraag aangeeft dat het niet kan, is de heer Monasch dan dus bereid om te zeggen: oké, beste mensen, dan trek ik het in of dan dien ik een motie in en ga ik via een andere weg op zoek naar een meerderheid? Is de heer Monasch bereid om het zo duidelijk en transparant te maken?

De heer **Monasch** (PvdA):

Als de heer Verhoeven mij deze vraag op straat had gesteld, had ik ja gezegd. In een parlementaire democratie vind ik het echter hoffelijk om de minister, als er

een vraag aan hem wordt gesteld, daarop eerst te laten antwoorden, voordat ik mijn tweede stap zet. De heer Verhoeven vraagt er zo expliciet naar. Wij vragen dit dus aan de minister. Ik wacht zijn reactie in eerste termijn af. De heer Verhoeven weet hoe zwaar dit ligt voor de Partij van de Arbeid. Ik denk dat de minister ook weet hoe zwaar dit ligt voor ons.

De heer **Verhoeven** (D66):

Gelukkig spreken wij elkaar nu in de Tweede Kamer en niet op straat, maar ik wil wel gewoon dat wij in duidelijke straattaal tegen elkaar zeggen waar de PvdA voor staat en waarvan de PvdA zegt dat zij het niet kan waarmaken, omdat zij regeringsverantwoordelijkheid neemt. Ik vind het allebei goed, maar ik vind het goedkoop als de PvdA in allerlei inbrengen en in de kranten zegt dat zij dit voor de mensen gaat regelen en het vervolgens niet levert. Daarvoor ben ik altijd een beetje bang bij de PvdA. Kan de heer Monasch nogmaals zeggen of er, als het er volgens de minister niet in zit, een motie komt? Of zegt de heer Monasch: oké, beste mensen, dan doe ik het niet; er komt geen huurverlaging door de PvdA, omdat dit vanwege de schatkist niet kan?

De heer **Monasch** (PvdA):

Dit korte populistische blok van D66 raakt naar mijn mening kant noch wal. Ik geef immers voortdurend aan wat consistent is en wat ik op dit moment helaas niet kan leveren vanwege de financiële situatie. De manier waarop de woordvoerder van D66 hier aan het debatteren is, vind ik wat goedkoop en wat makkelijk. Zoals de heer Verhoeven weet – hij zit inmiddels al tweeënhalve jaar in het parlement – is het niet gebruikelijk om in zo'n debat in eerste termijn een motie in te dienen. Ik denk dus dat het heel logisch en gangbaar is dat wij – maar voorzitter, u kent de procedures beter dan ik – het verzoek eerst neerleggen bij de minister en op zijn reactie wachten. De heer Verhoeven mag mij de vraag dan in tweede termijn stellen, mocht de beantwoording van de minister daar aanleiding toe geven.

Ik mag hier niet namens de VVD spreken, maar ik vermoed dat wat ik nu zeg ook geldt voor mijn collega van de VVD. Laat ik het in ieder geval op eigen titel zeggen. Ook de Partij van de Arbeid-fractie was niet amused dat wij deze wetgeving hier op zo'n korte termijn moeten bespreken. Vorig jaar zijn wij met precies dezelfde procedure geconfronteerd. Ik wil dus graag van de minister horen in zijn eerste termijn hoe de procedure op het departement kan worden aangepast, zodat wetsvoorstellen die leiden tot huurverhogingen die voor 1 maart door de Kamer moeten, hier eerder kunnen worden besproken. Nogmaals, vorig jaar hebben wij precies hetzelfde meegeemaakt, en nu weer. Het regeerakkoord is eind oktober afgesloten. Wij kregen de aangepaste voorstellen pas half januari. Het verzoek aan de minister is om erop toe te zien dat de procedures vanuit zijn departement in de toekomst zo zijn dat wij hier wel meer dan voldoende tijd hebben om erover te discussiëren. Ik ben niet van plan om elke keer dit soort toestanden mee te maken bij de regeling van werkzaamheden.

Ik keer terug naar het begin van mijn betoog. Als woordvoerder van de PvdA-fractie ben ik er heilig van overtuigd dat wij met dit kabinet een historische doorbraak aan het realiseren zijn. Die doet pijn – dat beseffen wij – maar wij zijn met elkaar het eerste kabinet dat de koop- en huurmarkt eindelijk integraal durft te hervor-



## Monasch

men. Het resultaat zal zich moeten bewijzen, maar ik denk dat wij met deze maatregelen zowel op de koop- als op de huurmarkt, stappen zetten die nodig zijn. Aan die stappen zal verder vorm moeten worden gegeven, ook in de beleidsbrief. Wij zijn benieuwd of de minister zijn beleid zo zal weten vorm te geven dat de corporaties er weer vertrouwen in hebben om te investeren, dat er grenzen aan de huurstijgingen worden aangegeven en dat er aandacht is voor de krimp. Wij hebben een discussie gehad over studenten- en ouderenhuisvesting die niet goed viel met de WOZ-waardebenadering. Ervan uitgaande dat de minister dat mee zal nemen in zijn beleidsbrief, zien wij uit naar de beantwoording in eerste termijn.

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

Tijdens een algemeen overleg op 18 mei 2011 zei de heer Monasch tijdens een interruptie richting de heer Verhoeven van D66. Ik citeer: "Ten eerste moet wat hem betreft de huurprijs volledig gebaseerd zijn op de marktwaarde. Ten tweede zegt hij: alle scheefwoners eruit en ruimte maken. Ontstaat daarmee niet een heel elitair Nederland waarin segregatie optreedt, waarin juist in bepaalde wijken mensen met lage inkomens zullen gaan wonen en in andere wijken die de markt zeer weet te waarderen, alleen rijke mensen? Wat doet de heer Verhoeven om dat soort tendensen tegen te gaan?" Volgens mij wordt de huur nu gebaseerd op de marktwaarde en wordt alles eraan gedaan om scheefwonen, althans scheefwonen in de definitie van de PvdA en de VVD, voor eens en voor altijd uit te roeien. Wat is het verschil tussen de situatie op 7 februari 2013 en de situatie op 18 mei 2011?

De heer **Monasch** (PvdA):

Dit is nou klinkklare SP-nonsens. De huurstijgingen zijn beperkt. Corporaties die dat willen, kunnen hun bezit verkopen aan iemand die meer dan € 43.000 verdient. Het is aan gemeentebestuurders om ervoor te zorgen dat, in plaats van de segregatie te bevorderen door uitleglocaties buiten de stad te bouwen, voor die groepen wordt gebouwd in de koop- of in de huursector binnen de wijk. Niets is zo effectief voor de integratie in een wijk als mensen die stijgen in hun inkomen een woning aan te bieden binnen die wijk. Dat blijkt ook uit allerlei rapportages. Het is klinkklare nonsens dat dit beleid tot segregatie zou leiden. Ik geef een voorbeeld uit Amsterdam. Daar zitten inkomens boven de € 43.000 op mooie plekken waar op dit moment lage-inkomensgroepen niet meer kunnen wonen. Ja, ook D66'ers wonen daar, mijnheer Verhoeven. In een normaal functionerende markt hadden deze groepen een woning gekocht, bijvoorbeeld buiten de ring in Amsterdam en waren er woningen beschikbaar gekomen voor lage-inkomensgroepen. Dat wordt nu vastgehouden en er is geen doorstroming. Juist door die doorstroming kunnen wij garanderen dat mensen met een lager inkomen ook in de toekomst kunnen wonen op mooie plekken waar nu geen doorstroming is

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

Ik zei niet dat het eruit gooien van scheefwoners en het baseren van huren op de marktwaarde tot segregatie leidt. Dat zei de heer Monasch op 18 mei 2011. Dat was zijn verwijt in de richting van de heer Verhoeven. Dit wetsvoorstel houdt toch in dat de huren worden gebaseerd op de marktwaarde en dat wij alle scheefwoners zo snel

mogelijk eruit proberen te bonjournen? Dan leidt dat in de ogen van de heer Monasch toch juist wel tot segregatie?

De heer **Monasch** (PvdA):

Werkelijk, dit is een karikatuur die zijn weerga niet kent. Stel, iemand verdient € 34.000 en woont voor € 400 in een gemiddelde huurwoning in het centrum van Amsterdam. Laten wij ervan uitgaan dat de inflatie 2,5% is. Dan gaat hij er volgend jaar 5% op achteruit en moet hij € 20 meer betalen. U gaat mij toch niet vertellen dat door dat beleid voor vier jaar – er zit een stapeling in – er opeens segregatie in een stad als Amsterdam gaat plaatsvinden? Dat is toch klinkklare nonsens? Wij vragen aan inkomens om wat meer te betalen voor de kwaliteit van hun woning. Tegen de groep boven de € 43.000 zeggen wij: uw huurquote is lager dan bijvoorbeeld van mensen met een lager inkomen, u hoeft niet weg, maar wij vragen wel of u wat meer wilt betalen. Met dat geld kunnen wij meer investeringen mogelijk maken voor die doelgroep. Als u op een gegeven moment denkt dat de koopmarkt eindelijk betaalbaar is geworden door deze kabinetsmaatregelen, ook doordat er steeds meer betaalbare koopwoningen zijn, kunt u erover nadenken om naar een andere woning te verhuizen dan wel een woning van een corporatie te kopen. Dat beleid staan wij voor. Dat is een gezond woningmarktbeleid. Dat is iets anders dan de suggestie dat dit tot segregatie zou leiden.

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

Ja, voorzitter ...

De **voorzitter**:

Mijnheer Jansen ...

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

Wie kaatst zal de bal ontvangen. Ik constateer toch dat de heer Monasch in dit geval weer ... Vindt u ook niet?

De **voorzitter**:

Nou nee, eigenlijk niet.

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

In zijn voorbeeld vindt de heer Monasch dat mensen die € 34.000 bruto verdienen scheefwoners zijn. Tot nu toe vond hij dat niet, dus dat is dan wel nieuws. Wij hadden het tot nu toe over de groep die rond de € 40.000 verdient. De heer Monasch kan prima rekenen. Hij weet heel goed dat die mensen in Amsterdam in no time van € 400 op € 900 zitten.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat is gewoon niet waar. Dat haal je nooit in die periode en wij zijn er ook absoluut geen voorstander van. Ik heb nooit gezegd dat iemand met € 34.000 een scheefwoner is. Dat maakt de heer Jansen ervan. De scheefwoondiscussie heeft twee kanten: scheefwoners zijn de mensen met een aflossingsvrije hypotheek die een huis huren van de bank en de scheefwoner is degene die met meer dan € 43.000 in een corporatiewoning is blijven wonen. Hij hoeft niet weg. Wij vragen alleen een wat eerlijker deel in de bijdrage voor de sociale huursector. Dat lijkt ons eerlijk en rechtvaardig en daar staan wij voor.

De heer **Verhoeven** (D66):

Wat de heer Monasch nu vertelt – een zo genuanceerd en uitgebalanceerd verhaal over scheefwonen enzovoorts

## Monasch

– dat is toch totaal anders dan de manier waarop hij de voorstellen van D66 een jaar geleden met populistische taal probeerde te weerleggen, zoals de heer Jansen net aantoonde? De heer Monasch kan toch gewoon toegeven dat de PvdA-fractie het licht heeft gezien en nu eindelijk stappen durft te zetten? Het is toch gewoon goed om dat eens toe te geven in dit debat? U hoeft toch niet alles aan elkaar te breien?

De heer **Monasch** (PvdA):  
D66 heeft in de vorige kabinetsperiode een grote blunder begaan, door beleid mogelijk te maken dat zich alleen maar richtte op de huurmarkt, waardoor de koopmarkt nog verder op slot is gegaan. Dat is uw fout geweest, dat had u niet moeten doen. Rutte I heeft twee jaar vertraging opgeleverd in de hervorming van de woonmarkt, waarvan we nu veel werk maken.

De **voorzitter**:  
Volgens mij bent u hiermee nooit klaar, mijnheer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Ik ben er wel een beetje klaar mee, in die zin dat ik toch graag zou willen zien dat de heer Monasch vanavond in de spiegel kijkt en zegt: ik ben een andere Monasch dan een jaar geleden, ik ben een betere Monasch, want ik durf eindelijk het scheefwonen aan te pakken en ik durf eindelijk eerlijk te zeggen waar het op staat, in plaats van alleen maar zeggen dat alles slecht is. Dat is een vooruitgang waar ik blij mee ben.

De heer **Monasch** (PvdA):  
Als ik dan in die spiegel kijk, dan zie ik mijnheer Verhoeven achter mij, die zijn hand op mijn schouder legt en zegt: Monasch, bedankt dat we die woningmarkt nu eindelijk in zijn totaliteit kunnen aanpakken!

□

Mevrouw **Visser** (VVD):  
Voorzitter. Een bijzonder debat, moet ik zeggen. Ik ben nieuw op dit domein, terwijl een aantal woordvoerders elkaar hier de afgelopen twee jaar heeft getroffen en daarop ook reflecteert. Bijzonder om dat te mogen aanschouwen. Maar dit debat is sowieso bijzonder, omdat partijen hebben gewezen op een aantal zaken die in de media zijn verschenen en die van invloed zijn op dit debat.

Waar debatteren we vandaag over? Over inkomensafhankelijke huurverhogingen, een van de noodzakelijke maatregelen als het gaat om de hervorming van de woningmarkt. Ik noem de term "woningmarkt", maar eigenlijk kun je daar niet van spreken, want op een markt kunnen vraag en aanbod bij elkaar komen, waarna partijen afspraken maken en vervolgens in goede harmonie uiteengaan. Dat is precies wat er niet goed gaat op de huurmarkt. De overheid reguleert die overheid aan alle kanten, door aan de ene kant het aanbod te bepalen en aan de andere kant de huurprijs te reguleren. Alle voorstellen die helpen om dat tegen te gaan, kunnen op de instemming van de VVD regelen, ook dit voorstel. Dit voorstel kent een lange voorgeschiedenis. Onder Rutte I en ook in het begrotingsakkoord over 2013 lag een aantal voorstellen hier voor. Daarmee hebben ze ook een geschiedenis in dezen.

De heer **Fritsma** (PVV):  
De VVD heeft beloofd, de immigratie aan te pakken, maar stemt nu gewoon in met een generaal pardon. De VVD heeft beloofd om voor lastenverlichting te zorgen, maar komt nu met gigantische lastenverzwaringen. Ook nu weer, met deze wet. Kan mevrouw Visser nog een keer uitleggen, waarom de VVD exact het tegenovergestelde doet van wat de kiezer is beloofd?

Mevrouw **Visser** (VVD):  
De PVV lijdt soms aan geheugenverlies, want volgens mij hebt uzelf ingestemd met het wetsvoorstel dat een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5% voor inkomens boven de € 43.000 regelt. Dat ontkent u, maar dat is gewoon wel zo. Ter nuancering van de opmerking over het generaal pardon: daar heeft de VVD niet mee ingestemd. Het gaat om het kinderpardon, waarover al meerdere malen in de Kamer is gesproken. U had de kans om samen met VVD en CDA dit land verder te besturen, om te zorgen dat Nederland sterker uit de crisis zou komen, maar daarvoor hebt u niet gekozen.

De **voorzitter**:  
Via de voorzitter, alstublieft.

Mevrouw **Visser** (VVD):  
Daarvoor hebt u niet gekozen.

De **voorzitter**:  
Via de voorzitter. Dus u moet zeggen: voorzitter, de PVV heeft er niet voor gekozen. Als u het woord "u" vermijdt, dan scheelt dat een hoop.

Mevrouw **Visser** (VVD):  
Voorzitter. De PVV heeft daar niet voor gekozen. Ze heeft ervoor gekozen om weg te lopen en om vervolgens alles te vergeten wat ze die twee jaar daarvoor heeft ge- en besproken. In haar verkiezingsprogramma heeft zij geen keuzes durven te maken. Haar pakket maatregelen voor de woningmarkt leidt er na 2017 toe dat dit Nederland structureel 5 miljard gaat kosten. En daar heeft de VVD niet voor gekozen.

De heer **Fritsma** (PVV):  
Het klopt dat de PVV niet heeft gekozen voor deze huurverhogingen. Zie onze tegenbegroting. Wij beschermen de koopkracht van de huurders. Wij beschermen ook de koopkracht van kopers. Daar zou u een voorbeeld aan moeten nemen want u vreet die koopkracht, die bestedingsruimte van mensen helemaal leeg.

De **voorzitter**:  
U moet ook via de voorzitter spreken.

De heer **Fritsma** (PVV):  
Dan stel ik via u, voorzitter, de volgende vraag. Weten- de dat de VVD nu de partij is van de gebroken beloftes, is mijn vraag of we er nu een gebroken belofte aan toe kunnen voegen. Dan doel ik op de belofte van de heer Zijlstra van enige maanden geleden dat de koopkrachtval niet boven de 4% uit mag komen. Erkent mevrouw Visser dat dit laatste nu met deze wet natuurlijk wel gaat gebeuren en dat de belofte dat die koopkrachtval niet boven de 4% uit mag komen, helemaal niets waard is?

## Visser

Mevrouw **Visser** (VVD):

De PVV verwijt de VVD gebroken beloftes, maar de PVV heeft zelf haar belofte gebroken omdat zij er zelf voor heeft gekozen om dit land niet meer te willen besturen en om niet meer de verantwoordelijkheid te willen nemen om te zorgen dat Nederland sterker uit de crisis komt. Om dat laatste te bereiken zijn pijnlijke maatregelen nodig en de PVV kiest er ook in haar verkiezingsprogramma voor om die pijnlijke maatregelen niet te willen nemen en de rekening door te schuiven zodat na 2017 dit de woningmarkt 5 miljard meer gaat kosten. Dat is de keuze die de PVV maakt. Dat mag, maar dan moet zij ook het eerlijke verhaal durven te vertellen welke keuze zij daarin maakt. Aan het wetsvoorstel dat nu voorligt, heeft de VVD in de vorige kabinetsperiode al haar handtekening voor akkoord gegeven en dat zullen wij dus nu ook doen.

De heer **Fritsma** (PVV):

Toch is dit geen concreet antwoord op mijn vraag. De VVD-fractie heeft bij monde van de heer Zijlstra beloofd dat een koopkrachtval van meer dan 4% niet kan. Staat die belofte nog? Of moeten we dit bijschrijven op het lijstje van gebroken beloftes? Daar wil ik graag een helder antwoord op. Eigenlijk weet ik het antwoord al omdat met deze draconische huurverhogingen die 4% ruim wordt overschreden. Dat kan ik mevrouw Visser bij dezen voorstellen. Nogmaals, de simpele vraag of die belofte van een maximale koopkrachtval van 4% nog staat.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Zoals de heer Fritsma weet, heeft de heer Zijlstra gezegd dat hij alle maatregelen zal beoordelen op hun bandbreedte. Dat zullen wij ook blijven doen. In meerdere debatten over de koopkracht in deze zaal is er ook over gesproken. De heer Fritsma heeft ook in de nota naar aanleiding van het verslag kunnen lezen wat de koopkrachteffecten zijn. Volgens mij passen die prima bij zoals ze tot op heden zijn beoordeeld. Er is in verschillende debatten ook gezegd dat in de aanloop naar dit najaar gekeken zal worden naar de verschillende koopkrachtcijfers en de effecten.

Voorzitter. Het voorstel ter hervorming van de woningmarkt en daarmee ook de huurmarkt kan op onze instemming rekenen, omdat wat ons betreft de sociale woningmarkt alleen voor die personen en die huishoudens is bedoeld voor wie op eigen kracht een woning niet bereikbaar is. We moeten constateren dat ongeveer 25% van de huidige sociale woningen wordt bewoond door mensen die een inkomen hebben dat niet past bij de woning die ze bewonen, terwijl die woning met veel maatschappelijk geld van ons allemaal is opgebracht. En dat vindt de VVD niet rechtvaardig. Wij vinden dat die personen op eigen kracht in de geliberaliseerde huursector of in de koopsector een woning moeten gaan bewonen. In dat kader zouden wij de minister een aantal vragen willen stellen.

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

Mevrouw Visser kan zich wellicht nog herinneren dat we in Nederland ook de zogenaamde premiekoopwoningen gehad hebben: premie A, premie B en premie C. Ik heb er heel wat helpen bouwen in de tijd dat ik in de bouw zat. Daar kreeg je subsidie voor van de overheid, zodat je een betaalbare koopwoning kon aanschaffen. Mijn inschatting is – dat zou de minister eens kunnen uitzoeken; dat heb ik hem in ieder geval gevraagd – dat de woonquote van die bewoners in die premiekoopwoningen extreem laag

is. Dat zijn scheefwonders. Hoe kijkt de VVD aan tegen dit enorme maatschappelijke probleem?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik herken dat "enorme maatschappelijke probleem" niet, maar misschien kan de heer Jansen dit nader toelichten in zijn tweede termijn. Ook in de huursector geldt nog steeds dat er nadrukkelijk maatschappelijk geld wordt geïnvesteerd door ons allemaal, of dat nou gaat via de WSW-borging of via het feit dat verhuurders niet de maximale huurprijs vragen die zij kunnen vragen voor hun woning. Daarmee gaat impliciet 7,2 miljard aan subsidies rond. Daar vragen wij aandacht voor, want wij vinden dat de sociale woningbouw moet toekomen aan de huishoudens die dat echt nodig hebben. De huishoudens die dit op eigen kracht kunnen doen, zouden het gewoon op eigen kracht moeten gaan redden. Dat betekent: in het geliberaliseerde segment, waarvoor wij in de begrotingsbehandeling al aandacht hebben gevraagd, of in de koopsector.

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

Ik daag mevrouw Visser ertoe uit om aan te tonen dat de woningcorporaties op dit moment ook maar één cent van de minister van Financiën krijgen. Nee, de woningcorporaties zijn de cashcow van de minister van Financiën. Het is dus precies omgekeerd. De door mevrouw Visser genoemde borging van de WSW is nog nooit gebruikt. Het Rijk heeft daar dus nog nooit een cent voor hoeven te betalen. Het feit dat corporaties minder huur vragen dan het wettelijk maximum, is juist de reden waarom zij opgericht zijn. Zij moesten juist betaalbare woningen bouwen die niet per se aan dat plafond zaten, maar mevrouw Visser maakt daar een einde aan. Ik zou het dus goed vinden als mevrouw Visser nog probeert in te gaan op de discrepantie tussen de manier waarop de VVD aankijkt tegen het scheefwonderprobleem bij de huursector, dat volgens de VVD een gigantisch probleem is, en het scheefwonderprobleem in de koopsector, dat volgens de VVD niet bestaat. Ik snap het niet.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Dat is een bijzondere interpretatie van mijn woorden. Wat de WSW-borging betreft, weet u net zo goed net als ik dat de corporaties daardoor goedkoper kunnen lenen en daarmee dus jaarlijks een voordeel hebben dat zij kunnen inzetten voor de sociale woningbouw, zoals u ook wilt. Dat ontkennen wij niet; wij vinden juist dat het daarvoor moet worden ingezet, maar dat alleen de huishoudens die daartoe recht hebben, daar gebruik van moeten maken. Gelukkig heeft men nog geen beroep hoeven te doen op die 86 miljard aan garantstellingen die zowel door de rijksoverheid als de gemeentelijke overheid worden verstrekt. Met betrekking tot scheefwonen in de koopsector refereert u aan de premie A-woningen uit de jaren tachtig. Volgens mij kunnen wij nader onderzoeken welke geldstromen daarin zijn omgegaan, maar de VVD ziet daar geen maatschappelijk probleem in. Dat is toen gebeurd; wij zien daar nu geen structurele ondersteuning meer in op die manier. Er moeten keuzes worden gemaakt in een tijd van crisis, waarin 47 miljard moet worden omgeboogen. We bekijken in alle sectoren waarom wij daar een bepaalde voorziening van de overheid hebben. De sociale woningvoorraad is wat ons betreft immers een voorziening die ooit door de rijksoverheid in het leven is geroepen. Ook op dat punt moet je dus goed gaan naden-

## Visser

ken: voor wie is het, waarom willen we dat en willen we het ook in de toekomst betaalbaar en houdbaar houden? Daarom vindt de VVD dat wij moeten bekijken of wij inkomensafhankelijke huren kunnen invoeren om het scheidwonen aan te pakken en dat wij moeten gaan kijken naar meer marktconformiteit in de huursector. Daar ligt immers een van de redenen waarom de huursector stukgelopen is: er is geen doorstroming, want mensen blijven zitten waar zij zitten omdat zij goedkoop kunnen wonen, terwijl zij – gelet op de prijs-kwaliteitverhouding en op het inkomen, best iets meer zouden kunnen en moeten betalen om ervoor te zorgen dat de mensen die op de wachtlijst staan, die woning daadwerkelijk kunnen betrekken.

Het systeem loopt dus vast. Er is op dit moment geen prikkel. Dat is de reden waarom wij dit wetsvoorstel zullen steunen, maar wij vragen de minister wel of hij in dat kader ook het individueel kooprecht voor de groepen die nu door deze inkomensafhankelijke huurverhoging worden getroffen, verder kan uitwerken. Dat zou de keuzevrijheid voor deze mensen immers kunnen vergroten en dat vinden wij daarom een belangrijk element.

Een ander punt dat wij de minister graag willen voorleggen, is dat hij naar aanleiding van de beantwoording van de vragen van de VVD-fractie aangeeft dat van 5% van de huishoudens geen gegevens bekend zijn. Mijn voorganger, mevrouw Betty de Boer, heeft daar vorig jaar al aandacht voor gevraagd. Wij vinden echt principieel dat het niet zo kan zijn dat de huurverhoging niet wordt doorgevoerd als huishoudens geen gegevens willen of kunnen verstrekken. Ik vraag de minister welke mogelijkheden hij op dat gebied ziet en of die 5% kan worden verlaagd.

Verder horen wij graag nog een reactie van de minister op de bewijslast voor zowel de huurder als de verhuurder bij het aanleveren van allerlei gegevens. Is de minister bereid tot een evaluatie, ook van de privacywaarborgen die nu zijn ingebouwd? De VVD gelooft dat deze voldoende zijn, mede op basis van de rapportage van het College bescherming persoonsgegevens en vanwege de maatregelen die de minister heeft genomen. De minister wil na een jaar evalueren of die voldoende waarborgen ook in de praktijk tot uiting komen.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Het CBP zegt over dit specifieke geval letterlijk dat dit negatieve gevolgen voor de huurder kan hebben, dat de huurder de bewijslast heeft ter zake van het overleg van de inkomensgegevens en in bezwaar kan bij de huurcommissie. Om deze redenen zegt het CBP dat we dit voorstel niet moeten doen. Blijkbaar vindt de VVD privacy nu wel belangrijk. Daar ben ik op zich blij mee, maar ik vraag de VVD dan wel waarom dat geen overweging is om toch van mening te veranderen of om voorstellen in te dienen die de privacy wél waarborgen.

**Mevrouw Visser (VVD):**

Wij vinden dat er voldoende waarborgen zitten in het huidige voorstel van de minister, juist omdat de Belastingdienst in dezen eigenlijk alleen maar een ja/nee-procedure kent en de persoonlijke gegevens niet via de huurcommissie worden verstrekt. Dat is de reden waarom de VVD instemt met deze uitwerking. Wij vragen wel om te bekijken hoe dit in de praktijk gaat uitwerken, om te kunnen beoordelen of in de toekomst mogelijk aanvullende maatregelen noodzakelijk zullen zijn.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Wat is die vraag dan waard? Betekent dit dat u van mening bent dat de wet na een jaar wellicht op dit punt kan worden gewijzigd? En aan welke wijzigingen denkt u dan? Of hebben we hier gewoon te maken met een dode vraag, die eigenlijk niks voorstelt?

**Mevrouw Visser (VVD):**

Dat is uw kwalificatie. Er is nu een voorstel, mede naar aanleiding van de vraag die u heeft gesteld om het College bescherming persoonsgegevens daarnaar nader te laten kijken. De minister heeft dit gedaan. Volgens mij is aan de administratieve voorwaarden voldaan, alsook aan die met betrekking tot de waarborgen rond de doelbinding en de termijnen. Wij vragen hoe een en ander in de praktijk gaat uitwerken, zowel in de richting van de verhuurder als van de huurder. Zo willen wij voorkomen dat wij na een jaar moeten zeggen dat het misschien toch anders had gemoeten. Wij vragen dus nadrukkelijk om een vinger aan de pols te houden en om na een jaar – en dat is geen dode letter – de uitwerking ervan in de praktijk te bekijken.

**De heer Verhoeven (D66):**

Nu mevrouw Visser van de VVD-fractie wil dat we vingers aan de pols houden, ben ik wel benieuwd wat zij vindt van het plannetje van de heer Monasch om toch weer bepaalde huurverlagingstappen te zetten. De minister zal er zo op reageren, maar ook in het kader van de haalbaarheid van dit soort voorstellen denk ik dat het goed is als we weten wat de VVD daarvan vindt.

**Mevrouw Visser (VVD):**

De VVD is geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverlaging. Wij zullen alle amendementen beoordelen op het financiële aspect – ik heb namelijk verschillende amendementen voorbij zien komen, maar daar geen dekking bij gezien – evenals op de vraag of ze leiden tot een vergroting van de armoedeval. Wij trekken daarbij een parallel met de koopsector. Als iemand een koopwoning heeft en zijn baan verliest – wat volgens mij niemand in dit huis iemand zou gunnen, want dat is op dat moment gewoon een persoonlijk drama – dient diens persoonlijke situatie opnieuw te worden bekeken en te worden afgewogen wat een en ander betekent, en welke stappen zouden moeten worden gezet op het gebied van uitgaven en woonsituatie. Dat geldt ook hierbij. Wij zullen niet op voorhand categorieën uitsluiten en zeggen dat mensen een stap terug moeten. Wij zullen alle voorstellen beoordelen, zowel op financiële aspecten als met betrekking tot de armoedeval. Wij zijn geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverlaging.

**De heer Verhoeven (D66):**

Iedereen weet dat de VVD en D66 hemelsbreed met elkaar van mening verschillen over de maatregelen die voor de koopmarkt genomen zouden moeten worden. Dat geldt niet voor de huurmarkt, want ik kan mij op dat punt voor een deel vinden in het betoog van mevrouw Visser. Ik maak uit haar woorden op dat zij vindt dat er een probleem opgelost moet worden, dat de woningmarkt in beweging gebracht moet worden en dat daarom iedereen moet meebetalen om de doorstroming te bevorderen. Slaat het voorstel van de PvdA niet een gat in die redenering? Zo ja, doet dat dan ook geen afbreuk aan wat

## Visser

de VVD probeert te bereiken, namelijk beweging, minder wachlijsten en scheefwonen aanpakken?

### Mevrouw Visser (VVD):

Ik heb de heer Monasch een vraag horen stellen aan de minister. Ik wacht het antwoord van de minister af en verder weet de heer Verhoeven welke kaders ik hanteer bij mijn beoordeling van een voorstel om op voorhand categorieën uit te sluiten en om op voorhand inkomensverlaging te beloven. Ik wacht overigens natuurlijk niet alleen de beantwoording door de minister van deze vraag af, maar ook zijn oordeel van de amendementen op dit punt.

### De heer Knops (CDA):

Een paar maanden geleden – de wereld zag er niet veel anders uit dan nu – waren er verkiezingen in dit land en toen riep de VVD: werkend Nederland verdient belastingverlaging. Ik hoor mevrouw Visser zojuist zeggen dat haar partij niet van de huurverlaging is. Zij was echter van de belastingverlaging en inmiddels dus van de belastingverhoging. Kan mevrouw Visser mij die draai verklaren?

### Mevrouw Visser (VVD):

De heer Knops verdraait mijn woorden. Ik heb namelijk iets anders gezegd en wel dat ik een tegenstander ben van het op voorhand beloven van inkomensafhankelijke huurverlaging en het op voorhand uitsluiten van categorieën. Verder heb ik gezegd dat de VVD een voorstander is van het aanpakken van scheefwonen en daarom voor het wetsvoorstel met zijn inkomensafhankelijke huurverhogingen zal stemmen.

### De heer Knops (CDA):

Dat is winst: mevrouw Visser bestrijdt niet de verkiezingsleuzen van de VVD.

Iemand die net meer dan € 43.000 verdient en een gezin met twee kinderen heeft, wordt geconfronteerd met een huurverhoging van 9%. Hoe verhoudt zich dat volgens mevrouw Visser met die leuze van een paar maanden geleden?

### Mevrouw Visser (VVD):

Mijnheer Knops had natuurlijk kennis kunnen nemen van ons verkiezingsprogramma. Als hij dat had gedaan, dan had hij gelezen dat wij voor de aanpak van het scheefwonen zijn en dat er een huurverhoging in staat. De partij van de heer Knops doet overigens precies hetzelfde, want ook het CDA kiest voor een grens van € 43.000 en een generieke huurverhoging voor de mensen met een inkomen daaronder. Hij moet dus eigenlijk ook zelf zeggen wat hij daarvan vindt. De mensen hebben ons op dat programma gekozen en bij onze afweging over de taakstellingen en hervormingen hebben wij keuzes moeten maken. Dit is er een van, maar die stond dus al in ons verkiezingsprogramma.

### De heer Monasch (PvdA):

De VVD en de Partij van de Arbeid hebben een verschillende visie op wonen en de woningmarkt. Dat bleek wel in het debat over Europa. Toch hebben wij een goed akkoord kunnen sluiten.

Mevrouw Visser zegt: je moet je maar voorbereiden op de mogelijkheid dat je je situatie moet veranderen omdat je inkomen omlaag gaat. Waarom niet wat meer coulance voor deze groep? Ik vraag dat, omdat wij pas met elkaar hebben afgesproken dat een koper die de restwaar-

de niet kan terugbetalen, meer tijd krijgt om af te lossen. Als iemand een ander huis heeft gekocht, kan hij drie jaar dubbel aftrek krijgen. Begrijp mij goed: ik ben voor deze coulance in een tijd van crisis. Maar waarom niet diezelfde coulance betracht in het geval van een gepensioneerde of een zzp'er van wie het inkomen achteruitgaat?

### Mevrouw Visser (VVD):

De maatregelen die de heer Monasch noemt, zijn tijdelijke maatregelen. Ze zijn overigens niet alleen in tijd beperkt, maar ook in omvang. Misschien kan de heer Monasch dat nog toelichten, maar volgens mij stelt hij voor om allerlei herberekeningen te maken die jaren teruggaan. Dat klinkt mij in de oren als een poging om op voorhand een aantal categorieën uit te sluiten. Bovendien moet je daarvoor ook nog eens een systeem optuigen en de Belastingdienst vragen om allerlei zaken uit te rekenen. Dat leidt niet tot een beperking van de omvang of van het aantal categorieën. Ik zet daarom grote vraagtekens bij dit soort ideeën. Overigens heb ik ook nog geen financiële dekking gehoord. Al die zaken wegen wij mee, wanneer wij na de beantwoording van de minister en zijn reactie op de amendementen, de motie beoordelen.

### De heer Monasch (PvdA):

De mogelijkheid van een restschuld voor tien jaar, is weliswaar een beperking in de tijd, maar is toch nog heel lang. Waarom wordt het argument van de administratieve last wel gebruikt als het gaat om een huurstijging maar niet als het gaat om het naar beneden brengen van de huur? Dat is toch niet heel consequent?

### Mevrouw Visser (VVD):

Ik heb heel duidelijk aangegeven geen voorstander te zijn van inkomensafhankelijke huurverlaging. Als er voorstellen komen, dan zullen wij daarnaar kijken vanuit financieel oogpunt en met betrekking tot de situatie. Niemand kan vooruitkijken. Niemand weet wat er in zijn of haar persoonlijke situatie gaat gebeuren. Als je wordt geconfronteerd met persoonlijke ingrepen waardoor je inkomen erop achteruitgaat, zul je je moeten herbezinnen op je situatie. Dat geldt zowel voor de huursector als voor de koopsector. Wij zijn er geen voorstander van om op voorhand te zeggen: dan ga je weer terug. Nee, dan moet er worden gekeken. Misschien moet je dan inderdaad naar een andere woning verhuizen die kwalitatief mogelijk wat minder is maar goedkoper is en past bij jouw inkomen op dat moment. Ik vind dat een vrij gezonde situatie. De overheid is er niet om iemand jarenlang in een huurwoning te laten wonen. Een bank zegt ook niet: u mag in uw woning blijven wonen en op hetzelfde hypotheekbedrag minder aflossen.

### Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Als er over financiële dekking wordt gesproken, dan is een financieel woordvoerder natuurlijk meteen alert. Ik probeer de redenering van de VVD-woordvoerder te volgen. Zij zegt: op het moment dat het inkomen van iemand omlaag gaat, heeft iemand geen recht meer op huurverlaging. Er komt anders een budgettair gat in de opbrengst. Wat gebeurt er als iemand al in een sociale huurwoning woont? Als hij verhuist naar het ernaast gelegen huis van de buurman, dat exact gelijk is, dan wordt de huur wel lager. Legt de VVD-fractie hiermee ook een verbod op verhuizen?

## Visser

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik probeer de logica van mevrouw Schouten te volgen maar dat lukt niet helemaal. Laat ik het even anders proberen. Zij kan mij daarna dan nog een verduidelijkende vraag stellen. Het uitgangspunt is eigenlijk dat de mensen die te maken gaan krijgen met de inkomensafhankelijke huurverhoging een andere stap gaan zetten waardoor zij niet meer in die sociale woningvoorraad zitten maar in het middensegment – wij hebben niet voor niets bij de begrotingsbehandeling, samen met de fractie van de PvdA gezegd: wij moeten kijken of we op dat punt tot verruiming kunnen komen – of in de koopsector. Eigenlijk gaan wij ervan uit, idealiter, dat de situatie die mevrouw Schouten beschrijft niet voorkomt. Als die zich wel voordoet, dan moet er opnieuw worden gekeken naar een situatie. Dan moet iemand naar een nieuwe huurwoning gaan kijken die past bij zijn inkomen op dat moment. Ik kan niet beoordelen of dat de huurwoning zou zijn van een buurman of buurvrouw.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Ik probeer het toch nog maar even te verduidelijken. Dat is namelijk niet afhankelijk van het inkomen. Het gaat om de vraag of het een sociale huurwoning is. Het kan net zo goed gaan om een huis dat eraan staat, dat exact hetzelfde is. Omdat het een sociale huurwoning is, wordt er opnieuw gekeken naar het inkomen; iemand verhuist immers. Dan krijgt iemand te maken met een lagere huur. Eigenlijk laten wij mensen dan alleen maar doorstromen binnen de huursector, alleen maar om ervoor te zorgen dat zij recht blijven houden op een lagere huur. Daarmee zet je het systeem op slot. Mensen blijven rouleren. Dat zou de VVD toch niet moeten willen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Mevrouw Schouten vergeet het punt dat ik net maakte, namelijk dat het uitgangspunt is dat mensen niet doorstromen binnen die sociale sector maar juist daaruit. Verder vergeet zij in haar redenatie dat wij ook in relatie tot de inkomensafhankelijke huurverhoging te maken hebben met een maximale redelijke huurprijs. We wachten de beleidsbrief van de minister van eind februari af. In het regeerakkoord staat een ander voornemen voor de woningwaardering. Wij kennen nu nog gewoon het puntenstelsel. In elk geval blijft de maximale huurprijs het uitgangspunt, ook bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. Die is gewoon gebaseerd op de kwaliteit van de woning.

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

Ik wil graag horen hoe het nu eigenlijk zit met de inkomenspolitiek die u wilt. Bij het inkomensbeleid dat u hebt tegengewerkt bij de zorgverzekeringspremie, waren het de ziektekostenverzekeraars die daaraan inkomensafhankelijk iets zouden moeten doen. Nu moeten de woningcorporaties inkomensafhankelijk huur gaan heffen. Dat betekent dus een extra lastenverzwaring, zeker waar u zegt dat u een financiële dekking moet hebben, dus dat u het geld weer terug moet krijgen. Is het als je inkomenspolitiek wilt voeren niet veel logischer om dat erbuiten te doen? Dat zou eigenlijk veel meer in de lijn van de VVD zijn, gelet op de hele discussie rond de inkomensafhankelijke ziektekostenpremie. Als je het dan doet, doe het dan ook eerlijk. Gaat je inkomen naar boven, dan moet je meer betalen. Gaat je inkomen naar beneden, dan hoeft je dus minder te betalen.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik heb geen vraag gehoord, alleen maar een stelling, maar in uw redenering vergeet u het volgende. U wilt de huursector volledig inkomensafhankelijk gaan maken, zonder dat u daarin de kwaliteit van de woning en de woning op zichzelf meeneemt. Daar is de VVD geen voorstander van. Wij gaan altijd uit van twee componenten. Dit wetsvoorstel gaat uit van de aanpak van scheefwonen om een prikkel in te bouwen, met name voor hogere inkomens. Zij zouden ook naar de mening van de VVD eigenlijk niet in deze woningen moeten wonen. Hiermee kunnen zij daaraan ook op een andere manier invulling geven, in het geliberaliseerde segment of in het koopsegment. Dat is de reden waarom een prikkel wordt ingebouwd door een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, maar altijd zit daar ook de component van de kwaliteit van een woning bij, die nu is gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. Wij wachten de brief van de minister af met de uitwerking hoe dat stelsel er straks uit zal komen te zien. Dus wij zijn geen voorstander van wat u bepleit, namelijk een volledig inkomensafhankelijk huursysteem zonder dat daarin de component van de kwaliteit van de woning wordt meegenomen.

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

Dat bepleit ik ook niet en dat zit ook niet in het wetsvoorstel. In het wetsvoorstel gaat alleen dit deel over een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. De kwaliteit is een andere discussie, de basis waarop op een gegeven moment de huurverhoging zal moeten worden berekend. Dus dat begrijp ik niet, juist waar het gaat om groepen, bijvoorbeeld 65-jarigen, die er in inkomen op achteruitgaan. Op dat moment zegt u dat zij dan maar ergens anders moeten gaan wonen. Dat kan toch niet? De VVD zou toch ook iets meer moeten doen voor de ouderen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Volgens mij is de VVD een volkspartij voor iedereen. Als je in je persoonlijke situatie, wat die ook moge zijn, geconfronteerd wordt een inkomenssterugval, zul je moeten bekijken wat dat betekent. Wij zeggen niet op voorhand generiek dat mensen, ongeacht wat er gebeurt, gewoon mogen blijven wonen en alles gecompenseerd krijgen. Telkens zal opnieuw moeten bekijken wat het betekent voor iemands persoonlijke situatie en waar hij of zij dan zal moeten gaan wonen. Maar ik kan nu niet op voorhand zeggen dat wij tegen alle ouderen gaan zeggen: u mag altijd blijven wonen waar u wilt en de overheid zal daarin alles compenseren.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik heb aan het kabinet gevraagd wat het effect is van deze maatregel op de rijksbegroting. Het antwoord van het kabinet was dat dit nauwelijks effect heeft op de rijksbegroting. Waarop baseert mevrouw Visser dan dat het, als wij een inkomensafhankelijke huurverlaging zouden invoeren, een probleem voor de dekking van de rijksbegroting zou opleveren?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Een inkomensafhankelijke huurverhoging leidt gewoon tot extra opbrengsten die worden meegenomen en die voor corporaties ook onderdeel vormen van de verhuurderheffing waarmee ze dat kunnen bekostigen. Dus dit zal daarin mogelijk een effect hebben.

## Visser

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dan gaat het om opbrengsten die corporaties mogen vragen. Dus die heffing wordt sowieso gevraagd. Of betekent dit nu dat de VVD vindt dat de opbrengsten per definitie hoger moeten zijn dan de 2 miljard die corporaties moeten gaan betalen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik probeer nu uw vraag te beantwoorden, maar volgens mij heeft de heer Monasch net ook al in zijn bijdrage gezegd wat de opbouw is in de doorberekening van het regeerakkoord van de verschillende componenten, zodat daar juist ook ruimte in zit voor corporaties om extra investeringen te doen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Om wat meer grip te krijgen op deze materie noem ik de casus van een gezin, een echtpaar, man en vrouw, ordentelijk getrouwd, met vier kinderen.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ordentelijk getrouwd ...

De heer **Bisschop** (SGP):

Daar is toch niets mis mee? Mocht het u interesseren: wij hebben er zes, tot onze grote vreugde.

Maar goed. De man heeft een goede baan. Ze hebben een huisje gehuurd toen ze pas getrouwd waren. De man is doorgegroeid en zijn inkomen is uiteindelijk € 45.000. De vrouw verdient nog wat bij. Een paar kinderen hebben de arbeidsgerechtigde leeftijd bereikt, dus die dragen kostgeld af. Zo komen ze op € 50.000 uit. Stel dat we deze wet hebben ingevoerd. Het inkomen is gewogen, de woonwaarde is bepaald en de huurprijs is fors gestegen. Nu doet zich in dat gezin een heel vervelende situatie voor. De twee oudste verdienende kinderen verlaten het huishouden en de man komt zonder werk te zitten. Het gezinsinkomen schiet daardoor onder de € 33.000. Wat gebeurt er met de huur van de woning die zij bewonen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Hij of zij zal de huur gewoon moeten betalen. Men moet dus bekijken of dat kan. Als de verhurende partij een huurverhoging in petto heeft, geeft dit wetsvoorstel de mogelijkheid om aan te tonen dat dit niet kan omdat de inkomensituatie is veranderd. Dat is vorig jaar bij de behandeling van dit wetsvoorstel door de Kamer in meerderheid aangenomen. Als men onder de huurtoeslaggrens valt, geldt dat men huurtoeslag kan aanvragen. Ik hoop dat deze meneer zo snel mogelijk een andere baan kan vinden waardoor hij zijn inkomsten gewoon weer kan vergroten, of dat zijn vrouw of anderen in het huishouden meer in het inkomen kunnen bijdragen, zodat ze daar kunnen blijven wonen. We hebben in Nederland echter een sociaal vangnet. We hebben de huurtoeslag en de mogelijkheid in dit wetsvoorstel om een voorgenomen huurverhoging tegen te houden als men kan aantonen in het jaar t-1 minder inkomen te hebben.

De heer **Bisschop** (SGP):

Alleen was die huurverhoging vorig jaar al doorgevoerd. Toen deed zich deze situatie voor. Ik probeer aan te geven dat een deel van de huurverhoging is gebaseerd op het inkomen van het gezin. Dan is het toch consequent om op het moment dat het gezinsinkomen daalt, dat facet van de huurverhoging in mindering te brengen in plaats van het

op te vangen met huursubsidie of wat dan ook? Dat bedoel ik te zeggen. Het maakt het systeem bovendien eenvoudiger.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik herken niet dat dit het systeem eenvoudiger maakt. De heer Bisschop vergeet daarnaast dat ook met dit wetsvoorstel de systematiek van de maximaal redelijke huurprijs in werking treedt. Nog steeds is er de component van datgene wat men in redelijkheid op grond van de kenmerken van een woning aan huur kan vragen. De heer Bisschop doet voorkomen alsof ins Blaue hinein huurprijzen worden bepaald, die alleen verhoogd kunnen worden op basis van het inkomen. Dat is niet zo. Bij de aanpak van het scheefwonen gaat het inkomen meetellen, maar blijft de waardering op grond van de maximaal redelijke huurprijs bestaan. Op die manier is de bescherming die de heer Bisschop wenst, geïncorporeerd in het wetsvoorstel.

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

Is mevrouw Visser na alle interrupties nog steeds voorstander van inkomensafhankelijke huurverhogingen?

Mevrouw **Visser** (VVD):

De VVD heeft volgens mij nadrukkelijk haar steun uitgesproken.

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

Dan wil ik mevrouw Visser toch een uitspraak voorleggen van de toenmalige lijsttrekker en inmiddels minister-president Mark Rutte, op het verkiezingscongres van de VVD van 24 april 2010: als links het voor het zeggen krijgt, krijgen we straks inkomensafhankelijke krentenbollen. Kan mevrouw Visser mij uitleggen waarom dat een hoogst verwerpelijke ontwikkeling zou zijn, maar inkomensafhankelijke huurverhogingen de normaalste zaak van de wereld zijn?

Mevrouw **Visser** (VVD):

Omdat, zoals ik al in het begin van mijn betoog heb gezegd, dit een manier is om het scheefwonen aan te pakken. Wat de VVD betreft, gaan we terug naar de kern, ook als het gaat om de socialewoningvoorraad. Die is met maatschappelijk kapitaal opgebouwd en hoort bij een vangnet dat we aan bepaalde mensen in Nederland weten te bieden. We mogen er trots op zijn dat we dit al jarenlang doen en dat we dat ook op termijn willen blijven doen. En juist om dat vangnet op termijn betaalbaar en houdbaar te houden, vinden wij dat het alleen toekomt aan die mensen die het echt niet op eigen kracht kunnen. Dat zijn mensen met een lager inkomen. Om die reden vinden wij dit een methodiek om ervoor te zorgen dat mensen die er eigenlijk geen recht op hebben, die het prima zelfstandig zouden kunnen, een prikkel krijgen om te gaan verhuizen en voor zichzelf te zorgen, en zij niet meer terug hoeven te vallen op sociale woningbouw. Daar hebben we het systeem niet voor gebouwd. Daarom vinden wij dit een goed instrument en staan we erachter.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Voorzitter. Het huurbeleid heeft een grote impact. Dit geldt uiteraard voor de huurders van sociale huurwoningen. De onrust van de afgelopen maanden hebben wij te-

## Schouten

ruggezien in onze mailbox en in de hoeveelheid telefoontjes die we ontvangen hebben. Het heeft echter ook grote invloed op de bouwsector. Er wordt al lang gevraagd om een eenduidige en toekomstvaste visie op de koop- en huursector. Tot nu toe is het echter onduidelijk hoe de plannen van het kabinet er precies uitzien. Dat is funest voor het vertrouwen van burgers en bedrijven. Wat dat laatste betreft: veel mensen die werkzaam zijn in de bouwsector onderkennen dat nu aan den lijve omdat zij hun baan verliezen. Daar kan het kabinet niet van weggijken. De belangrijkste taak van de minister is dan ook het heel snel terugwinnen van het vertrouwen.

Wat de huurmarkt betreft, hebben wij het volgende uitgangspunt. Wij willen een toegankelijke huursector met betaalbare en rechtvaardige huren. Wij willen een sector waarin het scheefwonen wordt aangepakt, maar ook waarin er voldoende investeringsmogelijkheden zijn voor de corporaties, onder andere via een emissiebesparingsfonds. Het wetsvoorstel dat we vandaag behandelen over de huurverhoging op grond van inkomen pakt het scheefwonen aan. De ChristenUnie kan zich achter het uitgangspunt van het wetsvoorstel scharen, maar de uitwerking ervan leidt bij mijn fractie wel tot een aantal bezwaren. Ik wil een drietal punten langslopen, namelijk de privacy, de mogelijke effecten van een inkomenssterugal en de discussie over de vraag waar de inkomenspolitiek thuis hoort.

Ik begin met de privacy. Door het wetsvoorstel zullen verhuurders elk jaar van meer dan ongeveer 1,5 miljoen mensen inkomensgegevens gaan opvragen. Het wetsvoorstel voorziet in diverse waarborgen. Zo zijn de gegevens niet herleidbaar tot personen en wordt door de Belastingdienst alleen vermeld of het inkomen wel of niet in een bepaalde categorie valt. De Belastingdienst zal bij geïncideerd misbruik maatregelen nemen of aangifte doen. Dat gebeurt bijvoorbeeld bij het te lang bewaren van gegevens, het gebruiken van inkomensgegevens voor andere doelen of het onterecht opvragen van gegevens omdat er bijvoorbeeld sprake is van een woning met een geïncideerde huur. Die sancties komen echter pas achteraf. Het is de vraag of het belang van dit wetsvoorstel zo groot is dat dergelijke privacy-schendingen mogelijk gemaakt moeten worden. Het College bescherming persoonsgegevens heeft daar ook kritische uitspraken over gedaan. Met dit wetsvoorstel krijgen bovendien erg veel mensen toegang tot de inkomensgegevens. Dat is al genoeg reden om te bekijken of er alternatieven zijn die de privacy beter beschermen.

Een ander privacy-punt is de ingewikkelde bezwaarprocedure die gevolgd moet worden als er discussie is over de huishoudsamenstelling of het inkomen. Het wetsvoorstel is wat dit betreft niet conform het Lenteakkoord. De huurder kan namelijk niet rechtstreeks naar de Belastingdienst, maar moet met eigen bewijsmateriaal bij de verhuurder en de huurcommissie komen en moet zodoende heel veel privacygevoelige gegevens overhandigen. De huurder kan ook alles laten aanpassen bij de Belastingdienst, wachten tot alles verwerkt is en zijn verhuurder vragen opnieuw de gegevens op te vragen bij de Belastingdienst. Dat lijkt me een bron van heel veel gedoe. De Huurcommissie zal het fors drukker krijgen. Waarom biedt de minister de huurder niet de mogelijkheid om bij discussie over het huishoudinkomen en/of de samenstelling van het huishouden de Belastingdienst te verzoeken zelf de gecorrigeerde gegevens door te sturen naar de ver-

huurder? Zo hoeft de huurder maar één keer naar een loket. Ik ben benieuwd naar de reactie van de minister op dit punt, want ik overweeg hierover een amendement in te dienen.

De tweede zorg van de ChristenUnie betreft de mogelijke gevolgen van de wet voor mensen die eerst een paar jaar te maken krijgen met een huurverhoging op grond van inkomen, maar vervolgens flink terugvallen in inkomen. We hebben die discussie net ook al met enkele woordvoerders gevoerd. Zolang de huur onder de huurtoeslaggrens en onder de maximale huurprijs blijft, kan de huurverhoging blijven staan, want dan zijn er voldoende waarborgen. Wat gebeurt er echter als de huurprijs boven deze grens is uitgekomen? De minister stelt dat er ook in de huidige situatie geen sprake is van huurverlaging bij forse inkomensdaling, maar dat huishoudens dan wel een beroep kunnen doen op de huurtoeslag. De huidige situatie kent geen huurverhoging op grond van inkomen en is dus wezenlijk anders.

Belangrijker is dat de huren door de huurverhoging op grond van inkomen straks zodanig kunnen stijgen dat ze boven de huurtoeslaggrens komen. Je inkomen kan dan nog zo laag worden, maar huurtoeslag krijg je niet. In dat geval kan een vreemde situatie ontstaan. Stel dat twee huurders in hetzelfde jaar exact dezelfde woning met exact dezelfde aanvangshuur zijn gaan huren en dat die huurders exact hetzelfde inkomen en exact dezelfde gezinsituatie hadden, dan kan huurder één na een paar jaar een relatief lage huur met toeslag hebben en huurder twee een hogere huur zonder huurtoeslag, puur omdat hij in een eerder jaar een hoger huishoudinkomen had. Dit kan leiden tot honderden euro's verschil per maand. Dat kan mensen regelrecht in de financiële problemen brengen, want ze kunnen alleen de huurverhoging van het laatste jaar ongedaan maken door het tonen van de nieuwste inkomensgegevens, maar niet de huurverhoging van de jaren daarvoor. Het enige antwoord dat de minister geeft is dat deze mensen nog een optie hebben, namelijk verhuizen naar een andere sociale huurwoning. Voor de goede orde: de huurders wonen al in een sociale huurwoning. Hoe legt de minister dit uit, nog los van alle praktische gevolgen, zoals wachtlijsten? Ik heb daarom een amendement ingediend dat regelt dat de huur wordt verlaagd naar de huurtoeslaggrens zodra het inkomen daalt tot onder de huurtoeslaginkomensgrens, zodat deze huurder toch huurtoeslag kan ontvangen. Ik heb de woorden van de heer Monasch in dit verband gehoord. Ondanks het feit dat hij er moeite mee heeft om amendementen te steunen, omdat die het wetgevingsproces kunnen vertragen, heb ik toch goede hoop dat hij welwillend naar dit amendement zal kijken en de overige woordvoerders uiteraard ook.

De minister kan in dit verband zeggen dat er ook een maximale huurprijs is. Die beschermt de huurder. Dat klopt, maar die bescherming is onvoldoende als de maximale huurprijs boven de huurtoeslaggrens ligt. Bovendien staat in het regeerakkoord het voornemen om deze maximale huurprijs los te laten voor mensen met inkomen boven de € 43.000. De huur voor deze groepen kan dus door blijven stijgen. Bovendien is het wetsvoorstel voor het loslaten van de maximale huurprijsgrens voor mensen met inkomen boven de € 43.000 nog niet uitgewerkt. Wij kunnen dat nog helemaal niet meewegen. Wij zouden dit wat ons betreft integraal moeten bekijken en dat lukt nu dus niet.



## Schouten

Het derde bezwaar van de ChristenUnie is dat inkomenspolitiek niet bij de corporaties thuishoort, maar bij de overheid, in dit geval bij de Belastingdienst. Natuurlijk morgen wij erop vertrouwen dat corporaties hun werk goed doen. Door de verhuurderheffing is het echter mogelijk dat corporaties gedwongen zijn om huren te verhogen, ook voor mensen voor wie dit onwenselijk is. Neem bijvoorbeeld gehandicapten en ouderen die in een aangepaste woning wonen, waarvan de maximale huurprijs per definitie hoger ligt. De minister laat het aan de verhuurder om in zo'n situatie te besluiten dat de maximale huurverhoging niet wordt toegepast. Dat is geen garantie, ook met alle onzekerheid rondom de verhuurdersheffing. Dit klemt ook, omdat juist deze mensen op de particuliere huurmarkt of op de koopwoningmarkt moeilijker een alternatief kunnen vinden of alleen een duurder alternatief. Ik heb het dan nog niet over een aantal maatschappelijke effecten. Het is prima om de doorstroming te bevorderen met financiële prikkels. Tot verhuizing dwingen terwijl er geen doorstromingsnoodzaak is, gaat de ChristenUnie echter te ver.

Iets dergelijks geldt voor mensen die tijdelijk onderdak aan iemand bieden of inwonende kinderen hebben die verdienen. Het wetsvoorstel biedt voor inwonende kinderen wel wat ruimte voor bijverdiensten, zonder dat dit direct gevolg heeft voor de ouders in de vorm van een hogere huur. Het blijft echter een vreemde constructie dat de huurder ook jaren nadat de kinderen of andere tijdelijke bewoners verhuisd zijn, nog de gevolgen kunnen voelen van huurverhoging op grond van inkomen.

De minister heeft mijn fractie nog steeds niet overtuigd van het feit dat een systeem waarbij inkomensafhankelijke maatregelen volledig bij de Belastingdienst liggen, niet werkbaar is. In dit verband wijs ik toch weer op de huursombenadering. Hierbij worden alle huren geleidelijk verhoogd, met een maximaal stijgingspercentage per verhuurder. Lagere inkomens worden tegelijkertijd gecompenseerd voor de gestegen huur via de huurtoeslag die meegroeit. Dan blijft inkomenspolitiek waar die hoort en komen we niet terecht in allerlei onbegrijpelijke verschillen in huur voor dezelfde soorten woningen.

Er is nog een belangrijke reden waarom wij de voorkeur geven aan een huursombenadering. Bij huurverhoging op grond van inkomen wordt geen rekening gehouden met de gezinssamenstelling, terwijl dit bij de huurtoeslag wel gebeurt. Ik kan moeilijk op straat uitleggen dat een alleenstaande met een inkomen van € 41.000 en een huur van € 450 met het wetsvoorstel een extra huurverhoging van maximaal 2% boven inflatie kan krijgen, terwijl een gezin met twee kinderen met een gezamenlijk inkomen van € 44.000 en een huur van € 640 te maken kan krijgen met een huurverhoging van 6,5% boven inflatie, terwijl zij in identieke woningen wonen. Kan de minister dit wel uitleggen?

Naast de hier geschetste inhoudelijke bezwaren is er nog een procedureel bezwaar, en niet het minste. Dit wetsvoorstel is niet los te zien van de verhuurderheffing, waarvan de uitwerking nog niet bekend is en waarvan steeds duidelijker wordt dat een opbrengst van 2 miljard niet reëel is en zelfs een gevaar is voor de sociale huursector. Ook het woningwaarderingstelsel is nog onduidelijk. Al deze zaken moeten we hoe dan ook in samenhang met elkaar bezien. Daarom heb ik het amendement op stuk nr. 26 ingediend, dat voorziet in een horizonbepaling voor dit wetsvoorstel en het eerdere wetsvoorstel van huurverhoging op grond van inkomen. Het amende-

ment regelt dat wij dit wetsvoorstel kunnen laten ingaan voor één jaar, maar dat wij in de tussentijd met elkaar alle plannen integraal kunnen bezien om tot een eenduidige systematiek te komen.

Ik ga bijna afronden. Ik kom tot de conclusie dat er een beter systeem denkbaar is dan huurverhoging op grond van inkomen, maar zo'n voorstel krijgen wij vandaag niet in wetgeving gegoten omdat hiervoor ook een herziening van de huurtoeslag nodig is. Deze huursombenadering heeft echter ten opzichte van het voorstel van de minister wel veel voordelen, zoals ik heb uiteengezet. Bovendien lijkt het er steeds meer op dat de verhuurderheffing van dit kabinet onhoudbaar wordt omdat deze te hoog is. Binnen een maand krijgen wij hierover nieuwe cijfers. Het is daarom verstandiger om in de loop van dit jaar met een nieuw, toekomstvast en breedgedragen huurbeleid te komen, dat alle maatregelen integraal beschouwt, en huurverhoging op grond van inkomen alleen voor 2013 in te voeren in deze vorm.

De randvoorwaarden voor deze visie zijn wat de ChristenUnie betreft als volgt. Wij willen graag een huur die gebaseerd is op de woningkwaliteit, waarbij lagere inkomens worden gecompenseerd met een redelijke huurtoeslag en waarbij de verhuurderheffing voldoende ruimte laat voor investeringen door de verhuurders, in nieuwbouw en in verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Ik hoop dat de minister op deze punten een positief beeld kan neerzetten dat aan onze wensen tegemoetkomt.



De heer **Knops** (CDA):

Voorzitter. Vandaag spreken wij over een belangrijk wetsvoorstel waarover wij al een paar keer hebben geprocedeerd en dat om allerlei redenen vandaag op de agenda staat. Wij vragen ons af of wij wel alles kunnen overzien wat op dit moment speelt. Kunnen wij de effecten van dit wetsvoorstel en de gevolgen van de in het regeerakkoord gemaakte afspraken wel overzien?

Voor de CDA-fractie is één ding duidelijk: het is belangrijk dat wij nu goede keuzes maken omdat er veel onzekerheid is, bij de huurders en op de koopmarkt. Dat alles leidt tot stagnatie. Er is ook onzekerheid over de werkgelegenheid. Elke week verdwijnen er weer banen in de bouw. Ook deze maatregelen, de verhuurderheffing in combinatie met wat nu voorligt, leiden ertoe dat allerlei projecten geschrapt worden. Daarmee staat ook rechtstreeks werkgelegenheid op de tocht. Er is ook onzekerheid over de vraag of de woningmarkt nog wel in beweging komt en wanneer dat dan gebeurt. Zal de prijs zich stabiliseren? Is er in de toekomst genoeg krediet om te lenen? Dit alles is van belang omdat wij allen de taak hebben om zo snel mogelijk weer beweging te krijgen in de woonmarkt, al was het maar omdat er gewoon gewoon moet worden. Voor het CDA is het dus belangrijk dat er vertrouwen komt en daarmee de basis voor nieuwe investeringen gelegd wordt. Wij staan geen beleid voor dat afromen centraal stelt en voor nog meer onzekerheid zorgt. Wij willen dat de minister staat voor Blok, "Bouwen en banen" en niet voor Stef, "Saneren en schade".

Nu moeten we haastig besluiten over de huurverhoging voor dit jaar en verder. In het verslag hebben wij ook al gewezen op de nadelen van het huidige wetsvoorstel. Er zijn nadelen. Elk wetsvoorstel heeft nadelen, maar dit wetsvoorstel heeft als nadeel dat de uitvoering bij wo-

## Knops

ningcorporaties en de Belastingdienst wordt neergelegd. Ook zijn er nadelen met betrekking tot de privacy. Daarnaast is er het nadeel dat deze maatregel gekoppeld is aan de verhuurderheffing. Een verhuurderheffing die, bovenop het Lenteakkoord, verhoogd is naar 2,1 miljard euro.

De heer **Verhoeven** (D66):

Bijna alle collega's hebben het in het debat gehad over de relatie tussen dit wetsvoorstel, huurverhoging op basis van inkomsten en de verhuurderheffing waarover de minister binnenkort met aangepaste plannen naar de Kamer komt. Dat is helder. Laten we toch even sec naar dit wetsvoorstel kijken. De heer Knops noemt een aantal nadelen, maar dit wetsvoorstel lijkt toch wel heel erg het beleid te volgen dat de CDA-fractie zo ongeveer zelf bedacht heeft.

De heer **Knops** (CDA):

Dat ben ik niet eens met de heer Verhoeven. Dit wetsvoorstel wijkt namelijk op een aantal punten af van ons beleid, met name in zijn uitwerking, in de percentages huurverhoging. Dat is geen kleinigheid. Daarnaast is er – de heer Verhoeven wees er in zijn inbreng al op – de ontoereikende kennis, ook bij deze Kamer, die hierover geacht wordt een besluit te nemen, over de effecten die de verhuurderheffing op de investeringen in de sector heeft. Hoe ver gaan die huren stijgen? Welk effect heeft dat op de betrokken mensen? Er is ons van alles toegezegd, onder andere rapporten, maar wij hebben dat op dit moment nog niet. Toch is ons gevraagd om nu met dit wetsvoorstel in te stemmen, alleen maar zodat die huurverhoging dan per 1 juni kan ingaan. Daarmee is een wezenlijk andere situatie ontstaan dan de situatie ten tijde van de akkoorden, die wij ook hebben getekend. Daarin is de inkomensafhankelijke huur ook vastgesteld, maar wel op basis van andere percentages.

De heer **Verhoeven** (D66):

Kan de heer Knops dan toch eens goed aangeven wat de principiële verschillen zijn tussen het oude voorstel onder Rutte I, dat door de CDA-ministers Donner en Spies is opgesteld en verdedigd in de Kamer, en de huidige tweede tranche? Wat zijn de principiële verschillen waardoor het CDA misschien gaat tegenstemmen? Waarin zit het verschil waardoor het CDA nu ineens faliekant tegen in plaats van "bedenker van" is?

De heer **Knops** (CDA):

Dat zijn met name de percentages die uiteindelijk boven de € 43.000 oplopen tot 9. Dat is een heel ander percentage dan in het vorige voorstel staat. Het allerbelangrijkste is het feit dat de verhuurderheffing, waarover wij rapportages hebben gekregen, de investeringen bij de corporaties tot ongeveer nul zal terugbrengen. Dat leidt ertoe dat de doorstroming in de markt – dat is namelijk wat de heer Verhoeven en ik beogen – niet op gang wordt gebracht. Dat is een fundamenteel punt. Dat gaat veel verder dan het voorstel sec, maar wij worden nu wel geacht voor dit wetsvoorstel te stemmen en daarmee die trein in gang te zetten. Op dit moment kunnen wij dat niet overzien.

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

Ik onderstreep dat de heer Knops gelijk heeft dat hetgeen in het Kunduz- of Lenteakkoord is afgesproken, niet gelijk is aan het voorliggende wetsvoorstel. Naar aanleiding van een uitspraak van de heer Brinkman heb ik toch een

vraag. Op 7 februari zegt hij dat hij geen voorstander is van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat is een nieuw geluid, want in het Kunduzakkoord is wel degelijk sprake van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Vertolkt de heer Brinkman op dit punt het geluid van het CDA of heeft hij een persoonlijke opvatting geventileerd?

De heer **Knops** (CDA):

Ik neem aan dat u niet doelt op onze oud-collega in de Tweede Kamer maar op de fractievoorzitter van het CDA in de Eerste Kamer? Ik heb dat stuk niet gelezen, maar ik kan mij voorstellen dat er over het principe van inkomensafhankelijke huren wel een discussie is te voeren. Echter, wij hebben indertijd getekend voor die inkomensafhankelijke huur en dat principe laten wij ook niet los.

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

De heer Brinkman van het CDA zegt: "woningcorporaties moeten hun huren meer afstemmen op de waarde en kwaliteit van hun woningen. Ik ben dus niet zo'n voorstander van inkomensafhankelijke huurwoningen. Wij laten mensen voor hun auto ook niet meer of minder betalen, al naar gelang hun inkomen stijgt." Ik heb zojuist al verteld dat de minister vindt dat je bijvoorbeeld krentenbollen ook niet inkomensafhankelijk moet maken. Is dat inderdaad niet een vrij logische gedachte, namelijk dat corporaties gewoon betaalbare huizen moeten bouwen, dat de huur afhankelijk is van de kwaliteit en dat het Rijk inkomensbeleid voert in de vorm van bijvoorbeeld huurtoeslag?

De heer **Knops** (CDA):

Dat is een zeer legitieme vraag van de heer Jansen. Dat is ook de reden dat ik zo nog een aantal vragen heb voor de minister op dit punt, ook over eventuele alternatieven. Het is heel eenvoudig. Als je het systeem van de sociale sector in stand wilt houden, heb je te maken met de bestaande situatie, waarin mensen in de loop der jaren zijn ingegroeid. Dat willen wij nu geleidelijk op gang brengen. Onze kritiek op dit voorstel is dat dit in een keer wel heel fors gebeurt. Wij zijn wel voor het op gang brengen ervan, omdat dit deel uitmaakt van de totale woningmarkt. Maar goed, het verschil tussen een inkomensafhankelijke krentenbol of inkomensafhankelijke huur is toch wel iets groter dan de heer Jansen nu suggereert.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Ik hoor graag de visie van het CDA op de aanpak van scheefwonen en de inkomensafhankelijke huren daarbij. Ik constateer dat de heer Knops een aantal bezwaren ten aanzien van het proces en de uitwerking opnoemt. Ik herinner mij goed dat het CDA vorig jaar in april heeft ingestemd met het wetsvoorstel dat toen voorlag en waarin het via inkomensafhankelijke huren aanpakken van scheefwonen centraal stond, en ook met het proces dat toen voorlag, inclusief de uitwerking door de Belastingdienst. Ik hoor nu een ander geluid. Ik hoor graag de visie van het CDA op de aanpak van scheefwonen en de rol van inkomensafhankelijke huren daarin. Waarom stemt het CDA mogelijk niet in met dit wetsvoorstel?

De heer **Knops** (CDA):

Ik begrijp de vraag van mevrouw Visser. Misschien is het goed als ik mijn betoog vervolg. Dan zal die vraag beantwoord worden. Mocht dat niet zo zijn, dan kom ik daar nog op terug. Ik heb natuurlijk een aantal nadelen opge-

## Knops

somd die niet automatisch op zichzelf leiden tot een negatief oordeel over dit wetsvoorstel, want wij hebben ingestemd met dat vorige wetsvoorstel. Het is precies zoals mevrouw Visser zegt. Natuurlijk waren daar ook kanttekeningen bij te plaatsen, maar ik bestrijd dat dit gewoon een kopie van het vorige is met een stempeltje erop. Dat is het niet; het is wezenlijk anders, althans in zijn uitwerking. Ook is het wezenlijk anders in de effecten van zijn uitwerking. Dat komt door de cocktail van verhuurdersheffing, waarvan de effecten niet bekend zijn – wat wij weten, is dat de effecten dramatisch zijn – en de extra huurverhoging die het kabinet er nog eens bovenop zet.

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

De heer Knops maakte net een heel interessante opmerking. Hij zei dat het weliswaar VVD-krentenbollen zijn, maar dat hij niet voor een inkomensafhankelijke krentenbol is en dat hij dat een slechte zaak vindt. Hij is echter wel voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wat is dan het principiële verschil, dus niet ten aanzien van het effect? Wat is in de ogen van de heer Knops het principiële verschil tussen een goed dat je afneemt en dat je inkomensafhankelijk betaalt, en de huur, in dit verband?

De heer **Knops** (CDA):

Het principiële verschil in dezen is dat de woningmarkt als totaliteit geen echte markt is. Dat is een markt waarin de overheid, zowel aan de koop- als aan de huurkant, intervieneert. Dat is bij een krentenbol net iets anders. Eigenlijk iedereen – ook in Wonen 4.0 wordt dat gezegd – zegt dat wij iets moeten doen de huidige situatie die gedurende de afgelopen decennia is ontstaan. Tot zover volgen wij die lijn. Dat kun je ook doen met de inkomensafhankelijke huur. Daarmee hebben wij ingestemd. De heer Klein wil al heel snel een conclusie, maar ik probeer in dit debat ook de minister nog even uit te dagen om de alternatieven, die ook door andere collega's al zijn geopperd – mevrouw Schouten noemde bijvoorbeeld al de huursombenadering – ook nog eens goed over het voetlicht te brengen, niet om de inkomensafhankelijke huur daarmee principiële af te wijzen maar om te bekijken hoe wij een model kunnen bedenken dat het beste aansluit bij het in beweging brengen van de huurmarkt en daarnaast natuurlijk de koopmarkt. Daarover gaat de discussie vandaag echter niet, maar dit is wel onderdeel van het totale pakket.

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

Dat is nou net het aardige dat ik ook begrijp uit het citaat van de heer Brinkman uit de Eerste Kamer. We moeten juist proberen om een scheiding te maken tussen enerzijds de vraag hoe je de goede maatregelen neemt om de woningmarkt aan te pakken en anderzijds het bedrijven van inkomenspolitiek via particuliere organisaties. Dat is natuurlijk het principiële punt. Of ik ga dat principiële via een particuliere organisatie doen, in casu de woningbouwcorporatie, of het gaat via de bakker van de krentenbollen. Dat kan ook. Hetzelfde geldt voor de zorgverzekeraar. Dat is net de kern van het verhaal. Vervolgens bekijk je hoe je de woningmarkt gaat veranderen. Het CDA in de Eerste Kamer, althans de heer Brinkman, geeft ook aan dat die scheiding moet worden gemaakt. Of zie ik dat verkeerd?

De heer **Knops** (CDA):

Nogmaals, ik ken dat interview niet. Ik hoorde net van de heer Jansen een paar citaten. Ik heb op basis van die citaten gereageerd. Het is niet onze fractie die voor elk zelfstandig naamwoord "inkomensafhankelijk" zet. Dit kabinet kent daar meer voorbeelden van. Ik zeg alleen dat wij geen afstand nemen van hetgeen waarvoor wij in principe getekend hebben. De uitwerking van het voorliggende voorstel is echter vérstrekkender en onoverzichtelijk. Dat leidt ertoe dat ik een aantal vragen stel. Nogmaals, ik heb zo nog veel meer vragen. Dat is ook de kern van dit debat, met de minister bekijken of wij in deze Kamer wetgeving kunnen maken die uitvoerbaar is en de nodige effecten sorteert.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik deel het standpunt van de heer Knops dat het inderdaad onoverzichtelijk is en dat de effecten van de verhuurdersheffing en de andere maatregelen niet bekend zijn. Zegt de heer Knops dat hij niet nu, dus niet vandaag, wil besluiten, maar dat hij dat wil doen in samenhang met andere maatregelen of in ieder geval pas wanneer de effecten van de maatregelen bekend zijn?

De heer **Knops** (CDA):

Er ligt nu een wetsvoorstel en er is een uitgebreide correspondentie met de minister geweest over dit wetsvoorstel. Dit debat is nog niet geëindigd. De minister komt ook nog aan het woord. Het is goed om ook in deze ronde vragen te stellen waarop de minister kan antwoorden. Mocht er iets veranderen in de stellingname van de minister in de schriftelijke behandeling tot nu toe, dan is de conclusie van mevrouw Voortman juist.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Hier zien we dat de heer Knops over meer informatie beschikt dan andere fracties in deze Kamer. Ik concludeer dat ook hij vindt dat de effecten duidelijk moeten zijn. Ik neem aan dat hij ook vindt dat die effecten zwart-op-wit voor de Kamer duidelijk moeten zijn, zodat wij, mochten wij vandaag stemmen, allemaal weten waarmee wij instemmen.

De heer **Knops** (CDA):

Ik ga hier niet over de informatievoorziening. Ik bestrijd ook de stelling dat ik meer informatie zou hebben dan mevrouw Voortman. Misschien kan zij dat toelichten. Was het maar zo, zou ik bijna zeggen, want dan zou ik hier net iets anders staan. Ik heb het moeten doen met dezelfde informatie als mevrouw Voortman ontvangen heeft. De informatie die tot ons is gekomen, ook over de effecten van deze maatregelen – inkomensafhankelijk en in combinatie met de verhuurdersheffing – is dramatisch. Zolang er geen tegenverhaal komt, kun je bijna niet anders dan tot de conclusie komen dat invoering van een dergelijk wetsvoorstel met het fors afromen en tot stilstand brengen van de investeringen een heel gevaarlijke bezigheid is.

Voorzitter. De forse verhoging van de verhuurdersheffing leidt ertoe dat de corporaties de huren zeer fors moeten verhogen, waardoor de investeringsruimte verdampt. Het bureau Ortec heeft dat aangetoond. Vorig jaar heeft onze fractie erop gewezen dat wij ervan uitgingen dat de woningcorporaties vanwege de sociale doelstelling maatwerk zouden leveren, dat zij flexibel zouden zijn wanneer huurders om een huurprijsverlaging vragen. Dit kan na-

## Knops

melijk nodig zijn als de huurder minder is gaan verdienen. Denk aan het huishouden waarin de man dit jaar werkloos is geworden, maar dat twee jaar geleden nog een gezamenlijk inkomen had van € 43.000. Denk aan de oudere die binnen twee jaar met pensioen gaat en daardoor in inkomen daalt, maar nu nog een redelijk middeninkomen heeft. Denk aan een zzp'er, waarvan er steeds meer zijn, die in 2011 een topomzet had van meer dan € 43.000 maar die nu vanwege de economische crisis weinig opdrachten heeft.

Al deze personen krijgen nog enkele jaren een forse huurverhoging van 9%. In het debat in april 2012, waaraan mevrouw Visser al refereerde, hebben wij daarom gezegd dat 5% het maximum is. Dat hebben wij in de wet geamendeerd. Deze coalitie doet er echter nog een schep bovenop. Naast de inflatie, die ook behoorlijk is, stelt zij voor iedereen een basishuurverhogingspercentage van 1,5 vast. Dus in totaal 9%. Wij maken ons daarom zorgen dat geen rekening wordt gehouden met een plotselinge terugval in inkomen. Wij krijgen graag een reactie van de minister op dit punt. Wij hebben met veel interesse kennisgenomen van de amendementen die op dit punt door de SP en ChristenUnie zijn ingediend.

Tijdens de begrotingsbehandeling heb ik al gezegd dat de seinen op oranje staan, omdat er weinig wordt geïnvesteerd. Voor het CDA is investeren belangrijker dan afromen. Daarom willen wij de samenhang tussen al deze maatregelen zien. Wij willen dat de prognoses en doorrekeningen van het Centraal Fonds en het ministerie van Sociale Zaken in samenhang met de voorliggende maatregelen worden gezien. Deze uitwerkingen komen binnenkort, maar nu worden wij toch onder druk van de tijd en de procedures in een debat gedwongen om ons uit te spreken voor deze wet. Dat is niet zorgvuldig en wij hebben er ook niet om gevraagd. Wij hebben gevraagd om meer samenhang en wij hebben gevraagd om een investeringsimpuls. Deze impuls is nodig voor de bouwsector. Deze impuls is nodig zodat er meer woningen worden gebouwd, niet alleen koopwoningen, maar ook huurwoningen voor de lage- en de middeninkomensgroepen. De Kamer wordt voor het blok gezet zonder dat er zicht is op meer beweging op de woningmarkt. Het perspectief ontbreekt en elke dag moeten bouwbedrijven ontslaggrondes aankondigen. De cijfers spreken.

Sinds het uitbreken van de crisis vier jaar geleden is de werkloosheid in de bouw gestegen naar 11%, meldde het EIB vorige week. Sinds het uitbreken van de crisis zijn al 50.000 fulltimebanen in de bouw verloren gegaan. De komende twee jaar zullen er nog eens 27.000 van afgaan, als het kabinet niet de juiste maatregelen neemt. Onze fractie heeft daarom bij de begrotingen voorstellen gedaan, bijvoorbeeld voor een revolverend fonds voor energiebesparing, een agenda voor investeringen en geld voor een dorps- en stadsvernieuwingsfonds. Wij dachten dat wij daarin een partner hadden gevonden in de PvdA. Deze maatregelen stonden waarschijnlijk ook in de teksten die de heer Monasch heeft aangeleverd voor het regeerakkoord, maar ze zijn eruit gehaald. Op dit moment staat het dus niet in het akkoord.

Er staan grote belangen op het spel voor de bouwsector, voor de corporaties en voor de huurders. Ik noem net als andere partijen de positie van zzp'ers, gepensioneerden, mensen die onverwacht tegenslag krijgen door ziekte, relatiebreuk en cetera. Daarom moeten wij zorgvuldig zijn over de systematiek en hebben wij vragen, eerst over de gevolgen van een terugval van het huishoudinkomen.

Hoe stelt de minister zich dat in concreto voor? Is hij bereid dat aan te passen in de wet? Daarnaast willen wij van de minister de samenhang horen tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging en de maximale huurprijsgrens van 4,5% WOZ die de verhuurder zou mogen vragen, de samenhang tussen dit voorstel en de verhuurderheffing en de samenhang met het verhogen van het huurtoeslagbudget. De minister geeft aan dat hij met een nadere uitwerking komt, maar hoe kunnen wij dan op dit moment, nu wij die uitwerking nog niet hebben, dit wetsvoorstel goed beoordelen? Waarom gaat de minister niet in op ons pleidooi om de verhuurderheffing te verlagen in ruil voor een investeringsgarantie vanuit de corporatiesector?

De heer **Verhoeven** (D66):

De heer Knops probeert in zijn betoog de hele tijd de relatie te leggen tussen deze wet, die toch heel veel overlap heeft met datgene wat het CDA een jaar geleden nog voorstond, en de verhuurderheffing. Hij zegt eigenlijk: ik vind de huurpercentagelijkingen nu in deze wet te hoog en ik vind de verhuurderheffing, waarover wij binnenkort verder spreken, te hoog. Hij vindt beide bedragen te hoog en wil een lagere verhuurderheffing. Als er een lagere verhuurderheffing komt, wil de heer Knops die dan gebruiken om de huren te verlagen of de huurverhoging te verminderen? Is die directe relatie er of gebruikt de heer Knops dit debat als een soort koevoet om de verhuurderheffing te regelen? Daar begint het wel een beetje op te lijken.

De heer **Knops** (CDA):

De heer Verhoeven zei het net al zelf. Er is wel degelijk een samenhang. Als de verhuurderheffing zo hoog wordt dat er niet meer geïnvesteerd kan worden, hebben wij met zijn allen een probleem. Dat is het allerbelangrijkste. Wij zijn niet tegen huurverhoging. Wij zien dat die nodig is om de markt in beweging te krijgen. Wel hebben wij er grote moeite mee dat, ondanks een aantal keren vragen ook in de richting van het kabinet, de deur wel opengaat en dat dan iemand zegt: sorry, wij hebben geen geld, wij moeten dit doen omdat wij het hebben afgesproken. Het kabinet en de regeringspartijen hebben dit afgesproken. Dit is niet wat wij willen, zeg ik tegen de heer Verhoeven. Wij willen dat corporaties kunnen blijven investeren en dat er goede voorraad kan worden toegevoegd tegen een redelijke huur.

De heer **Verhoeven** (D66):

Is het niet heel denkbeeldig dat de heer Knops nu zegt dat hij de huurverhoging te fors vindt? Dat is eigenlijk zijn hoofdbezwaar bij deze wet. Stel dat hij op een gegeven moment de minister zo ver krijgt dat er een lagere verhuurderheffing komt. Zegt hij dan niet alsnog tegen deze wet: wij gaan hiermee akkoord, want wij hebben op dat andere punt onze zin gekregen? Of zegt hij dan ook: nee, die huurverhogingen moeten echt minder zijn dan ze nu zijn?

De heer **Knops** (CDA):

Voor ons blijven dat twee belangrijke elementen. Ten eerste de huurverhoging, die onderdeel uitmaakt van deze wet. Ten tweede de verhuurderheffing, die geen onderdeel uitmaakt van deze wet, maar wel van het regeerakkoord, en die als een schaduw over de markt hangt. Op het laatste punt hebben wij geen duidelijkheid. Het is wel relevant om te weten wat de toekomst van de corpora-

## Knops

tiesector is. Wij hebben op dit moment nog geen enkele beweging van de zijde van de regering gezien, bijvoorbeeld om terug te gaan naar het Lenteakkoord. De samengang is er, maar ik ga nu niet vooruit lopen op wat er kan gebeuren. Nogmaals, ik heb die beweging nog niet gezien. Ik laat even in het midden of ik die beweging zou verwachten.

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter, ik kreeg een derde vraag van de heer Knops, dus het leek me goed om ...

De **voorzitter**:

U meldde zich keurig "ik doe het heel netjes, ik neem er dit keer maar één", maar toch geef ik het woord aan mevrouw Schouten.

De heer **Verhoeven** (D66):

Helaas, voorzitter. Het begon net spannend te worden!

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Misschien kan ik de spanning er nog even in houden. De heer Knops noemt een indrukwekkend lijstje met een aantal voorstellen waarvan hij graag wil dat deze minister ze oppakt. Een heel groot deel van die punten deel ik. Maar wil de heer Knops dat de minister al die zaken gaat regelen? Of maakt hij een keuze? Een stukje duidelijkheid naar de minister.

De heer **Knops** (CDA):

De duidelijkheid zit hem erin dat ik hier de vragen stel die ik heb, inclusief de voorwaarden die voor ons van belang zijn om de woningmarkt weer op gang te krijgen. Wij zien op basis van dit voorstel en in combinatie met de andere maatregelen op dit moment geen enkel perspectief dat dat vertrouwen terugkomt, dat de markt in beweging komt en dat de werkloosheid in de bouw gestopt wordt. Elke dag dat we hier niet de juiste maatregelen nemen, verdwijnen er niet alleen een hoop banen, maar worden ook huizen niet gebouwd die wel gebouwd moeten gaan worden. Ik zeg dat de heer Monasch na.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Het laatste kan ik alleen maar beamen; daar begon ik mijn betoog ook mee. Het CDA wil dus alle punten gerealiseerd zien, voordat ze enige instemming kan geven. Dat is goed om in de Handelingen te laten vastleggen.

De heer **Knops** (CDA):

We hebben op dat punt een amendement op de begroting ingediend. Dat werd zeer sympathiek bejegend door de regering. Maar meer dan dat was er niet. Uiteindelijk staan we nu allemaal met lege handen. Er zal investeringsruimte over moeten blijven.

De minister gaat nog in op de 4,5% WOZ. Als een huurder meer moet betalen dan de liberalisatiegrens en later door inkomensdaling toch weer huurtoeslag nodig heeft, hoe gaat dat dan in de praktijk? Dan treden toch zeer onrealistische situaties op? Dat heeft weinig meer van doen met het in beweging krijgen van de woningmarkt, bezien vanuit macroperspectief. Ook weten we nu nog niet of de geraamde verhoging van het budget voor de huurtoeslag toereikend is. Graag een reactie.

De optelsom van mijn fractie is simpel: we willen investeren in plaats van afromen, we willen geen forse huurverhoging slechts om de verhuurdersheffing te kunnen

betalen, en ook wij begrijpen dat een huurverhoging nodig is. Het gat tussen huur en koop, tussen sociale huur en geliberaliseerde huur is te groot geworden. Maar wij zetten daartegenover het alternatief – dat is ook al eerder aan de orde geweest – van een huursombenadering. Zou dat geen systeem kunnen zijn om te benutten? Kan de minister ingaan op zijn keuze voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, en op onze vragen over de huursombenadering? Vooral ook omdat de huursombenadering breed draagvlak heeft in de samenleving. De VEH, de Woonbond, FNV en Aedes pleiten ook voor deze benadering. Dat moet deze minister, van het kabinet met de uitgestoken hand en het slaan van bruggen, toch aanspreken. Is hij ook niet van mening dat dit systeem een aantal heel belangrijke voordelen kent?

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

U maakt een interessante opmerking over de huursombenadering, daarbij verwijzend naar de inbreng van Aedes. Het interessante was dat Aedes dat koppelde aan de huurbelasting. In hoeverre moet de minister die volgens u meenemen? In hoeverre is de heer Knops van mening dat de minister dat toch ook moet meenemen?

De heer **Knops** (CDA):

Ik kan mij niet herinneren dat u die vraag ook aan de minister had gesteld.

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

Ik stel die vraag nu aan u! Aedes stelt als alternatief in dit traject de huursombenadering en huurbelasting voor, als twee mogelijkheden en zelfs in combinatie met elkaar. Bij een huurbelasting zijn we af van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dan hebben we de huurbelasting in combinatie met de huursombenadering waar het gaat om de kwaliteit. Dat stelde Aedes. Als de heer Knops de minister vraagt om dat met de huursombenadering te doen, lijkt het mij logisch dat hij daarop ook ziet voor dat andere traject.

De heer **Knops** (CDA):

Ik wil die vraag graag doorspelen aan de minister, omdat het inderdaad onderdeel uitmaakt van dat plan. Ik heb dat ene element er inderdaad uitgelicht, want de partners die ik zojuist noemde, gingen verder. Daar zaten meer elementen in. Misschien kan de minister daar ook nog even op reageren.

Het systeem van de huursombenadering is zojuist al aangeduid, maar ik geef het toch nog even als voorbeeld. Twee mensen wonen op Plein 1 en Plein 3. In Plein 1 zijn net nieuwe huurders komen wonen en zij betalen een huurprijs van € 650 op basis van het Woningwaarderingstelsel. Zij gaan bij hun burens langs op nr. 3 – of 1A; dat kan ook – die in eenzelfde huis met dezelfde kwaliteit wonen. In beide woningen is net zo veel geïnvesteerd door de huisbaas en het enige verschil is dat zij er al heel lang wonen. Daarom betalen zij maar de helft van de huur, namelijk € 375. Vindt de minister dat eerlijk en rechtvaardig? Hoe moet de starter zich voelen als hij dit nieuws hoort? De huisbaas wil daarom graag de huurprijs optrekken van degene die er al lang woont. Hij mag dit niet, want hij moet van de minister eerst kijken naar het inkomen. Wat verwacht de minister? Zal de huisbaas niet eerder de starter als huurder willen, die ook een hoog middeninkomen van rond de € 40.000 heeft? Dan mag hij namelijk volgend jaar en het jaar daarop de huur weer verhogen. Met de

## Knops

huursombenadering voorkom je deze willekeur. Graag krijg ik hierop een reactie van de minister.

De scheefheid wordt in dit geval ook goed aangepakt en brengt ook voldoende op om bijvoorbeeld te investeren in nieuwbouwwoningen, in verduurzaming van de voorraad en om een deel ervan over te maken voor de verhuurderheffing. De CDA-fractie begrijpt dat een deel namelijk nodig is voor de huurtoeslag. Daarom hebben we ook ingestemd met 800 miljoen in het verleden. Maar meer dan dat, schaadt het de economie, zeker in samenhang met andere maatregelen die leiden tot afbreuk van meer investeringen in woningbouw, in onderhoud en in de verduurzaming van woningen.

Ik wacht de antwoorden van de minister op dit punt graag af. Aangegeven is in ieder geval dat wij zouden willen dat de percentages die in de eerdere akkoorden zijn besproken, op peil blijven. Ik wijs in dit verband op het amendement-Van Bochove. De 6,5% die nu voorligt, vinden wij fors, zeker met de inflatie erbij. 9% jaar op jaar kunnen heel veel mensen niet dragen. De voorbeelden daarvan zijn aangehaald. Ik zie de reactie van de minister graag tegemoet.

### Mevrouw Visser (VVD):

Ik heb nog een vraag naar aanleiding van mijn eerdere vraag hoe het CDA staat tegenover de aanpak van het scheefwonen in combinatie met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik hoorde de heer Knops de koppeling leggen met de verhuurderheffing en de term "investeringsgarantie" gebruiken. Begrijp ik het goed dat het CDA in dit kader wil gaan werken met mogelijke inderdieneffecten, terwijl we al langere tijd begrotingsregels met elkaar hebben afgesproken? Ik ken het CDA als een betrouwbare partner als het gaat om overheidsfinanciën, maar wil hij op die manier een bijdrage leveren aan het tekort? Zoals hij weet, zijn dat niet helemaal de spelregels die wij met elkaar hebben afgesproken. Ik ben er dus benieuwd naar wat het CDA concreet wil. Ik hoor de heer Knops een aantal dingen noemen, maar wat betreft de scherpste heb ik behoefte aan een toelichting.

### De heer Knops (CDA):

Dat is een terechte vraag. Ik begrijp uit de reactie van de coalitiepartners dat zij zeer aan die regels hechten. Tegelijkertijd wijs ik erop dat wij op dit moment in een crisis verkeren, dat veel mensen hun baan verliezen, dat de economie het helemaal niet goed doet, dat er geïnvesteerd moet worden in deze sector en dat wij weten dat die woningen er ook moeten komen. In 2009 is onder andere door het CPB onderzoek gedaan naar de inderdieneffecten die optreden op het moment dat je weer gaat investeren. Ons idee zou zijn dat je een deel van die verhuurderheffing niet doorvoert en dat je daarmee een corporatie verplicht om te investeren. De inderdieneffecten daarvan zijn zo omvangrijk dat je daarmee ook een deel van het begrotingstekort meeneemt. Daarmee zijn we weliswaar ook de problemen van het kabinet aan het oplossen, maar goed. Daarmee wordt Nederland uit de crisis geholpen en worden geen regels als leidraad te gehanteerd om vervolgens de consequentie daarvan te moeten aanvaarden.

Het probleem zit hem een beetje in het volgende: wil je de casus op departementsniveau bekijken of wil je hem op kabinetsniveau bekijken? Als wij de rekeningen zien die bij minister Asscher binnenkomen, als wij de rekeningen zien die bij de minister van Financiën binnenkomen, doordat de btw- en loonbelastinginkomsten dalen omdat

het allemaal zo slecht gaat in dit land, dan zeg ik tegen de VVD: kijk ook daarnaar, neem uw verantwoordelijkheid en neem een goede beslissing. Ik ben bereid om dit te laten valideren door het CPB. Regels zijn mooi als ze ergens toe dienen. Als wij nu met het probleem zitten dat wij de economie niet aan de gang krijgen, dan moeten wij ook met andere maatregelen voor de dag komen. De garantie zit hem in het volgende. Als corporaties niet voldoende investeren, kun je alsnog zeggen: oké, dan krijgt u die verhuurdersheffing.

### De heer Verhoeven (D66):

Wij hebben het tijdens de inbreng van de heer Knops toch vooral over de verhuurdersheffing. Laat ik daar maar eens even in meebewegen en gewoon aan de heer Knops vragen om het totaalplaatje. Waar zou de heer Knops ongeveer willen uitkomen als je kijkt naar deze wet, de verhuurdersheffing en de grondslag voor de huren? Wat is dan het pakket waar het CDA van zegt: die kant willen wij op?

### De heer Knops (CDA):

In onze ogen zal er voldoende investeringsruimte moeten overblijven daar waar die nu nul is. Nogmaals, iedereen die mij ervan kan overtuigen dat het meer is, hoor ik graag, maar de rapporten wijzen erop dat 60% tot 70% van de corporaties dadelijk niet meer kan investeren, met alle gevolgen van dien voor de woningmarkt, voor de economie, voor alles. Er zal dus investeringsruimte moeten komen. Ik ga hier niet met de heer Verhoeven een debat aan over hoeveel honderd miljoen euro dat moet zijn, maar het moet substantieel zijn, zodat de corporaties kunnen blijven doen wat zij moeten doen.

### De heer Verhoeven (D66):

Dus wij praten over honderden miljoenen.

### De heer Knops (CDA):

Ja. Als je het over corporaties hebt op de schaal van Nederland, dan praat je niet over een paar miljoen. Dan zal er flink geïnvesteerd moeten worden. Er wordt nu ook voor honderden miljoenen extra bij de corporaties afgeroomd, dus je zult ervoor moeten zorgen dat die ruimte openblijft. Als je binnen de begrotingsregels blijft, dan komt de redenering niet verder, want ook de minister van Financiën heeft geen geld, maar het kabinet heeft de keuze gemaakt om die verhuurdersheffing in deze omvang in te voeren. De consequenties daarvan die nu bij de Kamer liggen, zijn dramatisch. Ik hoop dat de heer Verhoeven dat onderschrijft. Dat noodzaakt tot andere maatregelen dan alleen maar alles kapotbezuinigen.

### De heer Verhoeven (D66):

Ik ken de heer Knops als een oprecht en openhartig mens, maar hij gaat totaal niet in op de huurverhoging. Hij begint gelijk weer over de verhuurdersheffing. De heer Knops lijkt dit debat en zijn problemen met de huurverhoging toch een beetje te gebruiken als koevoet voor datgene waar het hem echt om gaat: de verhuurdersheffing. Klopt het dat de nadruk bij het CDA toch vooral ligt op de verhuurdersheffing en dat het verschil van die 1,5% op de huurverhoging eigenlijk best overkomelijk is als op het andere schakbord, waarop we over twee weken weer een potje gaan spelen, weer wat stukken verzet worden?

## Knops

De heer **Knops** (CDA):

Ik heb daarnet duidelijk aangegeven wij onze handtekening hebben gezet onder de afspraken die indertijd gemaakt zijn, namelijk over die 5%. Daar staan wij voor. Nu komt er weer 1,5% over de hele linie bij, terwijl de inflatie ook nog behoorlijk is. Dan praat je over percentages van 9, jaar op jaar. Dat vinden wij te fors en niet acceptabel.

De heer **Fritsma** (PVV):

De heer Knops geeft terecht aan dat de burger niet weet wat deze wet gaat betekenen voor zijn financiële situatie. Dat is de PVV-fractie ook een doorn in het oog. Is de heer Knops het ermee eens dat eigenlijk pas over deze wet gestemd zou moeten worden als de doorrekening er wel is, dus als wij wel weten wat deze wet betekent op de totale koopkracht voor de desbetreffende huurders? Begrijp ik de heer Knops zo goed?

De heer **Knops** (CDA):

Ja, daar begrijpt de heer Fritsma mij heel goed. Wij waren met een aantal andere partijen partners om te voorkomen dat wij deze wet nu zouden behandelen. Uiteindelijk staan wij hier omdat de meerderheid van de Kamer, twee regeringspartijen en een andere partij, vond dat hij behandeld moest worden. Met alle mitsen en maren geef ik precies aan dat het nu invoeren van zo'n belangrijke wet linke soep is.

De heer **Fritsma** (PVV):

Dat klinkt goed. Het is terecht: eerst door middel van een doorrekening van het Centraal Planbureau te weten komen wat de koopkrachteffecten zijn en dan stemmen.

De heer **Knops** (CDA):

De heer Fritsma stelt de vraag aan mij. Ik vertegenwoordig een fractie van dertien zetels. Hij kan op de steun van onze fractie rekenen, maar dat wil nog niet zeggen dat de Kamer aldus besluit.

De heer **Monasch** (PvdA):

De vorige keer werd door collega Knops gezegd dat wat in de Eerste Kamer gebeurt, voor het CDA iets anders is dan wat in de Tweede Kamer gebeurt. De heer Knops vraagt nogal zaken van de minister. Iedereen is benieuwd naar het antwoord in eerste termijn. Stel dat de minister in een ruimhartige bui is. Hij hoort de eisen aan en denkt "dit is een voorstel". Houdt dat in dat de CDA-fractie in de Eerste Kamer in dezelfde lijn denkt als de CDA-fractie in de Tweede Kamer?

De heer **Knops** (CDA):

De heer Jansen vroeg mij net in een interruptie om commentaar te geven op een uitspraak van een Eerste Kamerlid. Dat wil ik nog wel doen, maar ik wil geen verantwoordelijkheid nemen voor de dames en heren senatoren aan de overkant. Zij maken een eigen afweging en voeren hun eigen debatten met deze minister en met andere ministers.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het CDA is altijd een verantwoordelijke bestuurderspartij geweest. Zij heeft duidelijk een politieke positie in dit debat. Als het duidelijk is en als de minister denkt dat er ruimte is, neem ik aan dat hij twee of drie weken later niet met een nieuw boodschappenlijstje wordt opgezaald. Hoe kijkt de heer Knops daartegen aan?

De heer **Knops** (CDA):

Mijn perspectief op het debat dat wij hier voeren, gaat ongeveer net zo ver als deze zaal: de eerste termijn van de Kamer en de beantwoording door de minister. Misschien kan de heer Monasch deze vraag in tweede termijn nog een keer stellen. Dan heeft de minister al gereageerd. Ik heb hier de punten neergelegd die voor onze fractie van belang zijn in het kader van deze wet. In een debatje met de heer Verhoeven heb ik al gezegd dat het niet alleen over deze wet gaat, maar dat er ook een relatie is met de verhuurderheffing. Ik ben zeer benieuwd naar de antwoorden van de minister.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De Partij van de Arbeid zei net dat het voordeel van het invoeren van de WOZ-huren is dat de Donnerpunten dan van tafel zijn. Stel dat de WOZ-huren inderdaad worden aangepast of geschrapt. Is het dan voor het CDA-fractie acceptabel dat de Donnerpunten weer op tafel komen?

De heer **Knops** (CDA):

Dat is een bijna onmogelijke vraag; dan zou ik Donnerpunten moeten gaan afschieten. Dat begrijpt mevrouw Voortman wel. Zoals vele partijen heeft ook het CDA 4,5% in het verkiezingsprogramma opgenomen. Inmiddels is iedereen wel tot de conclusie gekomen dat dit systeem niet werkt. Dat is te simpel gedacht, gelet op de complexiteit en de verschillende regio's waarmee wij te maken hebben. De minister heeft al min of meer gezinspeeld op het feit dat hij daar een systeem voor wil bedenken dat wel werkbaar is. Dat systeem wil ik beoordelen als het wordt gepresenteerd. Ik reken erop dat dit een systeem wordt waarvoor in de Kamer breed draagvlak kan zijn. Het gaat namelijk over de techniek op basis waarvan de grondslag wordt berekend. Op voorhand ga ik echter geen blokkades opwerpen of uitspraken doen over de manier waarop dat in elkaar zou moeten zitten. Ik kan wel concluderen dat de 4,5% WOZ vooral in de krimpgebieden een onwerkbaar situatie veroorzaakt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De CDA-fractie stelt wel meer kaders in deze bijdrage. Het zou dan toch logisch zijn dat zij in ieder geval zegt dat een terugkeer van de Donnerpunten niet bespreekbaar is. Uit het feit dat dit nu niet gebeurt, leid ik af dat de terugkeer van de Donnerpunten wat het CDA betreft wel een reële optie is.

De heer **Knops** (CDA):

Mevrouw Voortman mag concluderen wat zij wil. Ik heb gezegd wat ik heb gezegd.

De **voorzitter**:

Gaat u verder, mijnheer Knops.

De heer **Knops** (CDA):

Ik was klaar.

De **voorzitter**:

Dan is hiermee een einde gekomen aan de eerste termijn van de Kamer.

De vergadering wordt van 16.41 uur tot 17.00 uur geschorst.

## Knops

### De voorzitter:

Ik geef het woord aan de minister voor Wonen en Rijksdienst voor zijn beantwoording in eerste termijn. Ik zie dat de heer Fritsma een punt van orde heeft.

### De heer Fritsma (PVV):

Voorzitter. Ik wil graag beginnen met een vraag voor de minister die inderdaad een beetje de orde van het debat raakt. De hele dag staan er al berichten in de media dat de minister achter de schermen onderhandelt met verschillende partijen om de plannen ten aanzien van de woningmarkt aan te passen. Ik wil graag weten of de minister erkent dat dit gebeurt en wat de stand van zaken is bij die onderhandelingen. Dat is natuurlijk relevant om te weten voor het vervolg van dit debat.

### Minister Blok:

Voorzitter. Ik maak er helemaal geen geheim van dat ik in gesprek ben met de Kamer, hier en buiten deze zaal ...

### De voorzitter:

Mijnheer Fritsma, laat even de minister antwoorden.

### Minister Blok:

... dat was de afgelopen weken zo en dat is vandaag ook zo. De bijdragen die ik vandaag heb gehoord, geven ook het goede gevoel dat heel veel partijen graag willen dat deze hervorming op de woningmarkt tot stand komt. Ik hoop dat we in dit debat, en waar dat nodig is onder een kop koffie, inderdaad met zo veel mogelijk partijen overeenstemming kunnen bereiken over dit wetsvoorstel.

### De heer Fritsma (PVV):

Dan wil ik wel graag een beschrijving van de stand van zaken bij die onderhandelingen, want anders heb ik het idee dat we over een wetsvoorstel staan te praten dat straks achterhaald is. Ik vraag het nogmaals. Er zijn onderhandelingen, dat erkent de minister. Kan de minister nu beginnen met een schets van de stand van zaken bij die onderhandelingen? Hoe ver is het? Waar wordt naar gekeken? Wat zijn de pijnpunten en mogelijkheden? Dan kunnen we weer op gelijke voet met elkaar verder praten.

### Minister Blok:

De stand van zaken is dat ik dit wetsvoorstel verdedig, omdat ik erin geloof en omdat ik het nodig vind om de problemen op de huurmarkt aan te pakken. Alle Kamerleden hebben heel helder hun standpunten aangegeven. Dat is ook het doel van dit debat. We proberen elkaar altijd in een debat zo te vinden dat er zo veel mogelijk draagvlak is. Dat kan ook zijn door nog even apart door te nemen waar we elkaar precies kunnen vinden, maar altijd zullen we dat hier in alle openheid af moeten concluderen. De stand van zaken is dat ik dit wetsvoorstel verdedig, dat ik goed naar de Kamer heb geluisterd en dat ik naar mijn beste vermogen ga antwoorden.

### De voorzitter:

Dan stel ik voor dat u alsnog begint met uw verhaal.

### Minister Blok:

Voorzitter. In de bijdragen van alle sprekers proef ik dezelfde urgentie die ik voel, dat er in de woningmarkt in het algemeen en specifiek in de huurmarkt, waar we het nu

over hebben, sprake is van scheefgroei. Dat is ook de reden waarom we in het regeerakkoord hebben afgesproken om zowel de koopsector als de huursector in samenhang aan te pakken. Dat moet natuurlijk neergelegd worden in verschillende wetten, die nu eenmaal op praktische gronden niet anders dan op verschillende momenten in de tijd behandeld kunnen worden. We hebben de aanpassing van belangrijke wetgeving in de koopsector gelukkig snel kunnen behandelen, nog voor de jaarwisseling. Daarbij ging het om de verplichte annuïtaire aflossing, de restschuldfaciliteit en de startersleningen. Deze zijn nu ook in wetgeving vastgelegd, en dat vind ik een groot goed.

Nu ligt het onderdeel huurverhoging voor. Zoals de Kamer weet, komen er nog wetsvoorstellen aan over de manier waarop ik zal omgaan met het woningwaarderingsstelsel. Ik heb al aangegeven dat het niet 4,5% bij de WOZ wordt, maar de Kamer heeft mij tot 1 maart gegeven voor de precieze invulling hiervan en van de verhuurdersheffing. Daar zal ik dus ook mee komen.

De Kamer weet met mij dat het gebruikelijk is in Nederland dat huren verhoogd worden per 1 juli. Het is zorgvuldig tegenover de huurders, die op tijd informatie moeten krijgen over de huurverhoging waarmee zij geconfronteerd worden, maar ook tegenover de verhuurders, de woningcorporaties of andere, om op tijd met de beschikbare wetgeving te komen. Ik realiseer me dat ik daarmee een groot beroep doe op de Kamer – en dat ik een groot beroep heb gedaan op mijn ambtenaren – maar ik ben er ook van overtuigd dat het in dit geval echt nodig is om ervoor te zorgen dat huurders en verhuurders zorgvuldig in dit proces verder kunnen gaan. Ik dank de Kamer overigens ook voor de vlotte manier waarop we het schriftelijke deel van deze wet hebben kunnen behandelen.

De kern van de wetgeving is dat er ruimte is voor een huurverhoging. Voor inkomens tot € 33.614 kan de huurverhoging inclusief inflatie maximaal 4% bedragen. Voor de groep daarboven met een inkomen tot € 43.000 komen we dan op maximaal 6,5% en voor de groep daarboven maximaal 9%.

Wij hebben natuurlijk in kaart gebracht wat de koopkrachtgevolgen hiervan zijn. Die informatie hebben we ook aan de Kamer gestuurd.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Voor alle duidelijkheid: de minister noemt absolute percentages, maar het gaat natuurlijk om inflatie plus een percentage. Hiermee wordt gesuggereerd dat de inflatie nooit boven de 2,5% zal uitkomen. Ik help het de minister hopen. Is dat een hard gegeven of gaan we toch maar uit van een variabel percentage?

### Minister Blok:

Ik ga uit van de inflatie over 2012. Die bedroeg 2,5%. Dan kom ik voor de laagste inkomensgroep op 4%, voor de middelste groep op 5% en voor de hoogste groep op 9% als maximale huurverhogingen. Op die basis zijn ook de koopkrachtgevolgen doorgerekend. Een groot aantal Kamerleden heeft daar terecht naar gevraagd en ik heb die ook naar de Kamer gestuurd. Ik noem de uiterste gevolgen. 90% van de huishoudens met huurtoeslag, dus de laagste inkomens, krijgt te maken met een inkomenseffect dat kleiner is dan 0,1%. Dat is dus echt een zeer beperkt inkomenseffect. Aan de andere kant van het inkomensgebouw, bij de huishoudens met een inkomen boven de € 43.000, is er bij 5% van die huishoudens een inkomens-



## Blok

effect dat groter is dan 1,5% negatief. Dat is natuurlijk een fors percentage, maar dat is tegelijkertijd ook wel de beoogde prikkel tot doorstroming.

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

Ik heb ook op dit punt een feitelijke vraag. De minister geeft nu het kale koopkrachteffect. Er zitten dus geen cumulatieve effecten in, bijvoorbeeld ten gevolge van zorgkosten. Dat klopt toch?

Minister **Blok**:

Dat klopt. Dit zijn de pure effecten als gevolg van deze huurverhoging.

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

Kan de minister zich voorstellen dat die koopkrachteffecten cumulatief, met name rond die € 43.000 maar misschien ook wel bij die andere grenzen, substantieel veel hoger kunnen liggen?

Minister **Blok**:

Zeker. De koopkracht bestaat niet alleen uit woonlasten. De Kamer heeft recent nog een debat gevoerd met mijn collega Asscher over de koopkracht waarin ook de huren verwerkt waren. Het totale koopkrachteffect is dus groter. Voor dit debat lijkt het me echter zuiver om aan te geven wat de koopkrachteffecten hiervan zijn, ook omdat veel leden vragen hebben gesteld over de voors en tegens van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze cijfers laten zien dat we er met deze vormgeving heel goed in slagen om de lage inkomens te ontzien. Ik zal daar later nog op terugkomen.

Ik wil de rest van mijn betoog opbouwen langs allereerst het beantwoorden van de vragen die specifiek op de systematiek van deze wet betrekking hebben. Vervolgens ga ik in op de vragen die betrekking hebben op de samenhang met de overige wetgeving rond huren. Daarna ga ik in op de vragen die betrekking hebben op gebruikte gegevens, met name rond de koopkracht, en ten slotte zijn er nog een aantal vragen op verschillende relevante terreinen.

Ik begin met de inbreng van de heer Fritsma, omdat hij eigenlijk het scherpste zei: waarom trekt u deze wet niet gewoon in? Mijn antwoord daarop is kort en krachtig: omdat ik ervan overtuigd ben dat deze wet is wat de huurmarkt nodig heeft. Deze wet helpt de mensen die nu op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. Dat zijn degenen voor wie de sociale huursector bij uitstek bestemd is. Deze wet helpt die mensen, omdat we doorstroming op gang brengen en ook zorgen voor extra inkomens voor woningcorporaties die inderdaad te zijner tijd deels worden afgeroomd, maar die tegelijkertijd ook de basis vormen waarmee verder geïnvesteerd kan worden.

De heer **Fritsma** (PVV):

Voorzitter ...

De **voorzitter**:

Ik wil bij de behandeling van nieuwe wetgeving de leden van de Kamer ruim de mogelijkheid geven om te interrumperen, maar als de minister een interruptie krijgt na elke zin die hij heeft uitgesproken, dwingt u met u allen mij om andere afspraken te maken. Ik ga de heer Fritsma deze interruptie natuurlijk toestaan, maar ik ga wel heel secuur erop toezien dat de minister de ruimte krijgt om zijn verhaal te vertellen. Ik weet dat u een brandende

vraag hebt, mijnheer Fritsma, en ik geef u nu de gelegenheid om die te stellen.

De heer **Fritsma** (PVV):

De minister geeft aan dat dit wetsvoorstel goed is voor de mensen, maar ik moet er een beetje om lachen. Het is ook lachwekkend, want dit is het kabinet van de lastenverzwaring; de btw-verhoging, de verhoging van de verzekeringsbelasting, noem het allemaal maar op. Waar haalt de minister de aanname vandaan dat er bij meer dan 2 miljoen huurders nog wel wat extra geld is te halen?

Minister **Blok**:

Ik heb de heer Fritsma gezegd dat dit goed is voor al die mensen die op de wachtlijst staan voor een huurwoning. Wij hebben in Nederland sociale huurwoningen gebouwd voor mensen met een laag inkomen, en dat is een groot goed. Heel veel mensen uit deze groep staan op een wachtlijst, tot tien jaar toe. Velen van u hebben daarover gesproken. Tegelijkertijd is er een groep mensen die ooit in een sociale huurwoning zijn gekomen toen zij zelf een laag inkomen hadden, maar die inmiddels – gelukkig voor hen – een mooie inkomensontwikkeling hebben doorgemaakt. Zij zouden dus elders kunnen gaan wonen, maar maken die keuze niet. Dat is het probleem van het scheefwonen. De heer Bisschop is er niet meer, maar ik ben het van harte met hem eens en ook ik hoop dat wij, door dit pakket aan maatregelen, het binnenkort niet meer voortdurend over scheefwonen hoeven te hebben. Dat scheefwonen pakken wij aan, omdat het echt een maatschappelijk probleem is.

De heer **Fritsma** (PVV):

Scheefwonen kun je ook oplossen zonder mensen met draconische huurverhogingen hun huis uit te jagen. Waar wij het hier vanmiddag over hebben, is een enorme aanslag op de koopkracht van mensen. Het kabinet probeert gewoon geld weg te halen bij corporaties. Daar moeten de huurders voor bloeden. Het gaat om een gigantisch koopkrachtverlies. Nogmaals, mijn vraag aan de minister is: hoe denkt hij dat 2 miljoen mensen dit kunnen opbrengen, en hoe denkt hij de economie uit het slop te trekken, als je van zo veel mensen zo veel geld afpakt, waardoor ze totaal geen cent meer over hebben om in onze economie te besteden?

Minister **Blok**:

De heer Fritsma stelt eigenlijk twee vragen: één over de koopkracht en één over de gevolgen voor de economie. Wat de koopkracht betreft heb ik zojuist geschetst dat het voor mensen met de laagste inkomens, dus de groep die recht heeft op huurtoeslag, voor het overgrote deel gaat om effecten van 0,1%. Het zijn geen draconische percentages. Aan de andere kant van het inkomensgebouw, boven € 43.000, is er een groep die te maken heeft met een achteruitgang van 1,5%. Dit is een groep van 5%, dus nog steeds een kleine groep. Dat voel je in je portemonnee, dat ontken ik niet, maar het is wel de groep mensen die, als zij zich nu voor een sociale huurwoning zouden melden, deze niet toegewezen zouden krijgen, omdat sociale huurwoningen voor mensen met een lager inkomen zijn.

Wat de gevolgen voor de economie betreft merk ik het volgende op. Het is voor de werking van de woningmarkt, maar zeker ook voor de arbeidsmarkt, natuurlijk van groot belang dat sociale huurwoningen terecht komen bij mensen met een kleine beurs, en dat mensen doorstromen.

## Blok

Dat zorgt ook voor doorstroming in de woningmarkt. Al le woordvoerders hebben terecht gesproken over het belang dat de bouw weer op gang komt. Daar helpt deze aanpak bij.

De heer Jansen heeft mij een aantal vragen gesteld over de effecten. Hij vroeg hoe een huurder in een passende woning terecht kan komen wanneer er sprake is van inkomensdaling. Waarom wordt de huur dan niet gewoon verlaagd? Omdat het niet in de wet is geregeld. Wanneer er sprake is van een echt structurele inkomensdaling, kan men sowieso een beroep doen op een betaalbare corporatiewoning, omdat men daarvoor op grond van het inkomen in aanmerking komt. Als we de doorstroom op gang krijgen, komen de corporatiewoningen juist weer vrij voor mensen met een laag inkomen. Overigens kan een verhuurder er zelf ook voor kiezen om huren aan te passen. Dat was zo en dat blijft zo.

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

In dit antwoord zit twee keer het woord "kan". Dat lijkt mij nu juist het probleem voor dit gezin. Als je plotseling geconfronteerd wordt met een enorme inkomensdaling, heb je een acuut probleem. Ik neem aan dat deze minister ook wel weet dat de wachtlijsten voor een betaalbare huurwoning nog steeds heel erg lang zijn. Ze zijn overigens de laatste jaren weer langer geworden. Men heeft dus helemaal niet de tijd om daarop te wachten, terwijl de woning waarin men reeds woont, op zich geschikt is. Waarom kan op dat moment niet gewoon de huur aangepast worden?

**Minister Blok:**

Ook onder de huidige wetgeving is het niet zo dat de huur van iemand die met een inkomensdaling geconfronteerd wordt, meteen wordt aangepast. Ik zal straks nog ingaan op de amendementen en de vragen die daar specifiek betrekking op hebben. Ook nu bestaat het probleem dat de heer Jansen schetst.

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

Dat is waar, maar de gemiddelde huur in de sociale huursector is op dit moment ongeveer € 450 per maand. Nu gaat de huur van de groep die geconfronteerd wordt met een huurverhoging van 5% of 9% in no time naar € 700 of € 800. De minister weet ook wel dat je boven de aftoppingsgrens van € 520, zelfs als je huurtoeslag krijgt, 100% zelf betaalt. Dan is een inkomensdaling veel ernstiger dan in de huidige situatie, waarin je gemiddeld maar € 450 per maand betaalt. Waarom houdt de minister niet rekening met dat enorme effect?

**Minister Blok:**

Er zijn nu, zonder deze wetswijziging, mensen die een huur betalen van € 600 binnen de sociale huursector of € 700 daarbuiten, in het voorbeeld van de heer Jansen, en die onverhoopt geconfronteerd kunnen worden met een inkomensdaling. In de huidige wetgeving is er dan ook geen recht op aanpassing. Het is wel mogelijk dat een woningcorporatie in zo'n geval zegt: wij houden daar rekening mee. De vraag die de heer Jansen stelt, is begrijpelijk. Ik zal daar verder op ingaan bij de behandeling van de amendementen, maar het is een probleem dat nu ook bestaat en waar nu ook geen wettelijk recht aan gekoppeld is.

De heer Jansen vroeg mij waar de doorstromingsfilosofie op is gebaseerd. De achterliggende gedachte, die onder meer door het CPB uitgebreid is getoetst, is dat

huurders die een marktconforme prijs voor hun huurwoning gaan betalen, sowieso de prijs betalen die hoort bij de woonkwaliteit die ze ontvangen, en dat een deel van hen dan ook de afweging zal maken: gezien deze maandlasten kan ik ook een woning kopen. Ik heb het meegeemaakt dat mensen mij aanspraken en zeiden: ik heb begrepen dat u als minister de huren gaat verhogen en ik ben eens gaan informeren wat voor hypotheek ik kan krijgen voor het bedrag dat ik aan huur betaal. Omdat er op dit moment steeds meer betaalbare koopwoningen op de markt komen, is dat voor velen een reëel perspectief. Het is geen plicht, maar velen zullen die afweging maken. Dat is ook het antwoord op de vraag over de doorstromingsfilosofie.

Dan vroeg eveneens de heer Jansen of zich niet veel mensen gaan uitschrijven uit de gemeentelijke basisadministratie, om op die manier het huishoudinkomen tijdelijk te drukken. Mevrouw Schouten heeft daar in de schriftelijke ronde ook uitgebreid naar gevraagd. Uitschrijven kan niet in stilte gebeuren. Daar moet de gemeente aan meewerken en de gemeente moet ook controleren waar iemand heen verhuist en of de uitschrijving reëel is. We kunnen dit soort gedrag nooit uitsluiten. Het speelt overigens bij meer inkomensafhankelijke regelingen. We hebben echter geen reden om aan te nemen dat het massaal zal voorkomen.

De heer Jansen vroeg ook waarom we geen motiveeringsplicht voor voorstellen tot huurverhoging opnemen in de wet. Eigenlijk zou, als je het goed wilt doen, de corporatie over nog meer inkomensgegevens moeten beschikken dan we in het kader van deze wet ter beschikking willen stellen. In dit wetsvoorstel gaan wij uit van drie inkomenscategorieën. Als je echt scherp wilt motiveren, zou je nog preciezer moeten gaan berekenen welke huur past bij het precieze inkomen. Dan kun je niet volstaan met drie categorieën. Daar bovenop zorg je ervoor dat de corporaties met een enorme extra bureaucratie worden geconfronteerd. Verschillende sprekers hebben er al op gewezen – dat ben ik met hen eens – dat de kosten van de bureaucratie al erg hoog zijn voor corporaties.

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

Als de minister duidt op mijn amendement dan is er een misverstand. De motiveringsplicht waarover ik het in mijn amendement heb, is gewoon de puntentelling. Tot 2007 was het gebruikelijk dat de corporatie de puntentelling afdruckte bij de aanzegging van de huurverhoging. Dat is daarna geschrapt omdat werd overgegaan op inflatievolgend huurbeleid. Dat is logisch. Nu komen er huurverhogingen tot 9% of meer aan. Dan is het toch logisch dat de corporatie, of de verhuurder in het algemeen, daar die puntentelling bij moet leveren?

**Minister Blok:**

De Kamer heeft eerder bewust besloten om de plicht om de puntentelling mee te zenden, af te schaffen, ook vanuit de afweging dat dit voor een woningcorporatie een extra verplichte administratieve last is. Ik ken de heer Jansen als een fanatiek bestrijder van bureaucratie. Dat deel ik met hem. Een huurder die de puntentelling wil weten, kan die op een website, bijvoorbeeld die van de Woonbond, zelf berekenen.

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

Ik ben inderdaad een fanatieke bestrijder van zinloze bureaucratie. Vandaar dat ik toen het inflatievolgend huur-

## Blok

beleid werd afgesproken, heb gezegd dat het niet meer nodig was. Nu spreken wij over huurverhogingen tot 9% per jaar. Dan is het toch acuut weer wel nodig? Als ik het goed heb gelezen, schrijft de minister in de nota naar aanleiding van het verslag dat als een huurder de woningcorporatie om die puntentelling vraagt, deze die niet eens hoeft te leveren. Er staat dat hij het dan zelf moet gaan uitrekenen aan de hand van zijn eigen gegevens, met ook nog als risico dat hij het fout uitrekent. Dat kan toch niet?

### Minister Blok:

Dit is een echt een afweging over hoeveel verplichte bureaucratie je een woningcorporatie wilt opleggen. Ik sta wat dit betreft achter de beslissing die de Kamer eerder heeft genomen om dit niet verplicht aan een corporatie op te leggen, juist omdat het zo goed te controleren is door mensen zelf. Zij kunnen overigens ook in beroep gaan, als daar aanleiding toe is. Ik wil dit echt niet opnieuw als verplichting opleggen.

In de schriftelijke behandeling is uitgebreid ingegaan op de vraag wat nu de grens voor de maximale huurprijs wordt. Die is en blijft in dit voorstel gebaseerd op het puntenstelsel. Daar brengt dit voorstel geen wijziging in aan. Zo lang er minder dan 143 kwaliteitspunten zijn, blijft een huurprijs van een woning onder de € 681. Dit wetsvoorstel verandert niets aan het waarderingsstelsel en dus ook niets aan de manier waarop huren begrensd worden.

De heer Jansen vroeg of ik vind dat er sprake is van scheefwonen als een derde van het inkomen naar de huur gaat. Wij kennen geen wettelijke norm voor scheefwonen. Ik zou ook niet willen dat de overheid gaat opleggen wat iemand aan wonen mag uitgeven. De regering heeft wel duidelijk de notie dat huurverhogingen beperkt moeten blijven voor mensen met een kleine beurs. Daar geven wij met dit wetsvoorstel goed invulling aan, zoals de koopkrachteffecten illustreren.

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

De **voorzitter**:  
Mijnheer Jansen?

De heer **Paulus Jansen** (SP):  
Ja, ik heb negentig vragen gesteld in de eerste termijn. Dan krijg je dat.

Het is toch een beetje merkwaardig dat de minister zegt dat hij niet zo'n precieze definitie heeft van scheefwonen. Ondertussen is dat wel zo'n beetje probleem nummer één in de volkshuisvesting, waarvoor wij speciaal deze wet hebben gemaakt. Dan is het toch heel reëel dat hij probeert aan te geven, bijvoorbeeld in termen van een huurquote, wat hij een redelijk percentage van het inkomen vindt dat mensen maximaal of minimaal aan huur moeten uitgeven?

### Minister Blok:

Het is wel degelijk mogelijk om te omschrijven wat scheefwonen is. De heer Jansen vroeg mij echter of ik dat aan een vast huurquotum wilde relateren. Ik zeg nogmaals dat ik dat niet wettelijk wil vastleggen. We hebben van Europa de richtlijn opgelegd gekregen dat woningbouwcorporaties 90% van hun woningen moeten toewijzen aan mensen met een inkomen van minder dan € 33.600. Dat is in ieder geval al één objectief criterium

voor scheefwonen. Bovendien hanteren we uiteraard de systematiek van de huurtoeslag. Daarbij spelen ook criteria met betrekking tot het inkomen een rol. Eigenlijk is er bij scheefwonen sprake van een glijdende schaal. In dit wetsvoorstel sluiten we aan bij de Europese norm van € 33.600. Daarboven hebben we ook nog de norm van € 43.000. Bij dat laatste bedrag heb je het echt over een behoorlijk middeninkomen. Bij zo'n inkomen kom je normaal gesproken bij een nieuwe aanvraag niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

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

Ik zou mij kunnen voorstellen dat er bij de huurquote gebruik wordt gemaakt van een glijdende schaal. Voor de groepen met de laagste inkomens zou een lager percentage kunnen worden gehanteerd dan voor de groepen met hogere inkomens. Dat lijkt mij een punt van discussie. De minister wil echter geen enkel percentage noemen. Stel dat iemand met een inkomen van € 45.000 een huurquote heeft van 50%. Vindt de minister dat er bij hem of haar dan toch nog sprake kan zijn van scheefwonen?

### Minister Blok:

Dat lijkt mij onwaarschijnlijk. Ik probeer dit even snel te berekenen. Volgens mij zal de persoon die de heer Jansen als voorbeeld noemt niet in een sociale huurwoning wonen. Deze persoon geeft echter wel heel veel uit aan huur. Dat mag in een vrij land. Ik denk echter dat je dit sommetje niet kunt maken voor iemand die in een sociale huurwoning woont.

De heer Fritsma en mevrouw Voortman vroegen naar de positie van ouderen en anderen die in een aangepaste woning wonen. Kunnen zij uitgesloten worden van inkomensafhankelijke huurverhoging? Wij maken geen algemene uitzonderingen voor dit soort woningen. De heer Fritsma en mevrouw Voortman hebben natuurlijk gelijk als zij zeggen dat het hierbij gaat om een kwetsbare groep. Dit is echter ook bij uitstek een groep waarvoor zal gelden dat de woningcorporatie gebruik kan, en vaak gebruik zal maken van de mogelijkheid om de huren niet te verhogen. De wet leidt niet tot een plicht om de huren te verhogen, maar biedt daartoe slechts de ruimte.

### Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Over de vraag of er geen sprake is van een plicht, kun je natuurlijk discussiëren. Immers, de woningcorporaties wordt tegelijkertijd een enorme verhuurdersheffing opgelegd. Daardoor zijn corporaties toch gedwongen om gebruik te maken van die mogelijkheid om de huren te verhogen. Wij spreken over mensen met een beperking of over ouderen die afhankelijk zijn van een aangepaste woning. Zij hebben weinig mogelijkheden voor doorstroming. Toch is juist doorstroming het argument dat wordt gebruikt bij dit wetsvoorstel. Waarom zouden wij mensen die afhankelijk zijn van een aangepaste woning dwingen om een hogere huur te betalen, terwijl er geen mogelijkheden voor doorstroming zijn? Waarom zouden wij corporaties de mogelijkheid geven om deze mensen een hogere huur te laten betalen?

### Minister Blok:

Doorstroming is een belangrijk argument voor de invoering van deze wet. Ik heb al gezegd dat ik het redelijk vind dat mensen betalen voor de woonkwaliteit. Gelukkig kunnen mensen met een beperking of ouderen gewoon een goed inkomen hebben. Het kan zijn dat zij dat hebben op

## Blok

grond van hun verleden, omdat zij zich hebben verzekerd of omdat zij bijvoorbeeld een werkende partner hebben. Het hebben van een beperking op zich, betekent dus niet dat men een bepaalde huur niet kan betalen. Ik zou het echter heel redelijk vinden als een woningcorporatie de huurverhoging niet of gematigder toepast als de huurder van zo'n woning die huur inderdaad niet kan betalen.

**Mevrouw Voortman (GroenLinks):**

Als de minister vindt dat het logisch zou zijn dat de corporaties de huurverhoging niet of gematigd toepassen, waarom geeft hij die corporaties dan toch de mogelijkheid om die huurverhoging wél toe te passen? Ik vraag daarom weer, waarom er toch niet een uitzondering wordt gemaakt voor mensen die afhankelijk zijn van een aangepaste woning.

**Minister Blok:**

Ik heb al gezegd dat alleen het feit dat iemand van een aangepaste woning afhankelijk is, niet wil zeggen dat die persoon dus ook een laag inkomen zou hebben en niet in staat zou zijn om de huur te betalen die hoort bij de kwaliteit van die woning. Als wij voor iedereen met een beperking generiek zouden laten gelden dat voor hen niet wordt gestreefd naar marktconforme huren, dan zouden wij met een heel bot mes door de problematiek heen gaan.

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

De minister heeft gelijk dat ouderen met een aangepaste woning een hoger inkomen kunnen hebben. De doelstelling van de wet is dat zij doorstromen. Omdat zij een hoger inkomen hebben, wordt de huur verhoogd. Daarna kunnen zij naar een andere woning, die dan moet worden aangepast. Dat is toch niet logisch?

**Minister Blok:**

Ik meen toch scherp aangegeven te hebben dat de wet doorstroming als belangrijk doel heeft, maar evenzeer dat betaald wordt voor de kwaliteit van het wonen. Dit houdt niet dat er een plicht is om door te stromen. We vragen echter wel van mensen met een goed inkomen om, als zij daartoe in staat zijn, de huur te betalen die past bij de woonkwaliteit. Daarom is de huurverhoging ook inkomensafhankelijk. Gelukkig heeft niet iedereen met een beperking een laag inkomen. Met elkaar hebben we sociale verzekeringen en pensioenen geregeld, waardoor een beperking niet per se een laag inkomen tot gevolg heeft. Die veronderstelling ligt wel achter de oplossing dat iedereen met een beperking nooit met een huurverhoging geconfronteerd zou worden.

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

De vraag is niet zozeer of je wel of niet een hoger inkomen hebt en of je zult doorstromen. De vraag is of het verstandig is dat je, nadat je eerst woningen aanpast met gemeenschapsgeld op grond van de Wmo, zegt: u moet verhuizen vanwege uw inkomen. De minister wijst op de kwaliteit van een vergelijkbare woning, maar hij wil toch niet beweren dat aanpassingen als gevolg van een beperking automatisch leiden tot huurverhoging omdat de kwaliteit beter zou zijn?

**Minister Blok:**

De heer Klein spreekt over een plicht tot verhuizen, maar daarvan is geen sprake.

Voorzitter. De heer Knops vroeg of het budget van de huurtoeslag toereikend is op grond van dit wetsvoorstel. Dat is absoluut zo. In de nota naar aanleiding van het verslag heb ik een tijdreeks getoond waarin we een forse verhoging van de huurtoeslag laten zien. Die loopt op tot 420 miljoen in 2017. Daarom zijn de koopkrachteffecten zo gematigd voor juist de laagste inkomens.

Mevrouw Visser vroeg of er een evaluatie komt, specifiek met betrekking tot de waarborgen rond de privacy. Dat zal gebeuren. Al bij het goedkeuren van de huurverhoging met 5%, die nog in de Eerste Kamer ligt, is afgesproken dat binnen drie jaar na inwerkingtreding een evaluatie zal plaatsvinden die specifiek gericht is op de privacy.

De heer Klein vroeg wat de gevolgen zijn als het definitieve inkomen na de inkomensindicatie lager wordt vastgesteld. De inkomensindicatie is gebaseerd op een combinatie van de Basisregistratie Inkomens van de Belastingdienst en de Gemeentelijke Basisadministratie voor persoonsgegevens. Voor meer dan 95% van de belastingplichtigen is daarmee het inkomen bekend voor het jaar T-2. De overige 5% zijn vaak mensen van wie nog een bezwaar of beroep loopt. De verhuurder die de inkomensgegevens opgevraagd heeft, krijgt dan ook terug dat er geen inkomen bij opgegeven kan worden. Op dat moment kan er geen inkomensafhankelijke huurverhoging opgelegd worden, maar het is goed gebruik dat uiteindelijk het inkomen door de Belastingdienst wordt vastgesteld.

Veel leden hebben gevraagd naar de situatie bij inkomensverlaging. Daarover zijn tevens amendementen ingediend, onder meer door mevrouw Schouten. Ik gaf al aan dat daar op dit moment geen wettelijke voorziening voor is. Dat is de beleidsruimte van de woningcorporatie. De invoering van een dergelijke regeling heeft potentiële grote consequenties. Enerzijds zijn er administratieve consequenties, omdat de woningcorporatie of een andere verhuurder op dat moment aanpassingen moet doen. Anderzijds ontstaat er voor de woningcorporatie onzekerheid over toekomstige inkomens, wat drukkend kan werken op het investeringsvermogen, omdat men vooruit rekt op basis van de huren die men momenteel incasseert. Ik kan op dit moment echt niet schatten hoe groot de financiële gevolgen voor de corporaties zullen zijn en welke consequenties die zullen hebben voor hun financiële positie en hun investeringsvermogen. Daarnaast kan ik echt niet inschatten hoe een en ander administratief te verwerken is voor de corporaties. Wel ben ik bereid daar een onderzoek naar te doen, op basis waarvan wij kunnen overleggen. Wij stappen qua financiële en administratieve belasting in een zwart gat als wij dit nu willen regelen.

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

Ik wil best geloven dat het ingewikkeld is, maar dat komt doordat het kabinet het ingewikkeld gemaakt heeft, dus ook terugdraaien is superingewikkeld. Hoe waardeert de minister de opstelling van de PvdA-fractie? Volgens mij heeft de heer Monasch gezegd dat het gewoon geregeld is, omdat het is afgesproken en het daarom gaat gebeuren. De minister zegt nu echter dat hij een onderzoekje wil doen. Gaat het nu wel of niet gebeuren?

**Minister Blok:**

Ik wil het serieus onderzoeken, omdat de consequenties serieus kunnen zijn. Ik kan die consequenties niet overzien. Volgens mij kan niemand die overzien. Nogmaals, het gaat om een systeem dat nu niet bestaat, hoewel ook

## Blok

nu de situatie zich kan voordoen dat iemand door werkloosheid of om een andere reden een forse terugval in inkomen heeft. Tot op heden is echter nooit gekozen voor het in dat geval bieden van huurverlaging, anders dan op basis van een eigen beslissing van de corporatie. Dat geeft aan – deze vraag zal immers niet voor het eerst gesteld worden – dat het uit oogpunt van administratie en financiële gevolgen veel haken en ogen heeft. Ik hoop de Kamer tegemoet te komen door toe te zeggen om dit in kaart te brengen. De huurverhoging is gebaseerd op het inkomen van het jaar T-2, wat betekent dat er geen enorme haast mee is – ik meen dat ook de heer Monasch daarop wees – dus laten wij dan op basis van die informatie met elkaar beoordelen of het uitvoerbaar is.

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

Dit is volslagen onacceptabel. In mijn bijdrage in eerste termijn heb ik een voorbeeld gegeven van een situatie waarin één euro inkomensverschil leidt tot een huurverschil van € 1200 in vier jaar. Als de betrokken huurder met pensioen gaat en er sprake is van een inkomensval, is zijn huurquote inmiddels met 10% à 12% gestegen. De SP-fractie wil dat dit opgelost wordt. Ik meende dat ook de PvdA-fractie dit wil. Ik vraag de minister, op dit punt een toezegging te doen.

**Minister Blok:**

De heer Jansen illustreert heel goed de haken en ogen die eraan zitten. Ook op dit moment is het mogelijk dat mensen te maken krijgen met een teruggang in inkomen, bijvoorbeeld door pensionering. Op dit moment hebben wij daar geen speciale voorziening voor, anders dan het recht op huurtoeslag. De heer Jansen geeft tevens aan dat het voor de betrokken huurders om een groot bedrag kan gaan, maar dit betekent dat het ook voor de corporatie – het gaat immers om meer huurders – leidt tot financiële onzekerheid, die weer van invloed is op het vermogen van de corporatie om te investeren. Ik kan, ook in overleg met Aedes, de organisatie van woningcorporaties, op dit punt een afweging maken en vervolgens bekijken wat redelijkerwijs haalbaar is. Volgens mij geef ik daarmee aan dat ik absoluut geen hard nee zeg en dat ik ook geen hard ja kan zeggen, maar dat ik wel met een open blik met de verkregen informatie naar de Kamer terug wil komen. Volgens mij hebben wij daar nog de tijd voor.

**Mevrouw Schouten (ChristenUnie):**

Laat ik het maar echt als positief duiden dat de minister voorzichtige stapjes in onze richting zet. Dat moet toch even gezegd worden. Ik heb echter hetzelfde gevoel als de heer Jansen: dit is een beetje een magere toezegging; het kan vriezen en het kan dooien. Dit punt hangt samen met de discussie over het woningwaarderingstelsel, die nog in de Kamer gevoerd moet worden. Voor ons is het van belang om te weten wat het afwegingskader van de minister wordt voor zijn beoordeling of hij dit al dan niet gaat doorvoeren.

**Minister Blok:**

Mijn afwegingskader is of het redelijkerwijs haalbaar is. Als het redelijkerwijs haalbaar is, heb ik er geen bezwaar tegen. Ik heb nu echter de gegevens niet. Die hebben wij geen van allen. Ik ben graag bereid om deze gegevens zo snel mogelijk aan de Kamer te leveren zodat wij daarover met elkaar in gesprek kunnen, maar het gaat mij hier echt om de zorg over de positie van de verhuurder, de woning-

corporatie. Die moet het kunnen uitvoeren en financieel kunnen behappen. Als het redelijkerwijs mogelijk is, denk ik dat wij tot elkaar kunnen komen. Dat kunnen wij echter pas beoordelen als wij dit hebben kunnen uitzoeken.

**Mevrouw Schouten (ChristenUnie):**

Wanneer weet de minister of hij dit heeft kunnen uitzoeken? Kan hij dat betrekken bij de discussie over het woningwaarderingstelsel, of bij discussies die wij nog zullen voeren over andere wetsvoorstellen die de minister nog naar de Kamer gaat sturen? Wij moeten wat meer grip hebben dan een toezegging in de trant van "ik ga het bekijken". Het moet immers geregeld worden, ofwel nu, ofwel later. Als wij het niet nu regelen, moeten wij wel zeker weten dat wij het op een later moment alsnog kunnen regelen als een en ander niet tegemoetkomt aan onze wensen. Ik vind het beoordelingskader van de minister nog tamelijk vaag. Wanneer kunnen wij hierover dan wel spreken en serieus bekijken of het ingevoerd zal worden?

**Minister Blok:**

Ik denk dat mevrouw Schouten zelf een goed voorstel heeft gedaan met de suggestie om het te koppelen aan de discussie over het woningwaarderingstelsel. Ik kan toezeggen dat ik daarbij de benodigde gegevens kan aanleveren.

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

Volgens mij gaat het wetgevingstraject, waar wij nu mee bezig zijn, een stapje verder. De minister geeft allemaal administratieve, organisatorische argumenten waarom je dit nu nog niet zou moeten doen. In onze visie gaat het echter ten principale om het systeem. Dat heeft de heer Monasch ook aangegeven. Je maakt een wet over inkomensafhankelijke huren. Als je in de wet regelt dat je bij een hoger inkomen een hogere huur betaalt, moet je in diezelfde wet ook regelen dat je bij een lager inkomen een lagere huur betaalt. Het enige wat de heer Monasch heeft gezegd, als ik het goed heb, is: misschien moet je dat niet nu in de wet doen om allerlei praktische redenen, maar we hebben nog even de tijd. De vraag is dus niet zozeer "kunt u een onderzoek laten doen en nagaan wat de mogelijkheden zijn?" als wel "kunt u toezeggen dat er een wetswijziging zal plaatsvinden, mocht deze wet aangenomen worden?"

**Minister Blok:**

Als het redelijkerwijs kan – nogmaals: dat moet ik uitzoeken – kan het wat mij betreft ook in wetgeving vastgelegd worden. Ik kom er dan natuurlijk snel bij de Kamer op terug. Dan wil ik de Kamer echter ook echt iets kunnen laten zien. Je kunt de wet op verschillende manieren invoeren. Tot wanneer is er terugwerkende kracht? Tot welk huurniveau werkt een en ander terug? Dat wil ik echt kunnen laten zien. Ik wil het ook kunnen bediscussiëren met de corporaties, die het zullen moeten uitvoeren.

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

Het gaat over het principe dat je het überhaupt moet doen. Vervolgens krijg je de uitvoeringsvraag. Dat begrijp ik. Voor de uitvoering geldt dat een woningbouwvereniging ieder jaar een extra voorstel voor een verhoging zal moeten doen om aan te tonen hoe de inkomenssituatie is. Dat is T-2. Dan geldt toch eenzelfde administratieve last voor een huurverlaging? Het gaat veel meer om het prin-

## Blok

cipe: dit is het principe en zo gaan wij het uitvoeren. Dat zou je in de wet kunnen neerleggen.

### Minister Blok:

Als je het in de wet neerlegt – nogmaals: ik sluit dat niet uit – heeft dat effecten op de administratie van de woningcorporaties. Het is misschien uitvoerbaar; dat zal ik met hen bespreken. Het is een onzekere factor voor hun financiën. Hoe groot die onzekerheid is, hangt weer af van de wijze waarop je die verlaging precies vormgeeft, bijvoorbeeld hoeveel jaar je teruggaat. Ik bied de Kamer aan om dat in kaart te brengen. Nogmaals, als dat redelijkerwijs mogelijk is, dan kan dat wat mij betreft in de wet vastgelegd worden, maar pas nadat wij in kaart hebben gebracht hoe dat precies vormgegeven kan worden.

### De heer Monasch (PvdA):

Het is prettig om te horen dat de minister zegt: als het redelijkerwijs mogelijk is. Maar het woord "redelijk" moet een fase eerder gebruikt worden. Het is niet redelijk om als overheid een systeem in wetgeving voor te stellen waarbij maar één kant op wordt geredeneerd. Die redelijkheid, fatsoenlijkheid en hoffelijkheid horen wij ook uit te stralen in wetgeving. Het kan niet zo zijn dat het gezag, of het nou de overheid is of een corporatie, zegt: we gaan huurverhoging wel inkomensafhankelijk maken, maar bij huurverlaging zien wij apen en beren op de weg en geven wij niet thuis. De fractie van de Partij van de Arbeid vindt dat wij dat in alle redelijkheid niet kunnen vragen en niet mogen voorstellen, al helemaal niet in deze tijden van economische crisis. Ik verzoek de minister om hier toe te zeggen dat dit wordt opgenomen in wetgeving. Dat hoeft van ons niet per 1 maart, want we hebben nog wel even tijd voor de invoering ervan. Maar dan moet het ook wel gebeuren. Ik kan mij haast niet voorstellen dat die berekeningen niet allang gemaakt zijn bij zo'n professioneel departement. Ik verzoek de minister om daar goed over na te denken. De fractie van de Partij van de Arbeid vraagt hem om in redelijkheid huurverhogingen en huurverlagingen mogelijk te maken.

### Minister Blok:

Ik zal er niet alleen goed over nadenken, maar ik zal het ook met de Kamer delen. Nogmaals, als er geen administratieve of financiële belemmeringen zijn, dan ben ik bereid om het wettelijk vast te leggen.

### De heer Monasch (PvdA):

Ik heb een heel simpel voorbeeld gegeven. Je verdient in jaar T, dit jaar, € 45.000. De huur stijgt in twee jaar met 9%. Je valt terug naar een inkomen van € 35.000 in het derde jaar. Dan had je in die twee jaren een huurstijging van 5%. Het verschil is 4% en dat trek je ervan af. Zo simpel is het. Het kan zo met een briefje van de Belastingdienst naar de corporatie toe, en dat is dan je inkomensafhankelijke huur. Het is niet moeilijker en niet ingewikkelder dan dat. Laten we er niet een heel groot verhaal van maken. Zo simpel kan het worden uitgevoerd. De minister heeft zo veel slimme mensen op het departement dat ik verwacht dat zij dit allang bedacht hebben.

### Minister Blok:

Dat compliment zal ik overbrengen. Ik zal die slimme mensen ook vragen om de consequenties snel op papier te zetten, zodat we erover kunnen discussiëren. Nog-

maals, ik sta er niet negatief tegenover, maar ik blijf wel reëel; het moet wel kunnen.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

GroenLinks deelt het standpunt van de Partij van de Arbeid dat het geen fatsoenlijk voorstel is als het geen mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverlaging bevat. Ik sluit mij aan bij wat mevrouw Schouten net zei. Zij vroeg om het gezamenlijk met de WWS-punten te behandelen. Het zou logisch zijn als we dan besluiten over deze wet.

### Minister Blok:

Ik heb al tegen mevrouw Schouten gezegd dat ik mij die koppeling wat de tijd betreft kan voorstellen. U weet dat ik onder tijdsdruk sta bij de behandeling van deze wet, omdat ik wil dat de corporaties en de huurders tijdig weten waar ze aan toe zijn. We verhogen normaal gesproken de huren in Nederland alleen per 1 juli. Daarom ben ik met dit deel van het pakket al naar de Kamer gekomen. Hierbij heb ik helaas heel weinig ruimte in de tijd. Dan zou ik de corporaties en de huurders echt tekortdoen.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Dat zou betekenen dat, mocht een meerderheid van de Kamer vandaag instemmen met dit wetsvoorstel, er geen enkele zekerheid is dat een mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverlaging ook daadwerkelijk ooit in het voorstel wordt opgenomen.

### Minister Blok:

Ik heb toegezegd dat ik serieus de consequenties zal bekijken en dat ik daar snel met de Kamer over zal spreken. Omdat de systematiek van de wet met zich brengt dat gewerkt wordt met het inkomen van twee jaar geleden, is er wat tijd betreft geen enorme haast mee.

### De heer Knops (CDA):

Het is een bijzonder debat op dit punt. Het ligt een beetje in het verlengde van de setting waarin we hier vandaag staan. Dit debat komt voor velen in deze Kamer veel te snel, omdat de consequenties niet overzichtelijk zijn. Daar heb ik zelf al wat over gezegd. De minister heeft in het interruptiedebatje met de heer Monasch gezegd dat hij er naar zou kijken. "Ernaar kijken" betekent in Den Haag zoveel als "geen garantie". Naar mijn mening zou de minister op dit punt en los van de uitvoeringszaak veel helderder kunnen zijn en kunnen zeggen dat dit een essentieel onderdeel is van dit wetsvoorstel dat linksom of rechtsom geregeld wordt.

### Minister Blok:

De heer Knops noemt de uitvoeringsconsequenties wel, maar hij stapt er overheen. Als minister wil ik wel serieus omgaan met de organisaties die het moeten uitvoeren, want het kan behoorlijke consequenties hebben. Als die binnen de perken blijven, ben ik bereid om het in wetgeving vast te leggen. Ik hoop echter dat de Kamer het met mij eens is dat wetgeving zorgvuldig en uitvoerbaar moet zijn. Die toets wil ik er nog op toepassen.

### De heer Knops (CDA):

Bij dat laatste kan ik me aansluiten, maar ik heb toch het gevoel dat wij als het aan het kabinet ligt een aantal besluiten moeten nemen waarvan de consequenties niet overzienbaar zijn. Dat vind ik buitengewoon spijtig.

## Blok

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Ik zou graag van de minister willen horen wat nu de kern van het probleem is. Als je dat administratief trap op doet, is dat hetzelfde als trap af. Voor de woningcorporaties is trap op natuurlijk aantrekkelijk, omdat zij een hogere huur terugkrijgen. Ze hebben weliswaar de administratieve lasten, maar ze hebben ook een opbrengst. Trap af hebben ze het tegenovergestelde, dat wil zeggen zowel kosten als het feit dat de huur naar beneden gaat. Ik kan me voorstellen dat dit vervelend is, maar de administratieve lasten van trap op of trap af zijn toch dezelfde.

Minister **Blok**:

Over de systematiek van trap op geeft deze wet de kaders aan. Over de systematiek van trap af zullen afspraken gemaakt moeten worden. Dat is een van de dingen waarover ik met de corporaties in overleg wil: op welke manier zou je zo'n systematiek kunnen invoeren zodat zij ook werkbaar is? Ik vind het heel redelijk om daar eerst onderzoek naar te doen en dan bij de Kamer terug te komen.

De heer **Dijkgraaf** (SGP):

Maar de minister zal het toch met mij eens zijn dat de administratieve last even hoog is als je het spiegelbeeldig inricht met trap op of trap af?

Minister **Blok**:

Dat is inderdaad het geval. Dan moet je iets inrichten wat nu niet voorzien is, maar wat wel overzichtelijk is. Daarnaast is er een financiële consequentie, waarop ik al wees. Er zit een onzekerheidscomponent in, die mogelijk schadelijk is voor de investeringen. We moeten een beeld hebben van hoe vaak een groep huurders of een corporatie gemiddeld te maken zal krijgen met zo'n verlaging. Dat is geen inschatting die ik uit het hoofd kan maken.

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

In eerste termijn heeft de heer Monasch gezegd dat de PvdA weliswaar bepaalde dingen in het regeerakkoord heeft opgeofferd, te weten inwonende opa's en oma's en het feit dat de kinderen meetellen voor het inkomen, maar wel de deal heeft gesloten dat het principe van trap op, trap af wordt toegepast.

Minister **Blok**:

Het regeerakkoord zegt daar helemaal niets over.

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

Nee, maar de heer Monasch heeft gezegd dat hij de minister op drie punten de tijd wil geven om deze technisch uit te werken. Het kwam erop neer dat hij mijn argumenten prematuur vond. Het was echter wel geregeld en zij waren het al wel met elkaar eens. Begrijp ik nu goed dat de minister zegt dat zij het er niet over eens zijn en dat de uitkomst van het onderzoek kan zijn dat straks wordt gezegd "leuk geprobeerd, maar we doen het niet"?

Minister **Blok**:

Ook de heer Monasch schudt het hoofd. In het regeerakkoord is niets afgesproken. Het regeerakkoord is dik, maar bevat niet alle eventualiteiten. Ik zeg de Kamer toe dat wij er serieus naar gaan kijken. Wat mij betreft, is dat een serieuze toezegging.

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

Dan constateer ik dat de PvdA ook op dit punt gewoon met lege handen staat. Zo simpel is het.

De **voorzitter**:

Mijnheer Monasch voelt zich aangesproken.

De heer **Monasch** (PvdA):

Even voor de orde. Mijn geachte collega Jansen haalt allerlei dingen door elkaar. Dat vind ik erg spijtig, vooral nu we met elkaar optrekken om een inkomenshuurverlaging mogelijk te maken. Maar goed, dat is aan hem. Ik heb heel duidelijk gezegd wat in het regeerakkoord is afgesproken rond de grenzen van de huurstijging en ik heb een citaat van de heer Rutte gegeven. Ik heb twee voorbeelden gegeven waarover inderdaad in het regeerakkoord niets is afgesproken. Het ene is het punt waarover we zojuist debatterden en het andere is de huishoudtoets. Gelet op de financiële opgave waar we voor staan, laten wij die eis vallen.

De **voorzitter**:

Dit was geen ordepunt, maar een persoonlijk feit, dat is genoteerd.

De heer **Verhoeven** (D66):

Wij staan hier te debatteren met een minister die gesteld staat voor een ongelofelijk ingewikkeld probleem, dat hij binnen een paar weken in ieder geval een heel grote stap verder moet brengen. Wij praten nu weer over een voorstel van de PvdA voor een verdere huurverlaging. Is de minister niet van mening dat het net om hem heen en om de oplossing voor de woningmarkt heen, steeds nauwer wordt dichtgetrokken, nota bene door de coalitiepartner? Ziet de minister nog wel voldoende speelruimte om het totaal van de problemen op te lossen, nu hij hier weer met een extra eis geconfronteerd wordt?

Minister **Blok**:

Ik wilde net de vraag van de heer Verhoeven beantwoorden over de verschillende knoppen. Ik vond zijn beeldspraak namelijk wel mooi. Er wordt in het debat een extra knop toegevoegd, waarvan ik in alle openheid aangeef dat ik inderdaad wil inschatten wat die knop precies met zich meebrengt. Ik heb niet op voorhand het gevoel dat het een onmogelijke knop hoeft te zijn. Ik dank de heer Verhoeven voor zijn zorg over de complexiteit, maar deze kan ik er nog wel bij in beeld houden.

De heer **Verhoeven** (D66):

Fijn dat de minister zo optimistisch is over het aantal knoppen waaraan hij op een overzichtelijke manier kan draaien om uit te komen op een gezonde woningmarkt. Als wij dat onderzoek gaan doen, wil ik ook wel van de minister weten wat daarvan de effecten zijn voor het aanpakken van het scheefwonen en de beperking die het oplevert voor de verdere doorstroming op de woningmarkt. Want dat zijn de punten waarover wij hier bij deze wet voornamelijk praten. Denkt de minister niet dat, door deze knop weer een stukje terug te draaien, de andere drie knoppen nog verder uit het gelid komen en het probleem alleen maar groter wordt om het in zijn geheel op te lossen?

## Blok

### Minister Blok:

Zo'n maatregel heeft effect op de afweging of mensen doorstromen. Daar heeft de heer Verhoeven gelijk in. Een van de punten die ik wil onderzoeken, is de vraag hoe groot bij benadering de groep is waarom het gaat. De grootte van die groep hangt weer af van de manier waarop je zo'n huurverlaging vorm wilt geven. Het antwoord op die vraag bepaalt ook weer hoe groot de invloed is op het scheefwonen.

### Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Ik wil het net iets scherper krijgen. Wij spreken eigenlijk over twee amendementen door elkaar: dat van de heer Jansen en dat van mij. Die twee verschillen wel van elkaar. Mijn amendement heeft namelijk ook betrekking op de huurtoeslag. De minister heeft daarnet aangegeven dat hij administratieve problemen zag bij het amendement van de heer Jansen. Hoe ziet hij dat bij mijn amendement? Volgens mij speelt het probleem daarbij niet. Daarover zou de minister dus een positief oordeel kunnen vellen.

### De voorzitter:

Dat betreft het amendement op stuk nr. 25.

### Minister Blok:

Dat is volgens mij vervangen door ...

### Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

... nr. 34.

### Minister Blok:

Dat is een invulling van de trap-op-trap-afsystematiek, die ik zeker zal meenemen in het overzicht dat ik zal geven. Deze invulling heeft financiële consequenties die ik in beeld zou kunnen brengen.

### Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Er is geen sprake van T-2. Op het moment dat het inkomen daalt en je geen recht hebt op huurtoeslag, kom je direct in de problemen. De minister zegt dat hij wat tijd heeft voor het amendement van de heer Jansen. Dat gaat voor dit punt zeker niet op. Ik vraag de minister of hij er met gezwinde spoed mee aan de slag wil.

### Minister Blok:

Ik wil met gezwinde spoed aan de gang, maar dit amendement heeft financiële consequenties voor de corporatie die het moet toepassen. Dat realiseert mevrouw Schouten zich ook. Zonder gegevens over de gemiddelde grootte van de groep die te maken krijgt met een dergelijke inkomensdaling, kan ik niet inschatten hoe groot die inkomensgevolgen zijn. Daarom kan ik niet instemmen met het huidige amendement. Ik wil echt eerst met de onderzoeksgegevens bij de Kamer terugkomen.

Ik ga in op de samenhang met de rest van de wetgeving, de vele knoppen die door de heer Verhoeven werden genoemd. Voor 1 maart – dat naderen we met rasse schreden – zal ik een voorstel doen voor de invulling van het woningwaarderingstelsel en de verhuurderheffing. Ik begrijp de samenhang heel goed. Ik begrijp ook heel goed dat wij die samenhang in ogenschouw moeten blijven nemen. Dat gebeurt natuurlijk ook door middel van het regeerakkoord. Helaas ben ik gebonden aan de datum van 1 juli voor de huurverhoging. Dat is de reden waarom ik

dit aspect alvast aan de Kamer voorleg. Mijn toezegging voor 1 maart zal ik nakomen.

De heer Verhoeven vroeg mij hoe wij op een generieke verhoging van inflatie plus 1,5 zijn uitgekomen. Eigenlijk is er een vrij lange periode sprake geweest van een algemene verhoging bovenop de inflatie. Vanaf 2007 is daar helemaal geen sprake meer van geweest, hoewel er na 2007 gelukkig ook economisch gezien heel goede jaren met inkomensgroei zijn geweest. Om de basishuren weer in lijn te krijgen met de algemene welvaartsontwikkeling en eigenlijk ook met het gebruik daarvoor, hebben wij een percentage gekozen dat deze welvaartsontwikkeling redelijk representeert. De koopkrachtberekeningen laten zien dat het bovendien een percentage is dat wij voor de mensen met laagste inkomens goed kunnen compenseren.

### De heer Fritsma (PVV):

Ik ga toch even in op de koopkrachtberekening. De minister probeert de Kamer nu zand in de ogen te strooien. Het regeerakkoord is inderdaad door het Centraal Planbureau doorgerekend. Daar is een koopkrachtbeeld uit voortgekomen dat betrekking heeft op diverse inkomensgroepen. Het probleem is echter juist dat niets is gespecificeerd voor de categorie huurders. Wij weten nu dus nog steeds niet wat de koopkrachtgevolgen zijn van deze specifieke wet voor de categorie huurders. Erkent de minister dat?

### Minister Blok:

Nee. In het stuk dat ik net mondeling heb toegelicht, zit immers een uitgewerkt overzicht van de consequenties van de huurverhoging. Voor velen wordt deze verhoging gecompenseerd door de huurtoeslag. Daaruit blijkt ook wat dat betekent voor de inkomens. Dat varieert van 0,1% voor degenen met de laagste inkomens – dat is dus echt zeer beperkt; wat dat betreft werkt het concept – tot een daling van ongeveer 1,5% voor een groep van 5% uit de hoogste inkomenscategorie.

### De heer Fritsma (PVV):

Ik zeg het nogmaals; ik probeer het anders met een motie. De minister heeft het over inkomensgroepen, maar het effect van de wet op huurders verwatert natuurlijk als je die inkomensgroepen in de breedte bekijkt. Ik vraag de minister daarom nogmaals of hij erkent dat de gevolgen van deze specifieke wet voor de categorie huurders gewoon onbekend zijn.

### Minister Blok:

Nee, dat erken ik niet, want daarover heb ik uitgebreid gerapporteerd. Dat is ook op de gebruikelijke manieren doorgerekend. Het laat naar mijn smaak een heel gebalanceerd beeld zien.

Mevrouw Voortman en de heren Klein en Knops vroegen naar de mogelijkheid van de huursombenadering, die onder meer is opgenomen in Wonen 4.0. Een huursombenadering in plaats van een inkomensafhankelijke huurverhoging houdt in dat je de lage inkomens niet kunt ontzien op de manier waarin dat in dit voorstel gebeurt. Een huursombenadering betekent een gemiddelde huurverhoging van bijvoorbeeld 2,5%. Je kunt ieder percentage nemen, maar neem 2,5%. Daar zal dit pakket ongeveer op uitkomen. Dat betekent dat ook mensen met een laag inkomen geconfronteerd kunnen worden met een huurverhoging van 2,5% of zelfs meer, als zij in een huurwoning wonen van een corporatie die zegt dat zij gemiddeld op 2,5% mag zitten, maar bij die woning kiest voor 4%. Dan



## Blok

zouden ook mensen met een laag inkomen geconfronteerd kunnen worden met een heel forse huurverhoging. Dat heeft koopkrachteffecten die zeer ongecontroleerd zijn en lage inkomens veel harder kunnen en ook zullen raken, omdat zij niet specifiek ontzien worden, dan met het voorstel dat nu voorligt.

De heer **Klein** (50PLUS):  
Ontstaat dan niet de situatie dat de huurtoeslag wordt toegepast?

Minister **Blok**:  
Alleen voor de mensen die recht hebben op huurtoeslag en dat is niet bij iedereen zo. Dat is afhankelijk van het inkomen, maar ook van de kwaliteit van de woning. Het gaat echt betekenen dat voor veel mensen met een laag inkomen de huren veel meer gaan stijgen dan nu.

De heer **Klein** (50PLUS):  
Volgens mij is het hele toeslagsysteem juist bedoeld om lage inkomens te compenseren voor de verhoogde huren.

Minister **Blok**:  
Ja, als mensen onder de huurtoeslaggrens zitten en daarnaast in een huurwoning waarbij de mogelijkheid van de huurtoeslag niet door kwaliteitspunten wordt beperkt. Het is onvermijdelijk dat een groep mensen met een laag inkomen echt een grotere inkomensachteruitgang heeft dan bij dit voorstel.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):  
In Wonen 4.0 wordt ook voorgesteld om dat op te lossen met een woontoeslag. Ik denk dat het wel degelijk kan, als je kijkt naar het hele voorstel dat in Wonen 4.0 staat. Ik heb ook gevraagd of de minister erkent dat het aspect van de privacy bij een huursombenadering niet speelt.

Minister **Blok**:  
Dat gaat ervan uit dat het aspect van de privacy niet goed geregeld is in deze wet, maar dat ben ik niet met mevrouw Voortman eens. Ik vind dat dit goed geregeld is. Dan hoef je het niet op deze manier te doen. Ik wijs er wel op dat een woningcorporatie bij verhuur altijd inkomensgegevens vraagt. Dat geldt trouwens voor iedere verhuurder van sociale huurwoningen. Ik heb geen reden om aan te nemen dat zij er niet zorgvuldig mee om kunnen gaan.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):  
Ik heb geen antwoord gehad op het eerste deel van mijn vraag. Wat betreft het tweede deel raad ik u aan om nog eens goed te kijken naar het advies van het College bescherming persoonsgegevens, dat wel uitgesproken negatief is over dit voorstel.

Minister **Blok**:  
Wat betreft het eerste deel van de vraag heeft mevrouw Voortman gelijk. Dat ging over extra huurtoeslag, maar dat doet natuurlijk een financieel beslag, want dan moet je een grotere groep mensen onder de huurtoeslag brengen. Een van de redenen waarom Wonen 4.0 door ons niet is overgenomen, en door niemand in het verkiezingsprogramma, dacht ik, is dat het geen bijdrage levert aan de oplossing van het algemene financiële probleem van de overheid. Sorry, wel door de heer Klein.

Wat betreft de bezwaren van het College bescherming persoonsgegevens ben ik er echt van overtuigd dat we

de wet nu hebben vormgegeven op een manier die geen nodeloze inbreuk op de privacy doet. Het college maakt daar inderdaad opmerkingen over. Het is opvallend dat de Raad van State, die ook toetst aan wetgeving, deze opmerking niet maakt. Ook in juridische kring is daar nog wel enig verschil van mening over. Ik ben er in ieder geval van overtuigd dat dit een uitgebalanceerd voorstel is wat betreft het privacy-aspect.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Ik kijk even naar de voorzitter en naar de minister. We waren toch net begonnen aan het blokje samenhang?

Minister **Blok**:  
Zeker.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Het is nu toch niet zo – vraag ik via u, voorzitter, aan de minister – dat we nu al bij de andere punten zijn met betrekking tot deze wet, zoals het ook niet onbelangrijke punt van de privacy? Ik wil het toch nog even over de samenhang hebben.

Minister **Blok**:  
Zeker, dat staat u geheel vrij, als de voorzitter dat goed vindt, maar er werd mij een vraag gesteld over privacy en daar geef ik antwoord op, anders zou het een beetje onbeleefd zijn tegenover mevrouw Voortman, die knikt.

De **voorzitter**:  
Misschien is het handig als de minister gewoon even zijn eigen volgorde aanhoudt. Dan komt hij vanzelf weer uit bij de privacy.

De heer **Verhoeven** (D66):  
En ook bij de samenhang. Dan ga ik goed luisteren.

De **voorzitter**:  
Daar gaan we ook vanuit. Gaat u verder, minister.

Minister **Blok**:  
Bij het blok over de samenhang zijn mij nog veel meer vragen gesteld. De heer Bisschop heeft bijvoorbeeld een vraag gesteld over de hypotheekrenteaftrek en de 50%-aflossing. Dat staat buiten het debat dat nu aan de orde is. Ik wijs ook op de beantwoording van de vragen van de Eerste Kamer. Daarin heb ik aangegeven wat de voor- en nadelen van zo'n constructie zijn. Als je feitelijk de aflossing tot 50% zou beperken, heeft dat forse financiële consequenties. Daar heb ik geen geld voor. Wij hebben het al eerder bij de behandeling van deze wet over een fictieve aftrek gehad. Die heeft forse administratieve gevolgen voor de Belastingdienst en levert voor de consument een ingewikkeld product op. Ik ga deze discussie dinsdag ook nog in de Eerste Kamer voeren. Ik stel voor dat ik die discussie daar in alle breedte zal voeren. De heer Verhoeven stelde inderdaad een vraag over de samenhang, maar het is wel echt een andere wet.

**Voorzitter: Van Veldhoven**

De heer **Dijkgraaf** (SGP):  
Ik wachtte even op de voorzitterswissel en hoorde de heer Verhoeven vragen of ik soms liever een D66-voorzitter heb. De SGP kan prima uit de voeten met beide voorzitters. Dat hij nu weer voorkeuren heeft, snap ik niet.

## Blok

Het antwoord van de minister brengt ons in een lastig parket. De minister zegt dat er dinsdag in de Eerste Kamer over wordt gesproken. Het is volgens mij de bedoeling dat we vandaag stemmen over deze wet. Voor ons is dit wel heel belangrijk. Als scheefhuren wordt aangepakt – waar wij op zich ook voor zijn – is het voor ons wel van belang dat scheefhuurders daadwerkelijk kans hebben om een woning te kopen. En dat is weer verbonden met die aftrek. Dat vind ik wel een heel lastige. Ik heb niet zoveel zin om te wachten op de behandeling in de Eerste Kamer aanstaande dinsdag als we vandaag moeten stemmen. Dan zou ik die discussie liever nu voeren.

□

### Minister Blok:

Ik ben echt niet van mening dat het voor scheefhuurders onmogelijk is om een woning te kopen met de regels inzake woninghypotheken die wij met elkaar hebben afgesproken. Ik realiseer me dat de heer Dijkgraaf op dit punt een andere mening had. Ook met de annuïtaire aflossing zoals we die nu hebben afgesproken, zijn zeker door de prijsdaling van de afgelopen jaren, zeer veel woningen beschikbaar. Er is dus geen blokkade om door te stromen naar een koopwoning.

### De heer Dijkgraaf (SGP):

De minister zegt dat er geen blokkade is. Dat is allemaal waar, maar het maakt het wel moeilijker. Als je gewoon kijkt naar de betekenis daarvan voor de maandlasten van mensen, heeft het een gigantische impact. Ik onderschrijf wat de minister zegt. Je moet toe naar een schema dat niet de overheidsfinanciën raakt. Anders praat je immers gelijk over miljarden. Wij zijn echter nog steeds voor een fictief schema. Wij zien dat wel in verbintenis met ons stemgedrag ten aanzien van deze wet. Ik hecht daar dus wel aan.

### Minister Blok:

Ik zal het even theoretisch schetsen. Als je het zou willen, vergt het een wetwijziging. Dat duurt lang. Je creëert daarmee een lange periode van onzekerheid. Ik denk dat de woningmarkt nu echt geen onzekerheid kan gebruiken. Daarvoor vraag ik ook het begrip van de Kamer. Dat was ook al een afweging bij het debat hier in de Kamer: dat de Belastingdienst het niet meer kon invoeren. Dus als je dit boven de markt laat hangen, creëer je een onzekere situatie. De heer Dijkgraaf heeft zelf ook aangegeven dat hij prijs stelt op de zorgvuldige wetsbehandeling. Stel dat je dat zou willen, dan laat je weer ongeveer een jaar onzekerheid boven de markt hangen. Nogmaals, ik ben niet van dat loket. Ik zou dat echt zeer onwenselijk vinden.

### De heer Dijkgraaf (SGP):

Volgens mij is dat niet waar. Als wij een heel duidelijke uitspraak doen, kunnen we acuut de huidige wet intrekken en vallen we terug op de oude wet. Dat kost 15 miljoen voor het jaar 2013. Dat is prima op te hoesten. En we kunnen dan duidelijkheid bieden, met terugwerkende kracht, aan het eind van het jaar. Op zich hoeft dat dus geen argument te zijn. Het is meer een principiële discussie of je die kant op wilt, of je die koopmarkt een boost wilt geven door mensen gewoon meer koopkracht te bieden. Dat is dan feitelijk wat je aan het doen bent. De heer Bisschop heeft in eerste termijn heel duidelijk naar voren gebracht dat wij het wel zien als een heel duidelijk pakket

van dingen die aan elkaar gekoppeld zijn. Als dat wordt losgekoppeld, bemoeilijkt dat wel ons stemgedrag. Die boodschap geef ik de minister in ieder geval mee.

### Minister Blok:

Zelfs als je de politieke wens daartoe hebt, kan ik mij niet voorstellen dat wij nu even een wetsvoorstel intrekken op een zo belangrijk dossier. Ik zou dat trouwens in zijn algemeenheid niet doen. Dat gaat mij echt veel te snel.

### De voorzitter:

Mijnheer Dijkgraaf, maakt u een korte, afsluitende opmerking, want u bent al drie keer geweest.

### De heer Dijkgraaf (SGP):

Heel kort, voorzitter. Dat was ook niet de portee van mijn opmerking. De portee van mijn opmerking was: als de politieke wil er is en als er een politieke meerderheid is voor het hele pakket, dan kan de markt op heel korte termijn duidelijkheid worden geboden. Dat is geen punt. Het gaat erom of de politieke wil er is en of er een meerderheid is.

### Minister Blok:

Mijn punt van zorg is juist dat de onzekerheid op de markt nodeloos wordt gevoed doordat wij steeds weer een discussie starten over wetgeving die wij in goed overleg en op democratische manier met elkaar hebben vastgesteld. Ik wil dat echt voorkomen.

### Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Bijna alle sprekers die wij hebben gehoord, kunnen dit wetsvoorstel niet los zien van alle andere wetsvoorstellen, zowel voor de koopmarkt als voor de huurmarkt. Minister Blok probeert met alles wat in hem is, dit wetsvoorstel sec te behandelen, maar moet hij niet gewoon onderkennen dat wij dit wetsvoorstel niet meer los kunnen zien van alle andere maatregelen, zowel op de koop- als de huurmarkt?

### Minister Blok:

Ik heb aan het begin van mijn betoog heel duidelijk aangegeven dat die samenhang er is. Een deel van de wetgeving hebben wij met elkaar aangenomen in de wetenschap dat er samenhang was met de rest. Uw fractie heeft toen ook de wetgeving gesteund waarover wij het nu hebben, wat ik waardeer. Die samenhang was er op het moment dat wij het met elkaar eens werden over de wetten vóór 1 januari en die is er nu met dit wetsvoorstel. Het is helemaal niet uniek dat wetten met elkaar samenhangen, of dat nu op het gebied van de woningmarkt is of op het gebied van sociale zaken. In het regeerakkoord – dat is in ieder regeerakkoord zo – staat het totaalpakket aan maatregelen. Vervolgens wordt dat vastgelegd in de verschillende bijbehorende wetsvoorstellen. Die kunnen nooit allemaal precies op hetzelfde moment worden behandeld, maar hangen wel met elkaar samen. Soms is het nodig om één voorstel te behandelen, om een andere stap te kunnen zetten. Bij dit wetsvoorstel loop ik tegen de praktische kwestie van de huurverhogingsdatum aan.

### Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Er is gewoon een politieke realiteit. De minister zal dit wetsvoorstel er ongetwijfeld doorheen krijgen in de Tweede Kamer, maar hij weet net zo goed als ik dat dit in de Eerste Kamer veel lastiger ligt. Iedereen buiten dit huis weet dat ook. Wat is de ruimte voor de minister, als hij al

## Blok

deze geluiden hoort, om nog serieus te kijken naar alle vragen en verzoeken die hier in deze Kamer voor komen te liggen?

De heer **Monasch** (PvdA):  
Ik heb een ordevoorstel.

De **voorzitter**:  
Ik wacht even de beantwoording van de minister af. Daarna kunt u een punt van orde maken.

Minister **Blok**:  
Waar ik ruimte zie, bied ik die. Wij hebben zojuist wat mij betreft een goede discussie gehad over de vraag hoe je kunt omgaan met huurverlaging. Natuurlijk zijn er wensen die per partij verschillen. Ik denk niet dat u de wens van de SGP over de aflossing deelt, maar aan uw gezichtsuitdrukking zie ik dat dit misschien toch wel het geval is. De woordvoerder van de SGP-fractie reageert nu blij. Ik ben natuurlijk gebonden aan financiële afspraken, gewoon ook omdat Nederland zich in de huidige financiële situatie niet te veel kan veroorloven. Ik ben natuurlijk ook op zoek naar een zo breed mogelijk draagvlak. De Eerste Kamer heeft overigens in een motie vastgelegd dat zij de hoofdlijnen van dit wetsvoorstel kan steunen, dus ik zie dat debat met vertrouwen tegemoet. Ik kan natuurlijk onmogelijk iedereen op alle terreinen gelukkig maken, maar waar ik dat kan doe ik dat zeker.

De **voorzitter**:  
Ik geef het woord aan de heer Monasch voor een ordevoorstel.

De heer **Monasch** (PvdA):  
Voorzitter. U kon dit niet weten, maar wij hebben vandaag al een aantal andere voorzitters gehad. In een proceduredebat hebben wij dit diverse malen bij de hand gehad. Allerlei partijen hebben hun wensen uitgesproken. Wij hebben dat gedaan, het CDA en de SP ook. Ik stel voor, dat de minister in zijn eerste termijn gewoon iedereen tegemoetkomt door antwoord te geven. Aan het eind van de eerste termijn kijken wij of dat voldoende is, of verlenging nodig is of dat wij vanavond de tweede termijn gaan doen. Laten wij de minister nu eerst de ruimte geven om in te gaan op al die wensen en eisen die zijn neergelegd en daarna bekijken wat op dat moment de situatie is.

De **voorzitter**:  
Ik begrijp inderdaad dat dit een lang debat is. Dat is waarschijnlijk de reden dat er meerdere voorzitters zijn geweest. Ik wil graag de mening van de andere fracties over dit ordevoorstel horen.

De heer **Dijkgraaf** (SGP):  
We zouden proberen om enigszins terughoudend te zijn en niet om de zin te interrumperen, maar slechts op heel belangrijke, essentiële punten. Dit is een punt waar voor een aantal partijen de steun voor het wetsvoorstel van afhangt. Ja, als we dan niet eens kunnen interrumperen, dan kunnen we de inbreng net zo goed schriftelijk doen. Dus op belangrijke punten wel, zij het met terughoudendheid. Ik ben het eens met de heer Monasch.

De **voorzitter**:  
Ik heb het ordedebat zo begrepen dat de heer Monasch voorstelt dat de minister zijn termijn afmaakt, en dat er

aan het einde van de eerste termijn nog wel degelijk een ronde interrupties mogelijk zal zijn. Heb ik het zo goed begrepen?

De heer **Monasch** (PvdA):  
Voorzitter. Volgens mij kan iedereen interrumperen binnen de orde die u stelt. Waar het om gaat is dat alle partijen hier wensen naar voren hebben gebracht. Als we dat nu weer halverwege gaan afkappen, wat weer gaat leiden tot een procedurevoorstel, dan komen we niet verder. Mijn voorstel is om de minister nu te laten antwoorden, om te interrumperen wanneer men wil, maar om alle partijen in de gelegenheid te stellen om te horen wat de minister van hun voorstellen vindt.

De **voorzitter**:  
Ik ga even verder met het rondje, zodat we de reacties van de collega's kunnen horen.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Volgens mij heeft de minister aangegeven zijn beantwoording in vier blokken te doen. Mij lijkt het goed als er binnen die blokken de ruimte is die er ook bij het eerste blokje was, om een vraag of meerdere vragen te stellen. Ik wil dus niet alleen aan het eind van een blokje een interruptierondje. Dat vind ik te beperkt. Het is echter wel zo dat de minister heeft aangegeven in vier blokken te antwoorden. Dan lijkt het mij handig om binnen die vier blokken de interrupties te plaatsen. Op dat niveau ga ik mee met de heer Monasch. Volgens mij ging het prima onder de verschillende voorzitters die we tot nu toe hadden. Dit is gewoon een vrij complex debat. We zijn helemaal niet heel langdradig of heel veel aan het interrumperen.

De **voorzitter**:  
Als ik het kort samenvat, zegt u: we gaan door zoals we bezig waren en we concentreren per blok de opmerkingen op het onderwerp van dat blok.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Ja, maar niet slechts aan het eind van een blok, maar ook tussendoor.

De **voorzitter**:  
Tijdens het blok, maar betrekking hebbend op het onderwerp van het blok.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):  
Ik vraag mij echt af waarvan er hier een probleem wordt gemaakt. We hadden het blokje samenhang. Ik had een vraag over de samenhang. Dat is gewoon een politieke vraag. Er is nergens gesuggereerd dat het debat gestopt zou moeten worden of iets dergelijks, dus ik moedig de minister alleen maar aan om door te gaan met zijn betoog, en vooral met heel scherpe antwoorden.

De **voorzitter**:  
U steunt het voorstel van de heer Verhoeven, begrijp ik.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):  
Ik snap het probleem van de heer Monasch ook niet. Volgens mij moeten we gewoon doorgaan zoals we nu bezig zijn. Die samenhang is gewoon een heel cruciaal aspect van dit debat.

## Blok

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

Het gaat per blokje. Er zou ook een blokje varia zijn, maar de minister maakt daar gebruik van om alle andere onderwerpen ook varia te laten zijn in de diverse blokjes. Dan is het logisch om gewoon discussie te hebben naar aanleiding van de vragen die gesteld zijn over de hypotheek.

De **voorzitter**:

Ik concludeer uit de inbreng dat de meeste woordvoerders nu toch een voorkeur hebben voor doorgaan per blokje, waarbij ik de minister ook vraag om zich aan die blokjes te houden, zodat alle interrupties betrekking kunnen hebben op hetzelfde onderwerp. Pas aan het einde doen we een blokje varia. Dan kunnen uiteenlopende onderwerpen nog aan de orde komen.

Ik geef de minister het woord om door te gaan met zijn beantwoording. Mijnheer Klein, excuses.

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

Nee, voorzitter, wij waren nog bezig met een discussie die terecht over de samenhang werd aangegaan door de heer Dijkgraaf. Moet je inderdaad – zoals 50PLUS al eerder heeft aangegeven – teruggaan naar 100% aflossing of 50% aflossing? We zeggen 50% is beter, want het geeft meer ruimte aan de mensen om toe te treden tot de woningmarkt. Ook voor 50PLUS in de Eerste Kamer is dat van belang, gelet op de discussie die daar aanstaande dinsdag zal plaatsvinden. Daarom is het logisch om de discussie daarover wel aan te gaan en te zeggen: die samenhang is van belang en kan van belang zijn voor een eventuele besluitvorming hier vanavond.

De **voorzitter**:

Ik neem aan dat de minister daar graag op wil reageren.

□

Minister **Blok**:

Het was meer een vraag over de orde van het debat dan een vraag aan mij.

De **voorzitter**:

Volgens mij hadden we eerst een ordedebat, en ging toen de heer Klein weer naar een inhoudelijk punt, waar ik hem natuurlijk graag de ruimte voor heb gegeven.

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

Mijn vraag aan de minister is of hij niet in feite de opmerking van de heer Dijkgraaf van de SGP deelt, samen met 50PLUS, om daar duidelijkheid over te geven.

Minister **Blok**:

Voorzitter. Ik heb ook tegen de heer Dijkgraaf gezegd dat het weer terugkomen op een wet die hier met brede steun is aangenomen, die zijn wortels al had in het Lenteakkoord en dus al lang bekend was in de samenleving, betekent dat je weer onzekerheid in de woningmarkt creëert. Wat wij volgens mij allemaal delen, is dat wij de rust terug willen in de woningmarkt. Dan helpt het niet om steeds terug te komen op aangenomen wetten.

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

Die maatregel leidt juist tot meer rust in de woningmarkt, omdat de effecten ervan veel later optreden. In eerste instantie zal iedereen immers wel moeten aflossen. Voor de eerstkomende jaren is het dus helemaal geen probleem,

want je lost af tot die 50%. Het gaat dus gewoon door. Dit voorstel geeft juist meer rust en meer mogelijkheden. Dat is natuurlijk voor 50PLUS, en uiteraard ook voor de minister, van groot belang.

Minister **Blok**:

De suggestie dat een wet weer wordt gewijzigd, leidt bij veel mensen tot afwachtgedrag. Zij vragen zich af, even met de heer Klein meeredenerend, wat hun te besteden bedrag wordt. Het voorstel leidt ook tot budgettaire effecten waarvoor ik het geld gewoon niet heb. Om die reden heb ik geen ruimte om daar zomaar ja op te zeggen.

Ik ben nog steeds bezig met het blokje overige raakvlakken met de woningmarkt. De heer Jansen vroeg of het klopt dat ongeveer 500.000 huurders onder de inkomensgrens van € 33.000 zitten, maar boven de grens voor de huurtoeslag. Dat klopt. De inkomenseffecten daarvan hebben wij berekend. Onze berekening geeft aan dat voor 87% van deze groep de inkomensgevolgen beperkt blijven tot 0,5% per jaar. De verhoging is – dat heb ik ook al tegen de heer Verhoeven gezegd – eigenlijk een correctie voor het feit dat er sinds 2007 geen sprake meer is geweest van huurverhoging.

De heer Knops vroeg hoe je willekeur voorkomt, specifiek als een woning met dezelfde kwaliteit een verschillende huur kent. Die situatie kan zich ook op dit moment al voordoen. Het kan zijn dat mensen in het verleden met een lage huur in een huurwoning zijn gekomen en dat de huur zeer gematigd gestegen is en dat in een belendend huis iemand komt die een huur betaalt op basis van het puntenstelsel, waardoor hij met een hogere aanvangshuur wordt geconfronteerd. Dat is dus nu al mogelijk. Wat wij met de inkomensafhankelijke huurverhoging introduceren, is dat wij die huur in elk geval beter bij het inkomen laten passen.

De heer **Knops** (CDA):

De minister heeft zojuist een aantal nadelen opgenoemd van de huursombenadering. Dit zou daar juist een voordeel van zijn, want daarmee zou je dat verschil sneller kunnen inlopen en je die willekeur kunnen opheffen. Deelt de minister die opvatting?

Minister **Blok**:

Je loopt het verschil daarmee niet per se sneller in. Als er in de woning iemand met een hoger inkomen woont, zal het verschil sneller worden ingelopen dan in het geval van een huursombenadering. Ik heb al geschetst dat het nadeel van de huursombenadering is dat mensen met lagere inkomens dan heel vaak met forse huurverhogingen zullen worden geconfronteerd.

Mevrouw Schouten legde een casus voor van een alleenstaande met een inkomen van € 42.000 en een gezin met een inkomen van € 44.000. Omdat die bedragen net boven en onder de grens van € 43.000 zitten, zie je daar verschillen. Bij de vaststelling van de huur wordt geen rekening gehouden met de gezinssituatie. Dat zou de zaak nog verder compliceren. Er zijn echter allerlei andere regelingen – zij verwees daar zelf al naar – waarin daar wel rekening mee wordt gehouden en die ervoor zorgen dat in het totale koopkrachtbeeld wel rekening wordt gehouden met de gezinssituatie.

Dit was wat mij betreft het onderdeel raakvlakken met de rest van de woningmarkt

## Blok

De heer **Verhoeven** (D66):

Hier was ik al bang voor. Ik zit natuurlijk met smart te wachten op het moment dat de minister ingaat op hetgeen waar zo ongeveer 60% van dit debat over ging, namelijk de samenhang met de verhuurdersheffing en met de aankomende maatregelen. Daar zijn heel veel vragen over gesteld en daar is heel veel over gesproken door verschillende woordvoerders, onder wie de heer Knops. Is dat thema een soort dode hoek in het betoog van de minister, of komt dat thema helemaal aan het einde nog even aan de orde? Of moet ik er nu maar gewoon een vraag over stellen?

Minister **Blok**:

Aan het begin van mijn betoog ben ik uitgebreid ingegaan op de samenhang en de timing. Verder ben ik uiteraard bereid om vragen daarover te beantwoorden.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik stel mijn vragen nu maar, voorzitter. Als het niet goed is, grijpt u maar in. Ik heb zojuist al gezegd dat de minister het alweer extra lastig krijgt door de wensen van de Partij van de Arbeid rond huurverlaging. Er is weer een knop bijgekomen. Uit het betoog van de heer Knops blijkt bovendien dat hij vindt dat de huren minder hoog worden, dat de verhuurdersheffing omlaag moet en dat er ruimte moet komen voor investeringen. Die drie dingen samenbrengen, gaat volgens mij gewoon niet. Kan de minister zeggen of het volgens hem überhaupt mogelijk is om aan dat eisenpakket van het CDA tegemoet te komen? Ziet hij daarvoor mogelijkheden?

Minister **Blok**:

Ik heb beloofd om vóór 1 maart in de Kamer terug te komen op de specifieke vragen rond de investeringsruimte die resteert na de verhuurdersheffing, gecombineerd met de huurverhoging en het waarderingstelsel. Dat vraagt een wat ingewikkelder berekening. Daarover hebben wij in het verleden lessen geleerd. Daarom heb ik hiervoor iets meer tijd gevraagd. Ik ga die afspraak nakomen. De heer Verhoeven moet echter ook begrijpen dat ik die extra tijd niet voor niets heb gevraagd. Ik heb daarom op dit moment nog geen integraal antwoord op zijn vraag.

De heer **Verhoeven** (D66):

De minister moet ook begrijpen dat Kamerleden nieuwsgierig zijn.

Minister **Blok**:

Ja, zo hoort het ook.

De heer **Verhoeven** (D66):

Zij zijn zeker nieuwsgierig als het gaat om zo veel samenhang. Toch stel ik nog een vraag op een meer analytisch niveau, waarop de minister, met zijn kennis over deze materie, kan antwoorden. Stel dat je minder hoge huren én een lagere heffing wil. Is het volgens de minister juist als ik zeg dat die twee zaken elkaar ongeveer compenseren? Is het juist als ik zeg dat de investeringsruimte dan niet groter kan worden? Je zet beide zaken dan wat lager, maar dat vergroot de investeringsruimte voor corporaties niet. Vindt de minister niet dat de heer Knops iets heeft gevraagd wat eigenlijk helemaal niet kan?

Minister **Blok**:

Oei, dat is eigenlijk een vraag die aan de heer Knops wordt gesteld. Ik ben het met de heer Verhoeven eens als hij stelt dat je niet meer ruimte hebt als je beide knoppen omlaag draait.

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

In mijn bijdrage heb ik een vraag gesteld over het fenomeen vraaguitval. Als de prijs van iets omhoog gaat, zal de vraag daarnaar minder worden. Dat is een interessant aspect, zeker gelet op de woningmarkt en de bouwsector. Heeft de minister onderzocht wat het vraaguitvaleffect is van dit huurbeleid?

Minister **Blok**:

Ik moet even op deze vraag kauwen. De heer Jansen heeft het over vraaguitval. Doelt hij erop dat er bij hogere huren minder vraag is naar huurwoningen? Dat is juist een van de beoogde effecten, in ieder geval voor wat betreft huurwoningen die worden gehuurd door mensen met een hoger inkomen. Daardoor gaan deze mensen immers de afweging maken om wellicht naar een woning in de vrije sector of naar een koopwoning te verhuizen. Dus de heer Jansen heeft gelijk als hij het heeft over huurwoningen die worden gehuurd door mensen met een hoger inkomen. Inderdaad leidt dit wetsvoorstel bij sociale huurwoningen die aan mensen met een hoger inkomen worden verhuurd, tot vraaguitval en tot verplaatsing naar andere woningen.

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

Voorzitter, er is sprake van een misverstand.

De **voorzitter**:

Wij laten de minister eerst zijn antwoord afmaken, mijnheer Jansen. Daarna mag u weer een vraag stellen.

Minister **Blok**:

Aan de onderkant van het inkomensgebouw is er geen sprake van vraaguitval. Immers, uit de bijbehorende koopkrachtberekeningen blijkt duidelijk dat de inkomenseffecten aan de onderkant van het inkomensgebouw zeer gering zijn. Daar zal dus geen sprake zijn van die vraaguitval. Een en ander is eigenlijk precies wat beoogd wordt met deze wet. Sociale huurwoningen moeten gericht beschikbaar komen voor mensen met een laag inkomen.

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

Het wordt wel lastig, voorzitter, om een interruptie in tweeën te plaatsen als de minister de vraag niet in eerste instantie oppikt.

In de economie is er, voor zover ik weet, in de volgende situatie sprake van vraaguitval. Als een brood € 1 kost, kopen mensen één brood per dag. Als hetzelfde brood vervolgens € 2 gaat kosten, hebben de mensen de neiging om wat minder brood te gaan kopen en iets anders te gaan eten. Dan is er dus sprake van vraaguitval. Wat betekent dit huurbeleid voor de vraag naar woonruimte? Het aantal vierkante meters dat in Nederland wordt gehuurd, zal volgens mij dalen. Volgens mij komt het nu al steeds vaker voor dat kinderen thuis blijven wonen omdat ze een zelfstandige woning gewoon niet kunnen betalen of niet kunnen verwerven. Volgens mij gaan ouderen nu al steeds vaker inwonen om dezelfde reden. Dat is vraaguitval. Een antwoord op de vraag die ik aan de minister stel, is interessant voor de bouwsector. Als er min-

## Blok

der wordt verhuurd, wordt er namelijk ook minder verkocht door de bouwsector. Volgens mij moet de minister daarom eens goed bekijken wat het effect van het wetsvoorstel is op dit vlak. Als hij mij nu geen antwoord kan geven, moet hij volgens mij toezeggen om dit op korte termijn alsnog in kaart te brengen, dus vóór het debat van 1 maart.

### Minister Blok:

Ik weet niet of "vraaguitval" de economische term is die je hierbij zou moeten gebruiken, omdat wonen bij de eerste levensbehoeften hoort. De vraag valt dan niet uit, maar de hoogte van de huur heeft consequenties voor de keuzes die mensen maken. Dit is een van de bedoelde effecten van deze wet. We vragen hogere inkomens om een huur te betalen die past bij de woonkwaliteit, maar ook om de afweging te maken om naar een woning buiten de sociale huursector te gaan. Bij lagere inkomens zul je dat effect niet zien, omdat de inkomenseffecten daar zo gematigd zijn. Het totaal zal zijn dat we juist het probleem waarop de heer Jansen wijst, namelijk dat jongeren die graag een huurwoning willen, lang op de wachtlijst staan, gericht aanpakken omdat er woningen vrijkomen van mensen met een hoger inkomen.

### De voorzitter:

Mijnheer Jansen, u bent twee keer geweest, maar bent van mening dat de minister de vraag niet beantwoordde, omdat hij niet inging op de vermindering van de hoeveelheid woonruimte die wordt gezocht. Ik laat u nog één keer een toelichting vragen.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Ik constateer dat de minister nog steeds de filosofie heeft, of misschien de hoop, dat mensen voor wie de huur stijgt, automatisch verhuizen naar een woonhuis of een duurder huurhuis. Zij zouden dan meer woonruimte gaan consumeren. Maar aangezien de koopkracht in Nederland de afgelopen jaren gestagneerd is – er is niets bij gekomen – is de verwachting simpelweg dat mensen minder vierkante meters gaan consumeren als de huurquote hoger wordt. Dat is toch een elementaire vraag?

### Minister Blok:

Dat zal een persoonlijke afweging van mensen zijn. Sommigen zullen minder vierkante meters consumeren, wat inhoudt dat zij naar een kleinere woning verhuizen. Dat mag. Dat komt natuurlijk voor in een wooncarrière. Dat is echter niet de keuze die iedereen per definitie maakt. Sommige mensen wonen ergens zo plezierig dat zij de hogere huur zullen accepteren. Weer anderen zullen zeggen: voor deze maandlast ga ik liever in de vrije sector huren of een woning kopen. Er is natuurlijk niet één model dat op iedereen van toepassing is.

De heer Jansen vroeg mij wanneer de publicatie WoON klaar is. Die verwacht ik voor de zomer. Ik heb haar nu nog niet, want anders had de Kamer haar gekregen.

De heer Jansen vroeg verder naar de doorrekening van het aangekondigde beleid door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De doorrekening hoort bij de brief die ik de Kamer voor 1 maart heb toegezegd. Het CFV heeft toegezegd de berekening daarbij te leveren.

Ik kom bij de overige vragen die geen betrekking hebben op de koopkracht. De heer Jansen vroeg naar de kosten voor de Huurcommissie als gevolg van dit wetsvoorstel. Zijn inschatting is dat die veel hoger zullen zijn. De

kosten die berekend zijn bij dit wetsvoorstel, zijn de extra kosten ten opzichte van de al aangenomen wet waarin de huurverhoging van 5% staat. Daarom zijn ze gematigd. De systematiek van deze wet ligt immers al vast in een eerder door deze Kamer aangenomen wet.

De heer Jansen vroeg ook waarop de stelling in de antwoorden gebaseerd is dat corporaties veel woningen aanbieden en blijven aanbieden onder de liberalisatiegrens. Woningcorporaties hebben tot op heden de keuze gemaakt op grond van hun sociale doelstelling om veel woningen die ze ook geliberaliseerd zouden kunnen verhuren, toch gereguleerd te verhuren. Ze doen dat vaak op grond van afspraken met gemeenten. Ik beschrijf de bestaande praktijk.

De heer Jansen vroeg verder naar de ongelijke behandeling van kopers en huurders wat betreft de woonquote. Ik ben mijn betoog begonnen met te zeggen dat het voorstel dat nu voorligt, onderdeel is van een pakket maatregelen dat zowel de koop- als de huurmarkt betreft. De maatregelen voor de koopmarkt zijn al voor een groot deel aangenomen. Juist het pakket zorgt ervoor dat beide onderdelen van de woonmarkt op een evenwichtige manier worden aangepakt. Zoals al gezegd, voorzie ik dat wij niet wettelijk zullen vastleggen hoe hoog een woonquote is, niet voor huurders en niet voor kopers.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Mijn vraag was veel specifiek. Mijn stelling is dat de 4 miljoen woningbezitters met een hypotheek er netto niets op achteruit gaan, want voor zover er iets gebeurt, wordt dat volledig gecompenseerd door het uitschuiven van de derde schijf. Alle huurverhogingen komen echter voor 100% op het bordje van de huurder terecht. Dat is volgens mij meten met twee maten. Mijn vraag was of de minister mijn stelling kan bevestigen of ontkennen.

### Minister Blok:

De bezitter van een koopwoning heeft sowieso te maken met een vermogensverlies op grond van de prijsdaling in de afgelopen jaren. De heer Jansen wijst op aangekondigde wetgeving over het afbouwen van de aftrek in de hoogste schijf en de teruggave in de derde schijf. Het zal van geval tot geval verschillen of die afbouw volledig gecompenseerd wordt. Dat wordt op individueel niveau niet altijd volledig teruggegeven.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Wij hebben vandaag rekensommen gemaakt op het niveau van een groep. De minister spreekt bijvoorbeeld over het koopkrachteffect van 0,5% per jaar voor de huurders met een inkomen onder € 33.000 die geen huurtoeslag ontvangen. Dat geldt dus voor de hele groep van 500.00 mensen. Het is waar dat de derde schijf niet voor iedereen gelijk uitpakt, maar in het regeerakkoord staat dat voor iedere euro die de verlaging met 0,5% van die 52% per jaar kost, een euro wordt teruggegeven in de vorm van het verlengen van de derde schijf. Dat staat gewoon in het regeerakkoord.

### Minister Blok:

Wij zijn het niet oneens over wat in het regeerakkoord staat. Ik wees er alleen op dat eigenaren van koopwoningen te maken hebben met forse vermogensverliezen, wat voor velen een reële pijn in de portemonnee is. Wij kunnen dus niet zeggen dat de kopers van huizen ontzien worden in de huidige economische crisis.

## Blok

Mevrouw Voortman vraagt naar een reactie op de door de heer Samsom genoemde energiebesparingsplannen. Eerder heb ik, naar aanleiding van een mede door mevrouw Voortman ondersteund amendement, gezegd dat ik grote sympathie heb voor een energiebesparingsfonds, maar dat ik daar op dit moment helaas het geld niet voor heb. Dit is tevens een reactie op het voorstel van de heer Samsom.

De heer Jansen heeft gevraagd of er wordt opgetreden tegen verstrekking van een inkomensindicatie voor woningen die geliberaliseerd zijn. In de gebruiksvoorwaarden voor de verhuurders is opgenomen dat de verhuurder die indicatie niet mag opvragen voor woningen die geliberaliseerd worden verhuurd. De Belastingdienst zal alle verstrekkingen archiveren en kan dus actie ondernemen als er indicaties zijn dat inkomensgegevens in strijd met de afspraken toch worden verstrekt. Die actie kan bestaan uit allerlei vormen van strafmaatregelen.

De heer Klein heeft gesproken over de optie van het invoeren van een huurbelasting. Om een aantal redenen is dat niet erg wenselijk. Bij de overheid kennen wij op dit moment geen centrale registratie – de Belastingdienst kent die al helemaal niet – van sociale huurwoningen met daaraan gekoppeld de feitelijke huur en de hoogte die de huur maximaal zou mogen hebben. Om een huurbelasting te kunnen invoeren, zou men al die gegevens moeten hebben. Dat vergt een enorme administratie. Dat vraagt ook om aparte controles, want de door de verhuurders aangeleverde gegevens, ongeacht of het gaat om de belastinggegevens van bedrijven of de door een bank berekende hypotheekrenteaftrek, zullen altijd gecontroleerd moeten worden. Wij zouden daarvoor een enorm apparaat moeten opbouwen, in een tijd waarin alle partijen zeggen dat er bezuinigd zal moeten worden op de overheid, hoe vervelend dat ook is. Naar mijn mening is er in de uitvoering dan ook sprake van een zeer bewerkelijke en om die reden onwenselijke maatregel.

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

Dit had ik verwacht, want dit heeft de minister ook geantwoord op de vragen van mevrouw Ter Horst uit de Eerste Kamer.

Minister **Blok**:

Ik probeer consistent te zijn.

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

Dat was hetzelfde idee. Toch begrijp ik dat niet helemaal. De minister legt nu, in dit wetsvoorstel, de lasten allemaal bij de woningcorporaties. Dat deed hij in feite ook in het 5%-wetsvoorstel. Het zijn dezelfde administratieve lasten. Die komen nu bij de woningcorporaties, maar anders zouden ze bij de overheid blijven. Daarmee zou er extra ruimte voor de woningcorporaties komen om te kunnen investeren.

Minister **Blok**:

De wet die nu voorligt, werkt op basis van gegevens die de Belastingdienst heeft. De Belastingdienst heeft gegevens over adressen en over inkomens op een adres. Daar hoeft geen extra administratie voor opgetuigd te worden. De verhuurder vraagt per adres in welke inkomenscategorie de bewoners vallen. Die vraag kan de Belastingdienst zonder extra gegevens beantwoorden omdat er voor de berekening van de inkomstenbelasting al gegevens van inkomens per adres zijn. Gegevens over huren en over

maximaal toegestane huren zijn er niet. Dat vraagt echt een enorme aparte administratie.

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

Dat begrijp ik. Deze reactie heeft de minister ook schriftelijk doen toekomen aan de Eerste Kamer. Daarvan hebben wij recentelijk een afschrift ontvangen. Dat is echter niet het punt. Het punt is dat woningcorporaties nu een inkomensverklaring, een indicatie, bij de Belastingdienst moeten vragen. Dat is een administratieve last voor de woningcorporaties. In feite draai je het systeem dus om. Dat woningcorporaties vervolgens gegevens moeten doorleveren aan de Belastingdienst, is logisch. Dat dit extra werk oplevert, is ook logisch. Daarmee omzeil je wel het andere probleem, dat mevrouw Voortman al heeft aangegeven, namelijk het punt van de privacy. De privacy is nu niet aan de orde, want alles blijft gewoon binnenshuis bij de Belastingdienst.

Minister **Blok**:

Het grote verschil is dat het bij dit wetsvoorstel gaat om gegevens die bekend zijn. Deze worden nu alleen gekoppeld. Bij een huurbelasting gaat het om gegevens die niet bekend zijn. Die moeten dus verzameld en gecontroleerd worden. Dat vraagt echt een enorm apparaat.

De heer Monasch vroeg hoe wij de procedure bij het departement kunnen aanpassen zodat wetsvoorstellen eerder naar de Kamer kunnen worden gestuurd. De mensen op mijn departement hebben echt ongelooflijk hard gewerkt de afgelopen weken, of eigenlijk maanden. Het was immers met de heer Monasch dat het eerste debat na de regeringsverklaring plaatsvond. Dat was het debat over de aanpassing van de hypotheekrenteaftrek en over de restschuldfaciliteit. Daar is toen natuurlijk meteen energie in gaan zitten. Vervolgens is dat onderwerp in de Eerste Kamer behandeld. Direct na het reces zijn wij hiermee aan de slag gegaan, dus ik sta echt voor mijn mensen, die ongelooflijk hard gewerkt hebben.

Ik realiseer mij, zo zeg ik nogmaals, dat ik een groot beroep op de Kamer doe. Ik sta hier een beetje ongemakkelijk omdat ik gedwongen word door de datum van 1 juli om dit onder grote tijdsdruk te doen. Ik zal echt uit alle macht proberen om ervoor te zorgen dat de Kamer tijdig alle informatie heeft, maar mijn mensen hebben fantastisch werk gedaan.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb mijn vraag niet gesteld omdat ik op enige manier zou twijfelen aan de inzet van de ambtenaren. We weten in het algemeen welke aanlooptijd een en ander heeft. Natuurlijk verandert dat wat met verkiezingen en een regeringsverklaring, maar het heeft ons ook hiervoor in de problemen gebracht. Daarom heb ik verzocht om aandacht voor dit punt.

Minister **Blok**:

Die aandacht is er zeker.

Mevrouw Visser vroeg naar een individueel kooprecht voor huurders. Huurders kunnen over het algemeen woningen kopen. Gemiddeld gaat het om zo'n 15.000 woningen per jaar. Zij hebben echter geen afdwingbaar recht. Ik ben op dit moment ook niet van plan om hiervoor wetgeving voor te stellen. Ik denk wel dat op grond van deze wetgeving steeds meer mensen de afweging zullen maken om een bod te doen op het huis als zij gezien hun in-

## Blok

komen een hogere huur gaan betalen. Zij zullen denken: ik los in plaats daarvan liever mijn eigen hypotheek af.

Dit was wat mij betreft de beantwoording in eerste termijn.

### De voorzitter:

Dan schors ik ... O, de heer Jansen heeft nog een vraag.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Ik heb nog wel meer punten, maar laat ik mij tot één beperken. In mijn bijdrage heb ik er ook al een vraag over gesteld. Het primaire doel van het wetsvoorstel is doorstroming bevorderen en het secundaire doel is ruimte creëren om via de verhuurderheffing geld op te halen voor de schatkist. Ik heb de volgende rekensom gemaakt. Stel dat een paar honderdduizend huurders, gedwongen door die enorme huurverhogingen, hun woning zouden kopen. Dat zal naar mijn verwachting overigens helemaal niet zo vaak zal gebeuren, maar laten we aannemen dat het wel gaat gebeuren. Dan kost dat de schatkist per woning € 1.100 extra per jaar, uitgaande van de gemiddelde koopprijs van een corporatiewoning. Kortom, welk probleem voor de schatkist lost deze minister nu eigenlijk op?

### Minister Blok:

In het rijtje overwegingen van de heer Jansen miste ik de overweging dat mensen een huur betalen die past bij de woonkwaliteit. Die voeg ik er dus graag nog aan toe. Dit wetsvoorstel lost geen schatkistproblemen op. Dit wetsvoorstel is een huurverhoging en de opbrengst daarvan komt bij de woningcorporatie terecht. Dat heeft mede een gevolg voor het scheefhuren. Ik kom nog naar de Kamer met het wetsvoorstel inzake de verhuurderheffing. Daarmee wordt gedeeltelijk een schatkistprobleem opgelost.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Dat is wel heel erg flauw, want zo'n beetje iedereen hier heeft de link gelegd tussen de verhuurderheffing en de extra huurverhogingen. Dat is twee handen op één buik. De minister heeft ook in de schriftelijke beantwoording aangegeven dat er bijvoorbeeld voor de huurverhogingen aan de onderkant helemaal geen doorstromingsargument was. Daarvoor was er alleen een financieel argument. Dat heeft de minister vandaag zelf in deze zaal gezegd. Als huurders op grote schaal hun huurwoning zouden kopen, dan kost dat per woning € 1.100 extra per jaar. Dat is geen besparing, maar dat is € 1.100 extra uitgeven per jaar. Stel dat 0,5 miljoen mensen dat doen. Dat zou dan 550 miljoen euro extra kosten voor de schatkist betekenen. Waar zijn we mee bezig?

### Minister Blok:

De heer Jansen maakt een snelle berekening op basis van een aantal aannames. Hij veronderstelt dat 0,5 miljoen mensen een huurwoning kopen. Ik denk inderdaad dat het aantal zal toenemen, maar het verschil tussen het huidige aantal, namelijk 15.000 per jaar, en 0,5 miljoen is enorm. Die aanname beïnvloedt nogal de uitkomst van deze som. Ik zie dat dus niet zo somber in. Nogmaals, de verhuurderheffing komt hier uitgebreid aan de orde.

### De voorzitter:

Ik kijk even rond of er nog laatste vragen zijn. De heer Monasch heeft nog een vraag.

### De heer Monasch (PvdA):

Ik heb een punt van orde. Ik wacht dus even tot alle vragen zijn gesteld.

### De voorzitter:

Dat is heel vriendelijk van u, mijnheer Monasch.

### De heer Klein (50PLUS):

Ik kom op een wat kleinere zaak, maar die is wel degelijk van belang voor mensen. Ik had de minister een vraag gesteld over de compensatie voor het verlies van huurtoeslag, die € 3,20, die ook in het verhaal staat. Het gaat over het tweede halfjaar van 2013.

### Minister Blok:

Dat is omdat de huurtoeslaggrens per 1 januari wordt aangepast en de huur per 1 juli. Voor dat deel is er geen compensatie, maar de heer Klein heeft ook al aangegeven dat het een zeer overzichtelijk bedrag is.

### De heer Klein (50PLUS):

Deze discussie hebben we vaker. Het zijn allemaal kleine, overzichtelijke bedragen. Bij haar Meldpunt Koopkracht heeft 50PLUS gemerkt dat heel veel kleine stapelingen van allemaal kleine puntjes juist leiden tot grote problemen. De wijziging van de huurtoeslaggrens heeft betrekking op de lagere inkomens, dus € 3,20 extra per maand is niet niets. Omdat het toch een beperkt bedrag is, vroeg ik de minister of hij kan aangeven of er een mogelijkheid tot compensatie is.

### Minister Blok:

De vraag is helder, maar ik zeg in alle eerlijkheid dat daar geen compensatie voor is.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Daar het kabinet zich voorneemt om wat meer de hand te reiken, wijs ik op mijn suggestie over het energiebesparingsfonds. Door verschillende fracties is daar in andere debatten voor gepleit. De vraag of daar dekking voor is, heeft natuurlijk ook te maken met de uitspraak "waar een wil is, is een weg". Een mogelijkheid is dat we de crisishetving, die komende maart voor een jaar wordt geheven, verlengen. Het is nog steeds crisis en deze heffing voor mensen met een inkomen van € 150.000 kan verlengd worden. Wat zou de reactie van de minister daarop zijn?

### Minister Blok:

Van velen heb ik gehoord dat de lastenverzwaringen aanzienlijk zijn. Dat is ook het geval, maar mevrouw Voortman stelt hiermee een extra lastenverzwaring voor. Daar kan ik niet enthousiast op reageren. Nogmaals, als ik geld zou hebben, zou dit een van de eerste bestedingsdoelen zijn.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Het gaat dan natuurlijk om een lastenverzwaring voor mensen die € 150.000 of meer per jaar verdienen. Als we zeggen dat we allemaal moeten inleveren, lijkt dit wat GroenLinks betreft best een logische dekking.

### Minister Blok:

Dan vrees ik dat we het over de dekking niet eens worden. Als we het daar wel over eens worden, heeft deze besteding zeker mijn sympathie.



## Blok

### De voorzitter:

Dan geef ik het woord aan de heer Monasch.

### De heer Monasch (PvdA):

Ik heb rond dit dossier volgens mij niet de meest gelukkige reputatie opgebouwd wat betreft de regeling van werkzaamheden, maar ik durf het aan om dit er ook nog bij te doen. We hebben een goede uitwisseling gehad in eerste termijn. Volgens de planning hadden we klaar moeten zijn, maar dat is verre van het geval. Er liggen veel vragen van veel partijen, waarvoor het belangrijk is dat zij met de voorstellen zouden kunnen instemmen. Ik heb het gevoel gekregen dat er volledige openheid bij deze minister is, maar dat een aantal partijen nog niet overtuigd is. Ik zou de minister en u, voorzitter – en via u de Griffie – willen vragen of er ruimte is om dit debat komende dinsdag of woensdag in tweede termijn af te ronden, zodat een aantal zaken toch nog eens goed kan worden uitgezocht. Daar is dit huis voor. Dit huis is in eerste instantie het huis waar de politieke beslissingen moeten worden genomen, vanzelfsprekend in goed overleg met de fracties in de Eerste Kamer. Mijn vraag aan de minister is of daar een mogelijkheid voor is. Ik vraag ook aan de voorzitter of daar in de planning van de agenda voor de volgende week ruimte voor is.

### De voorzitter:

Uw verzoek is helder. Ik hoor graag de reacties van de andere woordvoerders op het voorstel om de tweede termijn op een later moment te houden, mits dat snel ingepland kan worden. Zo heb ik het verzoek verstaan.

### De heer Monasch (PvdA):

Ja, vandaar ook het verzoek om de reactie van de minister, omdat we in een wetgevingstraject zitten dat voor 1 maart afgesloten moet zijn.

### De voorzitter:

Ik vraag het eerst even aan de woordvoerders.

### De heer Fritsma (PVV):

Ik heb hier een beetje een dubbel gevoel bij, want deze Kamer heeft steeds om uitstel van het debat gevraagd vanwege te veel onduidelijkheden. Dat verzoek werd nooit gesteund door de PvdA-fractie en de VVD-fractie. Dat nu uitgerekend de PvdA-fractie met het verzoek komt om het debat uit te stellen, vind ik eigenlijk een beetje kolderiek. Aan de andere kant wil de PVV-fractie deze wet helemaal niet. Wat mij betreft, wordt dit tot in het oneindige uitgesteld.

### De heer Verhoeven (D66):

We hebben vandaag al vaker geconcludeerd dat de heer Monasch soms tot inzichten komt die ons allemaal verbazen en die soms ook ten goede zijn. Het lijkt mij heel verstandig om inderdaad de tijd te nemen om de verdere afhandeling op basis van de uitgebreide beantwoording van de minister later te laten plaatsvinden als dat mogelijk is. Dus steun voor het verzoek.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Ik heb min of meer hetzelfde dubbele gevoel als de heer Fritsma. Aan de andere kant zal het wel de mogelijkheden voor een zorgvuldige afronding van de behandeling vergroten en dat is altijd positief. Ik kan het voorstel steunen. Als er een meerderheid voor is, wil ik er ook voor pleiten

om nog een schriftelijke narooironde te houden, waarmee we misschien wat tijd kunnen winnen. Er zijn namelijk heel wat vragen blijven liggen.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Voorzitter. Ik neem aan dat de minister gaat zeggen dat dit absoluut niet kan en dat er per se vanavond besloten moet worden. Als dat niet zo is, dan steunen wij het verzoek om het volgende week te doen.

### De heer Dijkgraaf (SGP):

Voorzitter. Het past bij onze partij om alle ruimte te bieden als mensen op de goede weg terugkeren, dus steun voor het voorstel.

### Mevrouw Schouten (ChristenUnie):

Voorzitter. Ook ik denk dat het goed is om het debat nu uit te stellen. In aanvulling op de vraag van de heer Jansen wijs ik erop dat er een heleboel amendementen liggen. Het zou mij helpen als de minister daarop schriftelijk reageert, ook voor de snelheid van het debat.

### De heer Klein (50PLUS):

Voorzitter. Vanochtend hadden wij dezelfde discussie, maar toen in het licht van de gesprekken tussen minister, CDA, VVD en PvdA. Wellicht kan daarover ook informatie worden gegeven in de voortzetting van de behandeling volgende week dinsdag. Dan kunnen wij ook bekijken hoe de verdere afhandeling in de Eerste Kamer plaatsvindt.

### De heer Knops (CDA):

Steun voor het voorstel en voor het voorstel van mevrouw Schouten om de amendementen schriftelijk te commentariëren.

### De voorzitter:

Ik kijk even naar de minister.

### Minister Blok:

De tijdsdruk van 1 juli terugrekenend naar 1 maart blijft dezelfde, maar ik deel het gevoel van veel leden dat wij met een beetje meer tijd, waarin ik de amendementen graag schriftelijk van commentaar voorzie, misschien op een aantal punten tot elkaar kunnen komen. Die tijd nemen wij niet onbepaald, zoals de heer Fritsma suggereert, maar een tweede termijn dinsdag zou wat mij betreft te doen moeten zijn, hoe krap het ook is.

### De voorzitter:

Van de Griffie heb ik begrepen dat er mogelijkheden zijn om begin volgende week de tweede termijn in te plannen. Ik vraag de minister om voor die tijd schriftelijk te reageren op de ingediende amendementen. Ik stel voor om in een procedurevergadering van de commissie te inventariseren of er eventueel behoefte is aan een schriftelijke ronde.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 18.58 uur tot 20.00 uur geschorst.