

7

Huurprijzen woonruimte

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (huurverhoging op grond van inkomen) (33129).**

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De **voorzitter**:

Het gaat om de eerste termijn van de regering. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties welkom en geef haar meteen het woord.



Minister **Spies**:

Voorzitter. Wij bevinden ons al op een rijkelijk laat tijdstip, dus ik zal proberen kort en bondig te antwoorden. Ik zal ook proberen de blokjes van tevoren aan te geven. Het lijkt mij goed dat ik eerst in algemene zin iets zeg over de achterliggende doelen van het wetsvoorstel en het privacyverhaal als tweede blok behandel. Het huishoudinkomen en alles wat daarmee samenhangt, waarover vele leden vragen hebben gesteld, wil ik als derde blok behandelen en daarna een hele hoop losse vragen die door individuele leden zijn gesteld. Met uw goedvinden verwijs ik in die drie wat meer algemene blokken niet iedere keer naar de inbreng van de diverse leden, wat de beantwoording mogelijk bekort. Ik wil geen van de sprekers daarmee onrecht doen, maar deze drie thema's zijn door eigenlijk alle fracties benoemd. Misschien mag ik er in algemene zin op antwoorden.

Wij hebben niet alleen in de aanloop naar dit debat gesproken over onze collectieve zorgen over de situatie waarin de woningmarkt zich op dit moment bevindt. Die zorgen gelden zowel voor het huurdeel als voor het eigenwoningdeel van de woningmarkt. Het consumentenvertrouwen ontbreekt in heel sterke mate, wat leidt tot een heel forse stagnatie op de woningmarkt. Er is veel te weinig beweging, veel minder dan u en mij lief is. Het kabinet heeft een samenhangend pakket van maatregelen samengesteld om ervoor te zorgen dat zowel op het koopdeel als op het huurdeel maatregelen worden genomen. U hebt ze allemaal teruggezien in de woonvisie die halverwege vorig jaar is gepresenteerd en waarover u met mijn voorganger al menig debat hebt gevoerd.

Als wij nu inzoomen op een specifieke maatregel die in het regeerakkoord een plek heeft gekregen als onderdeel van een totaalpakket, doen wij onszelf natuurlijk geen recht als wij zeggen dat de aanpak van de stagnatie in de woningmarkt van deze ene individuele maatregel afhankelijk is. Het is noodzakelijk om te kijken of dit wetsvoorstel wel past binnen dat brede pakket van maatregelen die wij zijn overeengekomen. Dat alleen dit wetsvoorstel er niet toe leidt dat de stagnatie op de woningmarkt wordt verholpen, ben ik ogenblikkelijk eens met alles en iedereen die daarover heeft gesproken. Het is echter wel een van de stappen die wij zetten om te komen tot een grotere dynamiek op de woningmarkt dan op dit moment het geval is. Tegen die achtergrond moet u dit wetsvoorstel dan ook beoordelen, dus ook tegen de achtergrond

van de invoering van de maximaal 25 extra woningwaarderingspunten in schaarstegebieden.

Als wij wat verder inzoomen op de huurmarkt, zien wij dat de huidige regelgeving voor zittende huurders in overgrote mate leidt tot heel gematigde huurprijzen en dat al een fors aantal jaren achter elkaar. Voor zover lagere inkomens en lagere middeninkomens daarvan profiteren, is dit zeer goed te verdedigen. Maar wanneer die socialehuurprijzen ook bij hogere inkomensgroepen in rekening worden gebracht, gaat dat ten koste van de werking van de huurwoningmarkt. Die huishoudens stromen daardoor niet, of pas na de nodige jaren door. Ondertussen houden ze woningen bezet die bedoeld zijn voor lagere inkomensgroepen. Een lagere huur betekent ook minder inkomsten voor de verhuurder, die daardoor minder kan investeren dan geïnvesteerd zou kunnen worden. Zeker in economisch ingewikkelde periodes is die extra investeringscapaciteit ook heel hard nodig.

Met de 5%-huurverhoging boven inflatie voor huurders met een inkomen boven € 43.000 wordt aan die huurders een stimulans gegeven om een afweging te maken. Willen ze in die woning blijven wonen, of gaan ze uitkijken naar een andere woning, waardoor er een sociale huurwoning vrij komt voor mensen met lagere inkomens? Die maatregel geeft verhuurders de mogelijkheid om huurprijzen tot aan de maximale huurprijsgrens richting het niveau te brengen waarop deze huishoudens het ook echt kunnen betalen. Bovendien leidt de maatregel ertoe dat deze groep zittende huurders na een x-aantal jaren een huurprijs betaalt die ook recht doet aan de prijskwaliteitsniveaus van nieuwe huurders. Daarnaast levert het meer inkomsten op, waardoor investeringen in huurwoningen door verhuurders aantrekkelijker worden. De grens van € 43.000 is zodanig gekozen dat we de lagere inkomens en de lagere middeninkomens ontzien. De heer Monasch deed bijna het voorstel om die grens te verlagen naar € 33.000, of inmiddels naar € 34.000, maar dat is niet waar het kabinet voor kiest als we de parallel met de DAEB-grens zouden trekken. Door die grens bij € 43.000 te leggen, komen ongeveer 450.000 huishoudens, een substantieel aantal, in principe in aanmerking voor een hogere huurstijging. Ook wanneer niet al deze huishoudens zouden doorstromen, kan hiermee toch een slag op de huurwoningmarkt worden gemaakt.

Een aantal van de sprekers heeft opnieuw gevraagd waarom we niet kiezen voor de huursombenadering, waarbij de huurstijging enkel afhankelijk wordt gemaakt van de afstand van de gevraagde huurprijs tot de maximale huurprijs. Wij hebben daarover in eerdere debatten al van alles gewisseld. Wij kiezen niet voor de huursombenadering, die ten opzichte van dit wetsvoorstel nog eens als nadeel heeft dat ook lagere inkomensgroepen daardoor meer getroffen worden. De 5%-maatregel wordt heel gericht ingezet bij huishoudens die dat naar onze overtuiging ook kunnen dragen en die ook uitwijkmogelijkheden hebben, hetzij naar duurdere huurwoningen, dan wel naar de koopsector. Voor de komende tijd is die 5%-maatregel dus echt een goede keuze. Overigens blijven ook in dit voorstel huurders beschermd door de maximale huurprijsgrens van de woning. Boven-inflatoire huurverhoging is alleen mogelijk zolang die huurprijsgrens niet wordt overschreden.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb er op zich niet zoveel behoefte aan om te reageren, anders dan dat op het ministerie wat selectief geluisterd

Spies

is. Ik zou bijna zeggen: een Verhoeventje! Waarom hebt u de inkomensgrens die bij de DAEB is gehanteerd, niet toegepast op de inkomensgrens van € 43.000? Dat is wat anders dan het verlagen naar de DAEB-grens, nee, er is een inkomensdefinitie gebruikt bij € 33.000. Waarom gebruikt u diezelfde definitie niet bij € 43.000?

Minister Spies:

Ik heb goed geluisterd. Op het moment dat u voorstelde om vooral de DAEB-grens te gebruiken – zo heb ik het begrepen, maar dat was verkeerd begrepen, hoor ik nu – bekwam mij de gedachte dat het toch niet zo kan zijn dat we van € 43.000 € 34.000 maken, het bedrag dat daar als grens wordt gehanteerd. Het PvdA-verkiezingsprogramma hanteert, heb ik begrepen, weer een andere grens. Ons voorstel is om de grens van maximaal € 43.000 te hanteren. Op het begrip "huishoudinkomen" kom ik preciezer te spreken in het derde blokje.

De heer Monasch (PvdA):

Als wij elkaar op deze manier gaan verstaan, wordt het een heel late avond. Ik snap werkelijk niet waar de minister, als zij mijn gehele betoog heeft gehoord, dit vandaan haalt. Ik wil voortaan mijn betoog wel vooraf vast naar het ministerie sturen. Ik doe dat wel vaker. Het gaat er juist om te zoeken naar een eenduidige definitie van de inkomensgrens in de huursector. Die is neergelegd bij € 33.000. Waarom is die grens niet neergelegd op € 43.000? Dat was mijn vraag. Dat was de portee van het hele verhaal. Het is mij dus een raadsel waar dit indianenverhaal vandaan komt.

Minister Spies:

Mij is geen vraag gesteld.

De voorzitter:

Mijnheer Verhoeven, de heer Monasch maakte een grapje.

De heer Verhoeven (D66):

Mijnheer Monasch begint erover dat het weer een lange avond gaat worden. Hij doet een Monasch, om het zo te zeggen. Ik hoop dat wij van dit soort flauwiteiten verschoond kunnen blijven. Ik maak een persoonlijk feit. Hij heeft het over een Verhoeventje. Ik heb hier geen behoefte aan. Wij moeten een goed debat voeren op de inhoud. Dan hoeven wij dit soort grapjes niet te maken. Ik wil hiervan dan ook graag verschoond blijven. Ik vraag de voorzitter om daarop toe te zien. Anders wordt het inderdaad een late avond.

De voorzitter:

Dat staat genoteerd.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik wil geen debat voeren over de vraag of de maatregel wel of niet de doorstroom bevordert. Daarom verschillen de minister en ik van mening. De minister zei dat het voorstel voor de komende tijd een goede keuze is. Betekent dit dat de minister het wetsvoorstel ziet als een tijdelijke maatregel? Ik heb de minister ook gevraagd om de effecten van de wet te monitoren, de effecten op de huurtoeslag en de wachttijden voor sociale huurwoningen. Is de minister daartoe bereid?

Minister Spies:

Zeker, want er is een evaluatiebepaling in het wetsvoorstel opgenomen.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

En mijn vraag over de zinsnede "voor de komende tijd"?

Minister Spies:

Het is een wetsvoorstel zonder horizonbepaling. De wet wordt dus voor onbepaalde tijd voorgesteld.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De frase "voor de komende tijd" stelt dus niet zo veel voor. In de ogen van de minister is het gewoon een definitieve maatregel.

Minister Spies:

Dat is het ook. Daarover geen misverstand. Ik heb bedoeld te zeggen dat het op dit moment vooral gezien moet worden tegen de achtergrond van de huidige woningmarkt. Ik word extra gesterkt door het richten van een maatregel op een groep die dat ook door het inkomen kan dragen. Ik kies liever voor zo'n maatregel dan voor een maatregel die de hele groep huurders treft. Naar mijn stellige overtuiging kom je met een maatwerk aanpak verder dan met generiek beleid, zoals de door sommige Kamerleden voorgestelde huursombenadering.

Mevrouw Karabulut (SP):

De minister zegt dat het maar één onderdeel is en dat het bedoeld is om de groepen huurders met een hoger inkomen door te laten stromen. Nu zegt de Raad van State, en die niet alleen, dat er geen alternatieven zijn. Mensen komen heel moeilijk aan een hypotheek. Als zij die al krijgen, krijgen zij vervolgens met heel hoge woonlasten te maken, dus met een hoge woonquote. Er zijn echter ook geen betaalbare huurwoningen beschikbaar op de particuliere markt, zeker niet in de gebieden waar de minister doorstroming op gang wil brengen. Wat doet deze maatregel nu eigenlijk? De minister wil doorstroming bereiken, maar dat zal niet gebeuren.

Minister Spies:

Ik ben iets optimistischer dan mevrouw Karabulut. Mensen met een inkomen van € 43.000 die wonen in een huurwoning die op dit moment bij een corporatie als een sociale huurwoning in de boeken staat, betalen een relatief lage huur. Ik wil er geen misverstand over laten bestaan dat die onder alle omstandigheden te maken krijgen met hogere woonlasten, hetzij door dit wetsvoorstel hetzij door te kiezen voor een andere woning. Ja, natuurlijk hoor ik ook de verhalen over financiële instellingen die een stuk kritischer zijn geworden dan zij in het verleden zijn geweest. Deels is het gezond dat de financiële instellingen een stuk kritischer zijn geworden. Het is echter niet zo dat er sprake is van een volledige stilstand. Kijk ook naar de aantallen hypotheeklen die gelukkig iedere maand nog steeds worden verstrekt. Afgelopen maand waren dat er zo'n 9000. Het is niet zo dat mensen met een inkomen boven de € 43.000 op geen enkele manier meer de financiering voor een koopwoning voor elkaar kunnen krijgen. Van die gedachte neem ik afstand.

Mevrouw Karabulut (SP):

Dat betekent dan dat de minister hier stellig herhaalt wat zij in de memorie van toelichting ook schrijft, namelijk

Spies

dat zij door deze maatregel de doorstroming naar hetzij de particuliere huur, hetzij de koop zal bevorderen. Hoeveel effect zal de maatregel dan hebben en wat is de doelstelling? Ik vind het namelijk gemakkelijk, want de minister zegt dat het echt zal gebeuren, maar ik vraag de minister hoe het gaat gebeuren. Ik weet namelijk niet of de minister weet wat de gemiddelde huizenprijs in Amsterdam is, maar met € 190.000 kom je heel moeilijk aan een huis. Ik kom zelf uit Amsterdam. De huren op de particuliere markt zijn al snel tegen de € 900 à € 1000. Die mensen kunnen dus geen kant op. Dat geldt voor veel gebieden waar "schaarste" heerst, om in de termen van de minister te spreken. De minister is daarvan echter overtuigd, ook voor de koopwoningen. Ik wil dan dus wel graag een harde doelstelling horen, want die staat er nu niet.

Minister Spies:

Nee, en die gaat mevrouw Karabulut ook niet krijgen, want we hebben een kwalitatieve doelstelling aan dit wetsvoorstel gehangen. Ook hebben we een evaluatiebepaling in het wetsvoorstel opgenomen. Ik ga daaraan nu dus niet uit de dikke duim kwantitatieve doelstellingen verbinden. We hebben de doelgroep in beeld. Die bestaat uit ongeveer 450.000 huishoudens. Ik ga nu op geen enkele manier uitspraken doen dat 10.000 of 50.000 huishoudens over drie jaar naar een andere woning toe moeten gaan. Bovendien moeten we daarin heel precies zijn, want bij iemand met een inkomen boven € 43.000 hoeft er niet per se een causale relatie te bestaan tussen een verhuizing en dit wetsvoorstel. Mensen kunnen immers ook elders een baan hebben gevonden of zij kunnen een andere gezinssamenstelling krijgen waardoor ze een andere motivatie hebben om naar een andere woning te gaan kijken. Ik ga dus op dit moment geen kwantitatieve doelstelling verbinden aan dit wetsvoorstel.

Mevrouw Karabulut (SP):

Dan constateer ik dat in de memorie van toelichting mooi het volgende staat opgeschreven: "Bevordering van de doorstroming is nodig om de huurwoningenmarkt beter als een markt te laten functioneren en meer woningen voor de lagere inkomensgroepen beschikbaar te maken." De minister zegt echter eigenlijk dat dit volgens haar niet gaat lukken.

Minister Spies:

Dat is bepaald niet de constatering die ik heb gedaan. Die constatering kan ik veeleer plaatsen in het licht van het betoog van mevrouw Karabulut in eerste termijn. Zij past echter totaal niet bij de ambities die het kabinet heeft bij de invoering van dit wetsvoorstel.

De heer Verhoeven (D66):

De minister noemt twee doelstellingen, namelijk de doorstroming en de inkomsttoename voor de verhuurders, in het bijzonder natuurlijk de woningcorporaties. Waarom kiest het kabinet wel voor een verhuurdersheffing van meer dan 600 mln.? Omdat het de inkomsten die dan binnenkomen, gelijk weer kan afromen?

Minister Spies:

Met dit voorstel creëren wij investeringsmogelijkheden voor verhuurders. Die gaan overigens verder dan de corporaties, omdat wij met dit wetsvoorstel ook een stuk zekerheid geven aan de particuliere verhuurders. Sommigen hebben IVBN daarbij genoemd. Sommige investeer-

ders kijken inderdaad wel wat lang de kat uit de boom voordat ze die investeringen daadwerkelijk gaan doen, maar wij geven wel zekerheid over een mogelijk hoger inkomstniveau dan in het verleden het geval is geweest. Ja, we hebben vanaf 2014 ook een heffing in te voeren voor de corporaties. Dat heeft een andere, namelijk een financiële, achtergrond, die losstaat van dit voorstel.

De heer Verhoeven (D66):

In de praktijk staan die zaken natuurlijk niet los van elkaar en zijn het twee communicerende vaten. Aan de ene kant wil de minister, terecht, de inkomsten voor de verhuurders en de woningcorporaties vergroten om de sector gezond te maken. Aan de andere kant zegt het kabinet: dat geld willen we graag zelf hebben om financiële redenen. Je kunt dus redeneren dat het kabinet via die communicerende vaten gewoon geld bij de huurders weghaalt.

Minister Spies:

Nee, die redenering is echt te kort door de bocht. Met de heer Verhoeven zijn wij van mening dat dit wetsvoorstel onder alle omstandigheden goed is, omdat het bijdraagt aan het vergroten van de mobiliteit op de woningmarkt. Dat is natuurlijk een doelstelling waarin de heer Verhoeven en ondergetekende elkaar volgens mij kunnen vinden, omdat daarmee de dynamiek op de woningmarkt iets groter wordt gemaakt dan die nu is.

De heer Verhoeven (D66):

Ik ben het met de minister eens dat de doorstroming gebaat is bij deze maatregel; dat heb ik ook aangegeven. Mijn vraag gaat echter over het financiële punt: waarom kiest het kabinet voor een verhuurdersheffing, terwijl het tegelijkertijd betoogt dat deze maatregel er komt om de inkomsten van de woningcorporaties te vergroten en de sector weer gezond te maken?

Minister Spies:

Zoals ik net heb gezegd: vanwege financiële redenen.

Mevrouw Karabulut (SP):

De redenering van de minister is: we verhogen de huren, dan komt de doorstroom op gang en komen de sociale huurwoningen vrij voor de mensen met de lagere inkomens. Dat is echter niet in het wetsvoorstel geregeld. Als de huur boven de grenzen van de Wet op de huurtoeslag uitkomt, de liberalisatiegrens, dan is die woning weg voor de lagere inkomens. Op dit punt heb ik een amendement. Ik neem aan dat de minister het met mij eens is dat dit een ommissie is in het wetsvoorstel en dat we het dus moeten gaan regelen.

Minister Spies:

Mag ik straks bij het bespreken van alle amendementen op deze vraag terugkomen?

Mevrouw Karabulut (SP):

Dit is het blokje algemeen, waaronder de doelstellingen vallen. Een van die doelstellingen is – zoals in de memorie van toelichting staat – het op gang brengen van de doorstroming, zodat de woningen beschikbaar komen en de wachtlijsten worden opgelost. Als de minister er nu op in kan gaan, dan graag.

Spies

Minister Spies:

Ik zou dan moeten gaan bladeren. Ik zou het echt prettiger vinden om het straks mee te nemen.

De voorzitter:

Ik denk elke keer dat we naar het tweede blokje gaan, maar er staan nu weer allerlei mensen op.

Mevrouw De Boer (VVD):

Misschien is het een klein beetje buiten de orde, maar ik wil even terugkomen op de situatie in de woonplaats van mevrouw Karabulut. Als je even googelt, zie je dat bij één bepaalde makelaar al 1700 woningen te koop staan in de prijsklasse tot € 175.000. Inkomens tot € 35.000 kunnen dus uitstekend terecht op de koopmarkt in Amsterdam, als ze aan de voorwaarden voldoen. Dit is even buiten de orde, maar toch vermeldenswaardig.

De voorzitter:

Dan gaan we nu echt over naar de privacy.

Minister Spies:

Voorzitter, dat gaan we doen. Een inkomensafhankelijke maatregel – daar praten we over – is niet mogelijk zonder kennis van de inkomens van de doelgroep die het betreft. We moeten er dus voor zorgen dat verhuurders weten bij welke huishoudens ze een huurverhoging van maximaal 5% boven de inflatie kunnen voorstellen. Om de privacy van de huurders zo veel mogelijk te beschermen is er niet voor gekozen om verhuurders inkomensgegevens bij alle huurders te laten opvragen. We hebben er bewust voor gekozen om verhuurders gebruik te laten maken van gegevens die al bij de Belastingdienst bekend zijn. Om de privacy van die huurders goed te beschermen verstrekt de Belastingdienst geen inkomenscijfers en geen persoonsgegevens over het huishouden; de dienst geeft enkel antwoord op de vraag of het huishoudinkomen hoger is dan € 43.000: ja, nee of onbekend. In het geval dat het antwoord "ja" is, is ook het getal bekend van het aantal personen dat het gezamenlijke inkomen bij elkaar heeft gebracht. Voordat de Belastingdienst dit doet, moet deze controleren of de verhuurder gerechtigd is om voor de opgegeven adressen inkomensverklaringen op te vragen. Dat doet de Belastingdienst door te controleren of de verhuurder wel de eigenaar van de opgegeven adressen is. De Belastingdienst haalt die gegevens uit het WOZ-register van de gemeente. Het is dus beslist niet zo dat de Belastingdienst inkomensgegevens van huurders te grabbel gooit. De Belastingdienst verstrekt deze inkomensverklaringen al, terwijl het wetsvoorstel nog bij de Kamer in behandeling is, omdat de hogere huurverhoging anders niet mogelijk zou zijn voor 1 juli 2012. Dit feit heeft ertoe geleid dat wij, met de staatssecretaris van Financiën, daarvoor een aparte grondslag hebben gevonden. Verhuurders moeten hun huurverhogingsvoorstellen immers voor 1 mei 2012 bij hun huurders indienen. Daarom moeten verhuurders in februari en maart de inkomensverklaringen kunnen opvragen, om hun administratie daarop aan te passen. Bovendien moeten zij, voordat zij de verhogingsvoorstellen versturen, overleg voeren met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid. Dat alles leidt ertoe dat verhuurders in februari beginnen met de voorbereiding van hun huurverhogingsvoorstellen. In februari en maart moesten zij daarom die inkomensverklaring kunnen opvragen.

Een aantal woordvoerders heeft gevraagd of ik specifiek wil ingaan op de bezwaren van het College bescherming persoonsgegevens en het rapport van Kennedy Van der Laan. Het College bescherming persoonsgegevens hebben wij geraadpleegd voordat de definitieve tekst en de definitieve memorie van toelichting voor advies naar de Raad van State zijn gegaan. Het College bescherming persoonsgegevens heeft een aantal punten expliciet onder onze aandacht gebracht, in de eerste plaats dat het voorschrift heel precies moet zijn. Mede op advies van het College bescherming persoonsgegevens, maar zeker ook op advies van de Raad van State, zijn in artikel 19a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte die grondslagen heel nadrukkelijk aangegeven. Het college heeft ook aangegeven dat er effectieve waarborgen moeten zijn. Die hebben wij ook in artikel 19a opgenomen, door bijvoorbeeld te bepalen dat verhuurders inkomensverklaringen uitsluitend voor het doel van de voorgestelde huurverhoging mogen gebruiken en dat zij de gegevens slechts mogen bewaren totdat die huurverhoging is overeengekomen of onherroepelijk is geworden. Het college heeft ook aangegeven dat de maatregel proportioneel en subsidiair moet zijn.

In de memorie van toelichting en in de nota naar aanleiding van het verslag hebben wij hierop uitvoerig geantwoord. Deze aspecten zijn naar onze stellige overtuiging voldoende geborgd. Dat was ons geraden ook, zeg ik maar even met een knipoog, want dat was precies waarom werd gevraagd in de motie-Franken in mei 2011 in de Eerste Kamer. Wij hebben ons ervan vergewist, ook door het opnemen van een evaluatiebepaling waartoe in de motie werd opgeroepen, dat wij recht doen aan de wensen die de Eerste Kamer op dat punt heeft geformuleerd. Wij hebben ook conform het advies van het College bescherming persoonsgegevens een geheimhoudingsplicht opgenomen, in lid 4 van het genoemde artikel 19a.

Ik probeer niet in herhaling te vervallen, maar in het rapport en later in het memo van Kennedy Van der Laan staat als reactie op artikel 19a dat deze bepaling allerlei privacybeschermende regels stelt ten aanzien van het opvragen van inkomensverklaringen en het doen van boveninflatoire huurverhogingsvoorstellen. Het kabinet heeft ervoor gekozen om op grond van artikel 67, derde lid van de Algemene wet inzake rijksbelastingen een ontheffing van de geheimhoudingsplicht te verlenen. Dat is de extra maatregel die de staatssecretaris van Financiën heeft genomen, zoals ik zojuist al aangaf. De voorwaarden die van toepassing zijn op de gegevensverstrekking zoals opgenomen in het wetsvoorstel, zijn dus ook van toepassing verklaard bij de verstrekking op basis van de aan de Belastingdienst verleende ontheffing. Zodra de verhuurder om een verklaring verzoekt, dient hij vooraf te verklaren dat de verstrekte gegevens alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt. Bovendien mogen die gegevens niet langer worden bewaard dan noodzakelijk is voor het onherroepelijk worden van de voorgestelde huurverhoging. De verhuurder verklaart ook dat de gegevens zullen worden vernietigd als de wet niet voor 1 juli 2012 in werking zou zijn getreden.

Dit was een flink aantal reacties, zowel op de vragen over het College bescherming persoonsgegevens als ten aanzien van het rapport van Kennedy Van der Laan. In aanvulling daarop kan ik nog een en ander aangeven over de bezwaarfase. Daarover heeft Kennedy Van der Laan ook een aantal opmerkingen gemaakt. Er wordt nadrukkelijk gesteld dat de huurder in de bezwaarfase zijn inko-

Spies

mensgegevens moet delen met de verhuurder en eventueel ook met de Huurcommissie. Ik zie geen manier om in een bezwaarfase tot overeenstemming te komen als de inkomensgegevens niet gedeeld kunnen worden. Kennis over het huishoudinkomen en over de vraag of dat boven de inkomensgrens van € 43.000 ligt, moet daarin worden gedeeld. Als een huurder meent dat de inhoud van die verstrekte verklaring onjuist is, kan hij dat in zijn bezwaarschrift formuleren. Het is immers niet redelijk dat een huurder zijn bezwaarschrift niet zou hoeven te motiveren maar zou kunnen volstaan met de mededeling dat het inkomen niet boven de inkomensgrens ligt. De huurder moet in dat soort situaties dus aantonen dat het huishoudinkomen wel lager is dan € 43.000.

De heer Lucassen (PVV):

Ik heb een korte vraag over de bezwaarfase. Ik neem aan dat de bepalingen in de wet over het vernietigen en het gebruiken van deze gegevens ook gelden voor de gegevens die door de huurder worden opgestuurd in de bezwaarfase. Klopt dat?

Minister Spies:

Ja. Dat is overigens niet anders dan nu.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De minister geeft aan dat de inkomensgegevens niet voor andere doelen mogen worden gebruikt dan voor de extra huurverhoging. Ik heb hier echter het stuk Prestatieafspraken 2012 tussen de gemeente Laarbeek en de Woningstichting Laarbeek. Daarin staat over het behoud van de kernvoorraad: "Uit de gegevens van de Belastingdienst, maart 2012, is gebleken dat 328 huurwoningen van de WSL worden bewoond door huishoudens met een hoger inkomen." Daarmee worden de gegevens dus al voor iets anders gebruikt. Daarop zou ik graag een reactie van de minister krijgen. Een andere vraag gaat over het volgende. De minister legt minutieus uit hoe de procedure tot stand komt. Het is een enorme procedure, zoals ook uit de kosten blijkt, 3,6 mln. alleen al aan uitvoeringskosten. Er is een andere oplossing waarbij gegevens niet aan de verhuurder hoeven te worden verstrekt, namelijk het voorstel dat ik heb gedaan over negatieve huurtoeslag. Daarop zou ik ook graag een reactie van de minister willen.

Minister Spies:

De enkele mededeling dat in een gemeente bij een sociale verhuurder 320 mensen wonen met een inkomen boven de € 43.000, zie ik nog niet als een schending van privacy.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Het bevestigt dat die gegevens voor een ander doel worden gebruikt dan om te kijken of de extra huurverhoging gegeven moet worden of niet.

Minister Spies:

Ik denk dat het te maken heeft met de communicatie over de voorgenomen wijzigingen in het huurbeleid, de manier waarop daarover met huurdersorganisaties kan worden gesproken.

Daarnaast stelde mevrouw Voortman een vraag over de negatieve huurtoeslag. Ik heb daarvan een eigen interpretatie gemaakt, en ik ben benieuwd of mevrouw Voortman er dezelfde interpretatie aan geeft. Als ik het goed heb begrepen, werkt het zo. Er wordt een belastingaangifte gedaan. Uit die belastingaangifte zou kunnen blij-

ken dat het inkomen hoger is dan € 43.000. Dan moet de Belastingdienst een aanslag gaan opleggen die kennelijk verband houdt met de huurkosten of de woonlasten van de betrokkene. In mijn beleving creëren wij daarmee een volkomen nieuwe belasting, maar nog los daarvan denk ik dat een negatieve huurtoeslag zoals mevrouw Voortman die heeft benoemd, uitvoeringstechnisch – dat was het argument van mevrouw Voortman: 3,6 mln. op jaarbasis – vele malen arbeidsintensiever is en tot veel grotere administratieve lasten zou kunnen leiden. Maar misschien heb ik de negatieve huurtoeslag verkeerd begrepen.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Voortman.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De negatieve huurtoeslag zou net zo werken als de huurtoeslag nu werkt. Het is raar om als argument hoge uitvoeringskosten te noemen. Het werkt net zoals de huurtoeslag voor mensen met een laag inkomen – het is dus gemakkelijker – en je hebt dat hele gedoe over privacy niet, en dat lijkt me ook een belangrijk argument.

Minister Spies:

Als ik mevrouw Voortman goed begrijp, betekent dit dat de Belastingdienst bij iedereen die een belastingaangifte doet over 2011 en een inkomen heeft dat hoger is dan € 43.000, na moet gaan waar de woonlasten vallen. Hebben mensen een eigen woning of een huurwoning en is dat dan een huurwoning bij een sociale verhuurder? Dan moet er ook nog, relatief willekeurig, een x-bedrag bedacht worden waarvoor kennelijk een aanslag opgelegd moet worden. Anders kan ik het me echt niet voorstellen. Dat lijkt me een heel ingewikkelde constructie. Daar zou ik niet voor willen kiezen.

Mevrouw Karabulut (SP):

Ik krijg de indruk dat de minister voorbijgaat aan een aantal fundamentele inhoudelijke bezwaren. De minister legt uit dat zij de huurverhoging volgend jaar wil laten ingaan. Deze hele riedel moet dus voor 1 mei verstrekt worden. Daarom heeft zij de Belastingdienst een ontheffing verleend om inkomensgegevens te verstrekken aan verhuurders. Dat neemt echter niet weg dat de wet nog geen wet is. Dat neemt niet weg dat hier vreselijk veel commotie en onrust over is. Dat neemt niet weg dat het nog altijd een inbreuk op de privacy is van al die huurders van wie de inkomensgegevens al verstrekt zijn. Wil de minister daar nog even op reageren?

Een ander belangrijke hoofdzaak op het gebied van de privacy en de schending van grondrechten, is natuurlijk de noodzaak. De minister herhaalt dat zij het noodzakelijk vindt, maar dat is niet bewezen en, belangrijker nog, we hebben dat nog niet besproken. We zijn dat nu aan het bespreken. De wet is nog geen wet. Ook op dat punt heeft de minister in mijn eigen ogen heel onzorgvuldig gehandeld. Wil zij daarop ingaan?

Minister Spies:

Allereerst hebben wij met de ontheffing die niet ik maar de staatssecretaris van Financiën heeft verleend, een juridische basis gelegd aan het werk dat de Belastingdienst op dit moment doet. Ieder jaar ontstaat er in Nederland commotie over de vraag hoeveel de huren zullen stijgen. Die commotie ontstaat in februari, maart, omdat dan volgens het wettelijk voorgeschreven overleg tussen ver-

Spies

huurders en huurders de huurvoorstellen voor de komende periode gedaan worden. Dat is ook nu gebeurd. We hebben, op 2 februari meen ik, een persbericht verstuurd waarin deze mogelijkheid is neergelegd, allemaal uitdrukkelijk onder het voorbehoud van parlementaire goedkeuring van dit wetsvoorstel. We hebben – ik heb dat net betoogd – recht gedaan aan de suggesties die het College bescherming persoonsgegevens op dit punt heeft gedaan. We hebben op advies van de Raad van State artikel 19a vormgegeven zoals we dat hebben vormgegeven. Er staat een evaluatiebepaling in de wet. Ik denk dat we daarmee ook recht hebben gedaan aan de motie-Franken. Het betoog van mevrouw Karabulut dat dit wetsvoorstel en de manier waarop het is vormgegeven, ten principale uit privacyoogpunt niet zou kunnen of juridisch ondeugdelijk zou zijn, deel ik niet.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Op zijn minst kan de minister toch niet anders dan erkennen dat de wettelijke grondslag voor het verstrekken van privacygevoelige gegevens op dit moment ontbreekt?

Minister **Spies**:

We spreken op 1 juli over de wettelijke grondslag voor het wetsvoorstel en de huurverhoging. Er is nog geen parlementaire goedkeuring voor. Dat ligt anders voor de ontheffing die de Belastingdienst heeft gekregen. Misschien mag ik mevrouw Karabulut een aantal andere voorbeelden voorhouden. Voor het Belastingplan dat per 1 januari van elk jaar van kracht wordt, vinden de voorbereidende maatregelen in november van het daaraan voorafgaande jaar plaats. En de voorstellen voor de zorgverzekeringspremies worden altijd eerder gedaan dan de formele parlementaire goedkeuring die ermee gepaard gaat. Dat dit soort dingen dus anticiperend en onder voorbehoud van parlementaire goedkeuring plaatsvindt, is dus niet uniek. Het is een heel bekende manier van werken.

De **voorzitter**:

Uw laatste maal, mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Het unieke in deze situatie is dat er inkomensgegevens worden verstrekt door de Belastingdienst aan derden. Dat is een heel groot en wezenlijk verschil. Niet voor niets dient er morgen een kort geding en zijn er tal van bezwaren ingediend bij het College bescherming persoonsgegevens. Het zou de minister sieren als zij op zijn minst tegenover al die mensen bij wie de onrust is ontstaan, kan toegeven dat dit niet netjes is en dat het eigenlijk op een andere manier had moeten gebeuren. We hadden dit zeer ingrijpende wetsvoorstel namelijk eerst in de Kamer moeten bespreken op alle inhoudelijke onderdelen. Pas als het wetsvoorstel vervolgens wet zou zijn geworden, hadden de gegevens verstrekt mogen worden aan derden.

Minister **Spies**:

Dat ben ik toch echt niet met mevrouw Karabulut eens. Ik heb het voorbehoud van parlementaire goedkeuring genoemd. Dat voorbehoud wordt in alle uitingen gemaakt en is dus bekend bij huurders en verhuurders. En zoals ik al heb aangegeven, is dit niet iets wat we voor het eerst doen. Ik heb het voorbeeld gegeven van het Belastingplan. De jaarlijkse bepaling van de premiehoogte voor WAO en WIA per inhoudingsplichtige bijvoorbeeld, die ook direct relevant is voor het inkomen van mensen, ge-

beurt ook voorafgaand aan het jaar waarvoor die premiehoogte gaat gelden. Er zitten dus heel veel precedentes in de manier waarop wij het wetsvoorstel in de praktijk proberen te implementeren.

De heer **Verhoeven** (D66):

Er zijn toch een paar open eindjes op het gebied van privacy. De handhaving is natuurlijk nooit waterdicht met dit soort dingen. De wet is nog niet aangenomen, maar hij wordt al wel uitgevoerd. De huurder weet ook niet wanneer de informatie is verstrekt. Ik had het volgende misschien in mijn eerste termijn moeten voorleggen, maar misschien kan de minister er nu toch op reageren, of anders in tweede termijn. Waarom is het geen optie om de verhuurder, die de huurverhoging wil doorvoeren, een brief te laten sturen aan de huurder, waarin hij zelf vraagt of de huurder boven de inkomensgrens zit? Als uit de reactie blijkt dat de huurder erboven zit, mag de verhuurder de verhoging doorvoeren en is de Belastingdienst niet nodig. Als de huurder antwoordt dat hij er niet boven zit, moet je daarop vertrouwen en is de huurverhoging niet mogelijk. Bij geen antwoord kan de verhuurder alsnog naar de Belastingdienst gaan. Waarom is niet gekozen voor die weg?

Minister **Spies**:

De huurder hoort van de verhuurder wat de Belastingdienst aan informatie heeft verstrekt. De verhuurder moet namelijk een afschrift van de verklaring van de Belastingdienst voegen bij het huurverhogingsvoorstel. Dat hebben we in ieder geval sluitend gemaakt in de richting van de huurder. We hebben ook gezocht naar een manier om dit wetsvoorstel met zo weinig mogelijk administratieve lasten voor huurders en verhuurders uitvoerbaar te maken. Volgens het voorstel van de heer Verhoeven moeten we eerst een inventarisatie doen. Dat zou dan een uitvraag onder het totale woningbestand van een corporatie kunnen zijn. Vervolgens moeten we nog eens een uitvraag doen, want we weten dat de respons op dit soort vragen heel gering is, zeker als men er een persoonlijk nadeel van zou kunnen ondervinden. Vervolgens mag de verhuurder naar de Belastingdienst en komt alsnog de procedure in beeld die wij in het wetsvoorstel hebben opgenomen. We hebben oprecht gedacht dat de manier waarop we dit nu in het wetsvoorstel hebben vormgegeven, een manier is die voor de huurder en de verhuurder het minst belastend is.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat begrijp ik. Ik snap ook heus wel dat aan de manier waarop ik het nu voorspiegel, ook nadelen zitten. Je zou echter ook kunnen zeggen dat je in de afweging tussen aan de ene kant een wat grotere hoeveelheid administratieve lasten en aan de andere kant wel een betere handhaving en een betere zekerheid van de privacy, het gewicht zou kunnen laten doorslaan naar dan maar wat meer administratieve lasten, met als gevolg een veel veiliger gevoel bij heel veel mensen die hiermee worden geconfronteerd.

Minister **Spies**:

Het is echt de vraag – ik meen dat serieus – of het voorstel van de heer Verhoeven tot een veiliger gevoel bij de huurders leidt. Iemand heeft bijvoorbeeld gereageerd op het voorstel van de verhuurder of op de vraag van de verhuurder. Die gelooft hem dan niet en gaat het misschien

Spies

alsnog bij de Belastingdienst checken. Dan krijg je een relatie die op voorhand al onder spanning kan komen te staan. Bovendien hebben we bij dit wetsvoorstel gezocht naar een manier waarop we recht doen aan de suggesties van het College bescherming persoonsgegevens. De Raad van State heeft in zijn advies aangegeven welke van die suggesties op dit punt noodzakelijk zijn. Die adviezen hebben we ook gevolgd. We denken dat we hiermee een goede balans hebben gevonden tussen het belang van het wetsvoorstel en het privacybelang en daarin een weg hebben gevonden die vanuit alle oogpunten verdedigbaar is.

De voorzitter:

We gaan nu naar het blokje "huishoudinkomen".

Minister Spies:

Precies. Daarover zijn door heel veel Kamerleden vragen gesteld. Eerlijk gezegd kan ik me bij een deel van die vragen ook wel iets voorstellen. Het is niet onze bedoeling geweest om ouders zogezegd te straffen met een huurverhoging van meer dan 5% als hun inwonende kinderen met hun bijbaantje of krantenwijk op de zaterdag een beperkt inkomen verdienen dat leidt tot een hoger huishoudinkomen. Ik zeg heel nadrukkelijk dat dit geldt voor inwonende kinderen of pleegkinderen met een klein baantje, misschien in de richting – zoals de heer Van Bochove aangaf – van zo'n € 13.000 per jaar, dus de vrijstelling van de studiefinanciering. Die vrijstelling van de studiefinanciering heeft van meet af aan in het wetsvoorstel gezeten. Ik kan me voorstellen dat we voor die groep van thuiswonende kinderen jonger dan 23 jaar de uitzondering maken dat ze een inkomen tot € 13.000 mogen verdienen, waarmee we dan ook gelijke lijnen trekken met inkomensgrenzen die in andere wetten zijn opgenomen. Dat is voor de Belastingdienst ook uitvoerbaar. Als de Kamer het op prijs stelt, willen we dit ook in de nota van wijziging vastleggen.

Een aantal woordvoerders ging verder. Ik noem het voorbeeld van een inwonend kind van 21 dat een mbo-diploma heeft en ergens aan het werk is. Dan is er gewoon sprake van een inkomen dat in mijn beleving mee mag tellen voor het huishoudinkomen. Datzelfde geldt voor opa en oma die inwonen en een AOW of pensioen hebben. Dat zijn gewoon vaste inkomens die wat mij betreft tot het huishoudinkomen gerekend mogen worden.

Ik wil dus niet zo ver gaan dat ik alleen de eerste huurder, degene die het contract is aangegaan, met zijn of haar partner meeweeg voor het huishoudinkomen. Ik wil wel een uitzondering maken voor inwonende minderjarige kinderen of pleegkinderen, zoals mevrouw Voortman ze ook in haar amendement heeft benoemd, met een bijverdienste tot € 13.000 per jaar. Die inkomsten tellen niet mee voor het huishoudinkomen omdat ze vaak een tijdelijk karakter hebben. Bovendien moeten we jonge mensen, studenten en thuiswonende kinderen niet ontmoedigen om bijverdiensten te hebben. De ouders hoeven daarvoor niet de rekening te betalen in de vorm van een hogere huur. Op dit punt zou ik via een nota van wijziging een deel van de Kamer tegemoet willen komen. Uitsluitend voor deze categorie dus. Dit is het einde van het blokje huishoudinkomen.

Mevrouw Karabulut (SP):

Ik zie de nota van wijziging tegemoet. Wij zullen die bestuderen. Dat is in ieder geval al winst. De minister gaat

echter voorbij aan het feit dat bij de toewijzing van de woning alleen het inkomen van de hoofdhouders betrokken wordt en niet dat van de kinderen, al dan niet werkend. De minister weet ook wel dat jongeren die een baantje hebben ten eerste niet altijd heel veel verdienen en ten tweede later vaak het huis uitgaan of, als de ouders het huis uit zouden moeten of overlijden, geen aanspraak maken op de woning. Dan is het toch niet meer dan redelijk dat je dit criterium aanhoudt en het inkomen van het kind buiten beschouwing laat, net zoals bij de toewijzing van de woning? Het kan daarbij ook gaan om mensen die mantelzorger zijn of noem maar op; er zijn zo veel voorbeelden te verzinnen.

Minister Spies:

Ik heb aangegeven dat ik bereid ben om een uitzondering te maken voor bijverdiensten van thuiswonende kinderen, maar wel nadrukkelijk voor bijverdiensten. Een zelfstandig eigen inkomen van derden, dus van opa en oma of van een thuiswonend kind, mag mijns inziens meetellen in de optelsom tot € 43.000. Daar zijn heel goede argumenten voor.

Mevrouw Karabulut (SP):

Welke argumenten zijn dat dan? Als je een hoge huur hebt en rond de hoogste huurtoeslaggrens zit en je kinderen vervolgens uit huis gaan, zit je met een heel hoge huur die je niet meer kunt opbrengen. Bovendien kom je niet meer in aanmerking voor de huurbescherming. Hoe moeten mensen dat gaan betalen?

Verder is de minister het toch met mij eens dat jongeren – ik zie dit ook bij andere voorstellen van dit kabinet – ook best een klein beetje mogen sparen om een eigen toekomst op te bouwen en een eigen huis te kunnen gaan huren? Het is namelijk geen vetpot. Als je de kinderen sowieso niet betreft bij de toewijzing van de woning, is het toch geen heel rare gedachte om ze dan ook niet te betrekken bij het verzamelinkomen, omdat dit allerlei andere problemen oplevert?

Minister Spies:

Ik vind dat wel gek. Stel nu dat ik een inwonende dochter van 21 jaar heb met een jaarinkomen van € 24.000. Mag dat gehele inkomen dan vrijgesteld worden bij de bepaling of er voor dit huishouden, voor deze woning een iets hogere huur gevraagd mag worden? Als een huishouden een vast inkomen in de vorm van AOW of pensioen heeft, is het alleszins redelijk en verdedigbaar dat dat huishouden met 5% meer huur geconfronteerd wordt dan een ander huishouden, omdat het inkomen boven de € 43.000 uitkomt. Ik zie werkelijk niet in waarom dat geen redelijk voorstel zou zijn.

Mevrouw Karabulut (SP):

De minister zal ons nog nadere informatie verstrekken. Ik wil graag dat de minister daarin ook ingaat op de voorbeelden die ik geef, namelijk jongeren met kleine bijbaantjes of jongeren die een bbl-opleiding volgen, die op die manier iets bijdragen en vervolgens uit huis gaan, juist omdat zij een klein beetje kunnen sparen. Die mogelijkheid ontnemt de minister hen. Deze mensen betalen ook gewoon belasting, via de loonbelasting. De minister voert toch geen verkapte inkomenspolitiek via het verhogen van de huur? Als de minister consequent zou zijn, zouden wij dat inkomen dan ook moeten betrekken bij de toe-

Spies

wijzing van de woning, zodat die mensen ook aanspraak kunnen maken op een woning.

Minister Spies:

Ik zal geen andere voorbeelden uitwerken en ook geen nadere informatie aan de Kamer sturen. Ik heb voorgesteld om op het punt van de neveninkomsten van thuiswonende kinderen jonger dan 23 met een nota van wijziging te komen om die neveninkomsten tot een bedrag van € 13.000 per jaar uit te zonderen van het begrip "huishoudinkomen". Ik vind het echter alleszins redelijk dat wij in het geval van een kind dat ervoor kiest om thuis te blijven wonen – het willekeurige, fictieve voorbeeld dat ik net gaf – het inkomen van dit kind, al is het € 22.000 of iets meer of iets minder, meetellen in het huishoudinkomen bij het verhogen van de huur met maximaal 5% plus inflatie. Wij praten dan over maximaal een paar tientjes. Ik vind dat alleszins redelijk en kan mij niet voorstellen dat iemand met een zodanig inkomen niet in staat is om iets te sparen voor een eigen huur- of koopwoning, zelfs als hij of zij de 5% huurverhoging voor zijn of haar ouders voor zijn of haar rekening neemt.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik dacht even te horen dat de minister het had over minderjarige kinderen, maar zij zegt nu duidelijk 23 jaar. Waarom de grens van 23 jaar? Je kunt ook 24 of 25 jaar zijn, thuis wonen en studeren.

Minister Spies:

Die grens staat bijvoorbeeld in de bijstandswet. Op die manier trekken wij een parallel met andere wet- en regelgeving.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik wacht de verwerking van mijn amendement in de nota van wijziging af.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Is een en ander met betrekking tot de huishoudinkomens-toets goed juridisch afgedekt? In principe heeft de verhuurder geen huurcontract met inwonenden.

Minister Spies:

Dat klopt. Daarom hebben wij tussen vanmorgen en vanmiddag bij de collega's van de Belastingdienst geverifieerd of dit een uitvoerbare en goede bepaling kan zijn. Het is aan de Kamer of de nota van wijziging op instemming kan rekenen of niet, maar wij denken dat wij dit op een waterdichte, solide manier vorm kunnen geven.

De heer Monasch (PvdA):

Ik heb nog geen antwoord gehad op de vraag waarom de minister niet eenvoudig kiest voor dezelfde inkomensdefinitie die zij bij de grens van € 33.000 heeft gehanteerd. Waarom breidt zij die nu uit? Die vraag is kennelijk blijven liggen en het is hoog tijd dat wij er antwoord op krijgen. Vindt de minister echt dat wij deze kant op moeten gaan? Het gaat telkens om tijdelijke gevallen: tijdelijke inwoning van een kind of van een ouder familielid. Wij weten allemaal dat dit tijdelijk is, gegeven de ontwikkeling van een kind en de eindigheid van opa en oma. Dit gaat heel veel bureaucratie met zich meebrengen. Mensen gaan beroep aantekenen, want halverwege het jaar is de zoon of de dochter het huis uitgegaan omdat hij of zij een woning heeft gevonden. Moeten wij deze kant wel op? Het leidt

tot heel veel geschillen en problemen, terwijl het om tijdelijke situaties gaat. Daarnaast is er de eenvoud van de inkomensgrens rond de € 33.000. Dat is een duidelijke afspraak waarmee op basis van het contract met de hoofdhuurder het inkomen wordt berekend. Laten wij het daarbij houden en het niet onnodig ingewikkeld maken.

Minister Spies:

Iemand die met 65 jaar met pensioen gaat en een gemiddelde levensverwachting heeft van 78 jaar, kan 13 jaar met AOW en aanvullend pensioen bij zijn of haar dochter of zoon inwonen. Ik vind dat niet zo tijdelijk. Ik zou het onredelijk vinden als wij die inkomsten niet mogen wegen bij het voorstel om tot een boveninflatoire huurverhoging te komen. Natuurlijk zullen er tijdelijke situaties tussen zitten, maar de mate van tijdelijkheid die de heer Monasch veronderstelt, waag ik ter discussie te stellen.

De heer Monasch (PvdA):

Het wordt zo heel laat. Ik heb al zes keer gevraagd of de minister in kan gaan op de vraag waarom zij niet gewoon de inkomensnormering hanteert, die ook bij de grens van € 33.000 wordt gehanteerd. Dan krijgen wij uniformiteit bij het huurinkomensbegrip, zoals wij dat ook hebben bij het loonbegrip. Die vraag is echt zes keer gesteld en ik krijg geen antwoord.

Minister Spies:

De heer Monasch stelde twee vragen: over de tijdelijkheid en over de € 33.000. Ik heb op de eerste vraag antwoord gegeven en probeer de tweede ook te beantwoorden. De grens van € 33.000 betreft de grens voor nieuwe huurders bij woningtoewijzing. Het gaat daarbij dus om de toegang tot de sociale sector voor de lagere inkomens. Bij de € 43.000 gaat het inmiddels om zittende huurders die een zodanig hoog inkomen hebben dat wij gerichte doorstroming zouden kunnen stimuleren. De groep tussen de € 33.000 en € 43.000 ontzien wij omdat het om wezenlijk andere situaties gaat. Bij de start van het huurcontract hanteren wij de grens van € 33.000. Het gaat hierbij om de primaire doelgroep van de sociale huisvesting. Voor bestaande situaties hanteren wij de grens van € 43.000. Als een gezin een hoger huishoudinkomen heeft, zou het in alle redelijkheid een hogere huur kunnen betalen of voor een andere woning kiezen.

De heer Monasch (PvdA):

Ook de norm van € 33.000 is bedoeld om duidelijkheid te verschaffen. Er wordt een contract gesloten met de hoofdhuurder en eventueel diens partner. Op basis van hun inkomen wordt de grens vastgesteld. Dat inkomensbegrip in de huursector is heel eenduidig. Waarom trekt de minister dat niet gewoon door? Waarom hanteert zij geen vergelijkbare normen voor de € 43.000? Al deze maatregelen hebben namelijk dezelfde achtergrond. Wij willen selectief zijn in de mensen aan wie wij de woningen toewijzen en in de mensen van wie wij wat meer gaan vragen. Waarom trekt de minister dit inkomensbegrip dus niet door? Dan zijn we gelijk af van heel veel extra regelgeving, bureaucratie en mogelijkheden om in beroep te gaan.

Minister Spies:

Dat is zeer de vraag. Als de hoofdhuurder en diens partner met deze huurverhoging worden geconfronteerd, is het goed denkbaar dat er evenveel bezwaar en beroep

Spies

ontstaat als wanneer wij het huishoudinkomen definiëren zoals wij dat nu doen. In mijn beleving definiëren wij het buitengewoon helder en weten mensen heel goed waar ze aan toe zijn. Ik zie niet in waarom de heer Monasch denkt dat we hiermee een groot grijs gebied en veel onduidelijkheid creëren. Ik kijk naar de redelijkheid van het voorstel. Ik begrijp niet dat de heer Monasch eventuele derde inkomens niet mee wil laten tellen bij de vraag of een hogere huur tot de mogelijkheden behoort.

De heer **Van Bochove** (CDA):
Voordat de minister door alle interventies denkt dat de Kamer niet geïnteresseerd is in haar voorstel, zeg ik maar dat ik het zeer op prijs zou stellen als zij de nota van wijziging daadwerkelijk naar de Kamer stuurde.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik heb hier nog één vraag over. Gaat de minister ook zo'n maatregel nemen voor de koopwoningen? Gaat zij de inwonende kinderen die werken, ook betrekken bij de berekeningen en vervolgens bijvoorbeeld een beperking van de hypotheekrenteaftrek invoeren? Ook op dat terrein moet de aftrek in verhouding staan tot de inkomens en moet de doorstroom op gang worden gebracht.

Minister **Spies**:
Dat voorstel maakt geen onderdeel uit van dit wetsvoorstel.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Dat had ik al begrepen, maar de minister verdedigt het uitgangspunt dat het heel belangrijk is dat alle inkomens worden meegeteld om de doorstroom op gang te brengen. Op basis daarvan moeten volgens haar de huren worden verhoogd. Dit geldt dan toch ook voor de koopsector? Of is een koper een ander soort mens?

Minister **Spies**:
Mevrouw Karabulut zou zich hierin weleens kunnen vergissen. Als wij al deze inkomens bij elkaar optellen, komen wij in het 52%-tarief. Dan komen wij dus uit op een hogere hypotheekrenteaftrek. Ik heb de indruk dat mevrouw Karabulut dat niet zal willen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Uiteraard gaat het me erom dat dit juist wordt bijgesteld. Dat weet de minister donders goed. Hier wordt gewoon gediscrimineerd; laat ik dat maar open en bloot zeggen. Dit is een eenzijdige maatregel. Bij de ene groep grijpt de minister wel in en bij de andere niet. Dat is oneerlijk.

De **voorzitter**:
De minister gaat nu verder met haar volgende punt, de zogenaamde losse vragen.

Minister **Spies**:
Dat zijn er nog een heleboel. Misschien zitten er wel wat vragen tussen die al beantwoord zijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Geeft de minister dan ook antwoord op de vraag wat er gebeurt als iemand inmiddels een lager inkomen heeft en op dergelijke vragen?

Minister **Spies**:
Die komen allemaal als losse vragen terug. Ik waag een poging en ga de individuele leden langs in de volgorde waarin zij hun inbreng hebben geleverd.

De heer Van Bochove heeft een vraag over voorbeeld 1 in de nota naar aanleiding van het verslag. Dat voorbeeld betreft een woning met een gereguleerde huurprijs. Die huurprijs blijft gereguleerd, ook na een huurverhoging. De eerstvolgende huurverhoging daarna volgt de daarvoor geldende regels. In het voorbeeld van de heer Van Bochove betekent dat in principe een inflatievolgende huurverhoging.

Draagt dit voorstel nu bij aan een eenvoudig transparant huurregime voor huurders en verhuurders ...

De **voorzitter**:
Wij hadden afgesproken dat wij zouden wachten totdat de minister heeft geantwoord.

De heer **Van Bochove** (CDA):
Maar dat kan bij dit onderwerp nauwelijks, als het allemaal individuele vragen zijn.

De **voorzitter**:
Dan spreken wij af dat alleen degene die wordt aangesproken de kans krijgt. Anders hebben wij elke keer een volle ronde.

De heer **Van Bochove** (CDA):
Ik had er een vraag aan gekoppeld waarop de minister niet ingaat. Je komt in dat voorbeeld boven de € 664-grens, maar je zit gereguleerd. In de nota naar aanleiding van het verslag staat ook dat men altijd kan terugvallen op de huurtoeslag. Geldt dat dan ook voor deze categorie woningen? Ze zitten boven de € 664 en dat is wel belangrijk.

Minister **Spies**:
Huurders met een inkomen van meer dan € 43.000 krijgen in principe geen huurtoeslag. In heel uitzonderlijke gevallen is dat wel het geval en houden zij die huurtoeslag.

De heer Van Bochove vraagt of dit wetsvoorstel bijdraagt aan een transparant en eenvoudig huurregime. Voor de goede orde, het wetsvoorstel bevat maar één beleidswijziging. Het brengt misschien een hoop emotie te weeg, maar het is een relatief simpel voorstel. Het zou niet mijn lijn zijn om nu te zeggen dat hiermee de hele transparantie van het systeem ter discussie komt te staan. Het huurbeleid en de communicatie over datgene wat individuele verhuurders voornemens zijn te doen, zijn verantwoordelijkheden die nadrukkelijk zijn belegd bij de corporaties. Zij kunnen daarin het maatwerk kiezen binnen de wettelijke kaders en moeten daarvoor in overleg met hun huurders de voorstellen doen op basis waarvan zij menen het komende jaar de huren te moeten vaststellen.

Kan het stelsel eenvoudiger? Dat zou ik soms inderdaad willen met meerdere regimes naast elkaar en het vrij ingewikkelde regime van het woningwaarderingstelsel. Ik zou best de uitdaging aan willen om te kijken of dat op termijn niet eenvoudiger kan. Tegelijkertijd zijn wij met een fors aantal slagen bezig binnen het totale huurdoel. Daarom heb ik wat aarzeling om nu een volgende fundamentele herziening aan te kondigen. Op dit moment kies ik daar niet voor.

De heer Van Bochove heeft ook een vraag gesteld over de aangepaste woningen. Wij moeten uitkijken dat niet

Spies

iedere woning waar een beugel op het toilet is geplaatst als aangepaste woning wordt gekwalificeerd. Dan zouden wij wel eens een heel groot percentage van de huurwoningen ineens als aangepaste woning moeten kwalificeren. Kijken wij naar forse aanpassingen in de vorm van gelijkvloers maken, voorzieningen in de badkamer, trapliften en dergelijke, dan is het een veel overzichtelijker aantal. Daar zijn huurders en verhuurders bepaald geen onbekenden voor elkaar. Ik denk dat corporaties daarin voldoende maatwerk willen bieden. Ik zou ook niet toe willen naar de situatie waarin voor iedere aangepaste woning de huurverhoging niet van toepassing kan zijn. Ik ben van harte bereid om in het reguliere overleg met Aedes bij deze voorstellen stil te staan. Maar ik zou het uitgangspunt van maatwerk toch wel primair aan de corporaties willen laten en dat niet in wet- en regelgeving, met heel ingewikkelde uitzonderingsgevallen willen vatten.

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

Ik hoor de minister goed. Ik pleit er ook niet voor om hiervoor een apart regime in het leven te roepen. Het enige wat ik heb gevraagd, is of de minister nog eens indringend met de verhuurders wil praten om vooral van die kant aandacht te hebben voor deze situatie en om in het overleg met betrokkenen tot passende oplossingen te komen. Ik noteer – ik hoop dat ik de minister zo goed versta – dat zij bereid is om dat te doen.

Minister **Spies**:

Ik ben bereid dat te doen in het reguliere overleg met de koepel.

De heer Van Bochove heeft gevraagd of dit maximale huurverhogingspercentage niet gewoon in de wet moet worden vastgelegd. Dat vergt van ons allen als wetgevers de nodige tijd en aandacht. Het vraagt vaak ook meer proceduretijd dan de manier waarop we het nu met elkaar hebben voorzien. Maar hierbij geldt vaak dat op het moment dat de Kamer daadwerkelijk besluit om dit in een amendement vast te leggen, ik het oordeel daarover aan de Kamer laat. Het amendement is er nog niet, heeft de heer Van Bochove heel nadrukkelijk aangegeven, maar ik heb aarzelingen vanwege de grotere procedurelast die dat met zich meebrengt.

Ik kom toe aan de vragen van de heer Verhoeven. We hebben in het algemene blokje al redelijk uitputtend stil gestaan bij zijn vragen over de privacy. De heer Verhoeven had ook nog vragen over de handhaafbaarheid van het voorstel. De Belastingdienst kan optreden als gebleken is dat de verstrekte gegevens voor andere doeleinden zijn gebruikt. Belastingdienst en gedupeerde derden hebben de mogelijkheid om een procedure tegen de verhuurder aan te spannen. Die mogelijkheid kan bestaan naast het feit dat er klachten bij het CBP kunnen worden ingediend. Op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht bestaat zelfs een strafrechtelijke procedure, waarbij aangifte kan worden gedaan bij het OM. De FIOD is naast de politie bevoegd om ter zake opsporingsonderzoek te verrichten. We hebben dus een vrij uitgebreid handhavingsspakket beschikbaar.

Kan de Belastingdienst ook huurders informeren over de verklaring die de dienst aan de verhuurder heeft verstrekt? De verhuurder die de huuraanzegging doet, is gehouden om de verklaring van de Belastingdienst te voegen bij het voorstel voor huurverhoging.

De heer Verhoeven constateert – in mijn woorden, niet op basis van nrc.next, maar op basis van het onderzoek

dat wijzelf hebben gedaan – dat vijf van de zes corporaties op dit moment serieus nadenken over of al besloten hebben om van deze nieuwe wettelijke mogelijkheid gebruik te maken, mocht deze parlementaire behandeling ertoe leiden dat dit voorstel kracht van wet krijgt. Daaruit blijkt al dat corporaties dat maatwerk toepassen wat de heer Verhoeven constateert. Dat is precies wat dit wetsvoorstel beoogt: het legt verhuurders geen verplichting op om die 5%-huurverhoging boven inflatie door te voeren, maar het is wel een mogelijkheid. Dan kom ik bij de vragen van mevrouw Voortman.

De heer **Verhoeven** (D66):

Nog heel even over de handhaving op de privacy. De minister noemt een stuk of vier wegen waarbij een vorm van handhaving of maken van bezwaar mogelijk is, door de Belastingdienst, de gedupeerde zelf of via aangifte door het OM. Dat verstoort natuurlijk in een aantal van die gevallen de relatie met de verhuurder. Is de minister niet bang voor powerplay door de verhuurder, dat die de huurder onder druk gaat zetten, overgaat tot vormen van pesterij of tot het niet meer herstellen van de woning? Heeft de huurder dan niet, ook al wordt die in het gelijkgesteld, een duidelijk nadeel?

Minister **Spies**:

In dat soort situaties overtreedt de verhuurder de wet. Powerplay lijkt mij het laatste waar de verhuurder voor moet kiezen. De verhuurder schendt immers willens en wetens de gemaakte afspraken, die ook op schrift zijn gesteld, op het moment dat die de gegevens van de Belastingdienst over of er in de woning een huishouden woont met een inkomen hoger of lager dan € 43.000, voor andere doelen gebruikt. De verhuurder zou zich dus ernstig moeten schamen over het feit dat die de door hem getekende verklaring schendt.

De heer **Verhoeven** (D66):

Het klopt wat de minister zegt. Het klopt hier in het debat, maar in de praktijk is het soms anders en wil het nog wel eens zo zijn dat de verhuurder, die al dan niet expres een overtreding begaat, de huurder onder druk zet. Wat doen wij in dergelijke praktijkgevallen als blijkt dat sprake is van een probleem? Praktijk en theorie, zoals vaker bij privacy en het maken van bezwaren, liggen immers verder uit elkaar dan de minister denkt.

Minister **Spies**:

Ik heb zo-even de handhavingmogelijkheden opgesomd. Dat zijn maatregelen waarvan ik hoop dat die niet ingeroepen hoeven worden, maar die dienen als vangnet. Er is ook nog de huurcommissie, waarbij over dit soort zaken een klacht ingediend kan worden. Ik zie in alle eerlijkheid niet gebeuren, behalve misschien in het licht van het kwartier maken voor het klokkenluidergebeuren waarover ik de Kamer vorige week heb geïnformeerd, dat mensen in ellendige situaties terecht komen. Er is een vangnet gecreëerd. Ik vrees dat wij niet meer kunnen doen dan op dit moment is voorzien.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik heb nog een andere vraag over vijf van de zes corporaties. De opmerking van de minister is niet gebaseerd op extern onderzoek, maar op eigen onderzoek. Zijn de resultaten daarvan ook gesorteerd naar bijvoorbeeld gemeenten? Ik ben er zeer in geïnteresseerd om te weten of bij-

Spies

voorbeeld in de steden met lange wachtlijsten het percentage corporaties dat de huurverhoging doorvoert geen 100 is.

Minister Spies:

Dat kan ik de Kamer op dit moment niet aanreiken, ook niet omdat op dit moment organisaties van huurders en verhuurders in gesprek zijn over de voorstellen van de verhuurders. Ik kan het niet exact aangeven. Het algemene beeld is dat de corporaties in de schaarstegebieden op dit moment meer genegen zijn om de maatregel te organiseren dan in gebieden waar de druk op de woningmarkt geheel anders is.

Een belangrijk deel van het betoog van mevrouw Voortman had betrekking op de vragen die zij stelde over het College bescherming persoonsgegevens en het rapport Kennedy Van der Laan. Die punten hebben wij in het tweede blok al met elkaar bediscussieerd.

Mevrouw Voortman vraagt naar de effecten van deze maatregel op wachttijden en huurtoeslag. Ik heb al aangegeven dat we die bij de evaluatie die in het wetsvoorstel is voorzien, in beeld gaan brengen.

Ook heeft mevrouw Voortman gevraagd naar de negatieve huurtoeslag. Ik heb net al aangegeven dat mij dat een extra, nieuw soort belasting lijkt, die buitengewoon slecht uitvoerbaar is.

Verder heeft mevrouw Voortman amendement op stuk nr. 10 ingediend, waarin zij regelt dat inwonende kinderen, pleegkinderen of overige bewoners niet worden meegerekend bij het berekenen van het huishoudinkomen. Ik heb aangegeven dat ik voor inwonende kinderen of pleegkinderen tot 23 jaar een nota van wijziging voorbereid. Die nota van wijziging heeft dus een minder vergaande strekking, zeg ik in alle eerlijkheid, dan het amendement van mevrouw Voortman, omdat zij daarin nadrukkelijk ook de overige bewoners uitzondert en ik dat geen goed idee vind. Dat waren de nog openstaande vragen van mevrouw Voortman.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik heb ook een deel van mijn betoog gewijd aan mensen met een beperking die in aangepaste woningen wonen. Ik weet dat de minister daarop al in reactie op de heer Van Bochove heeft geantwoord, maar zij worstelde met de vraag hoe je het begrip "aangepaste woning" af moet bakenen. Ik heb daarover een amendement op stuk nr. 20 gemaakt, waarin ik voorstel om het af te bakenen als: aangepaste woonruimte als bedoeld in artikel 7:255, aanhef en onder a, van het BW. Ik vraag de minister om dat amendement nog mee te nemen.

Minister Spies:

Ik ken dat amendement op dit moment nog niet, maar misschien mag ik daarop reageren in tweede termijn.

Dan kom ik op de vragen van mevrouw Ortega. Ook van haar vragen heb ik in de diverse blokjes een groot deel beantwoord, zoals haar eerste vraag waarom we niet kiezen voor de huursombenadering.

Mevrouw Ortega vroeg verder of het risico bestaat dat huurders zich net voor 1 juli uitschrijven en een paar dagen later weer laten inschrijven om op die manier te voorkomen dat deze maatregel hen raakt. Dat theoretische risico bestaat. Overigens heb je daar dan wel de medewerking van de gemeente voor nodig, want die moet je in- en uitschrijven. Ik geloof niet dat dit een methode zal zijn die heel veel gebruikt gaat worden.

Als ik het goed heb begrepen, stelde mevrouw Ortega ook nog de vraag of de huurder niet eerst bij de Belastingdienst een inkomensverklaring moet aanvragen en die vervolgens bij de verhuurder in moet dienen. Dat zou een heel omvangrijke operatie kunnen zijn, want alle huurders zouden dan in principe zo'n verklaring bij de Belastingdienst aan kunnen vragen. Dat zou dus een veel grotere groep raken dan de 450.000 mensen van wie wij op dit moment veronderstellen dat zij een inkomen boven € 43.000 hebben. In feite praten we er dan over dat circa 2 miljoen huishoudens in een gereguleerde huurwoning daardoor nog eens extra geraakt zouden worden. Dat leidt tot een heel forse extra administratieve last, niet alleen voor de Belastingdienst maar zeker ook voor de huurders. Mocht mevrouw Ortega dit in een amendement willen verwerken, dan zou ik dat ontraden.

Mevrouw Ortega heeft een amendement op stuk nr. 8 ingediend, waarin zij de invoering van dit wetsvoorstel per 1 juli onmogelijk maakt. Dat is in strijd met de inhoud van het voorstel. Dat amendement ontraad ik dus ook.

Het is een beetje lastig, want sommige amendementen zijn aangekondigd en andere amendementen worden overwogen. Ook zijn er amendementen definitief ingediend. Soms heb ik een stuknummer en soms ook niet. Ik heb begrepen dat mevrouw Ortega ook nog een amendement overweegt om alleen het inkomen van de huurder en de partner mee te laten tellen. Ik heb betoogd dat ik dit onder omstandigheden een te beperkte invulling van de definitie van huishoudinkomen vind.

Met het amendement op stuk nr. 12 wil mevrouw Ortega regelen dat de verhuurder geen andere inkomensgegevens mag gebruiken dan bij de Belastingdienst opgegeven inkomensverklaringen. De strekking van dit amendement gaat eigenlijk veel verder dan dit wetsvoorstel. Zij treedt daarmee bijvoorbeeld ook in het contract dat huurder en verhuurder gezamenlijk hebben gesloten. Om in aanmerking te komen voor een huurwoning heeft de huurder bij het sluiten van het contact vaak ook al inkomensgegevens verstrekt. Wat het amendement beoogt, wil ik eigenlijk geen onderdeel laten worden van dit wetsvoorstel, omdat ik het er ten principale niet goed in vind passen. Om die reden ontraad ik het amendement.

De voorzitter:

Het amendement op stuk nr. 12 is intussen vervangen door het amendement op stuk nr. 14.

Minister Spies:

Dat was mij nog ontgaan, voorzitter. Ik zal het opnieuw beoordelen en er in tweede termijn op terugkomen.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Ik heb in een amendement voorgesteld dat de huurder zelf een verklaring kan opvragen bij de Belastingdienst. De minister zegt dat dit betekent dat 2 miljoen huishoudens die verklaring plotseling gaan aanvragen. Zij geeft aan dat het misschien gaat om 450.000 huurders. Waarom is het dan niet mogelijk dat de verhuurder een brief stuurt naar die 450.000 huurders? Daar kan in staan: we zijn van plan om de huren te verhogen. Sommige mensen zullen dan zeggen: ik verdien inderdaad meer dan € 43.000. Zij dienen dan geen bezwaar in. Er zullen ook mensen zijn die zeggen: nee, dat klopt helemaal niet. Zij kunnen dan een verklaring halen. Daarover gaat mijn amendement. De minister zegt: dat brengt ontzettend veel administratieve lasten met zich mee. Ik weet dat niet.

Spies

Daarom heb ik het ter advisering voorgelegd aan Actal. Ik pleit er dus niet voor dat 2 miljoen huishoudens plotseling aanbellen bij de Belastingdienst. Misschien kan de minister er in tweede termijn nog eens op ingaan.

Minister Spies:

Hoe je het voorstel van mevrouw Ortega ook waardeert, ik denk dat zij het met mij eens is dat het in ieder geval omslachtiger is dan wat in het wetsvoorstel staat. Wat daarin staat, zorgt ervoor dat de verhuurder in één klap met een verklaring van de Belastingdienst een gemotiveerd voorstel doet voor huurverhoging. Als ik mevrouw Ortega goed begrijp, gaat het in haar amendement om een algemene aankondiging van de verhuurder in de richting van een x-aantal huishoudens: wij zijn voornemens om de huur te verhogen. De verhuurder heeft in dat geval geen harde gegevens op basis waarvan met recht en reden kan worden gezegd: wij stellen voor om de huur te verhogen. Dat zou ertoe kunnen leiden dat heel veel huishoudens zo'n aanschrijving krijgen van de verhuurder terwijl ze een inkomen hebben dat veel lager is dan die € 43.000. Het kan heel veel emotie en commotie veroorzaken bij mensen die ten onrechte de aanschrijving krijgen. We confronteren hen met iets wat nooit realiteit zal worden, omdat dit wetsvoorstel voor hen niet geldt. Er ontstaan heel veel onnodige emoties en er komt spanning op de relatie tussen huurder en verhuurder. Ik kan mij voorstellen dat er onnodig heel veel zorgen ontstaan bij huishoudens met een laag inkomen, die toch de vooraankondiging krijgen van een 5% hogere huur.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Ik probeer de minister goed te volgen, maar wat ik niet begrijp is het volgende. De verhuurder kan een verklaring aanvragen bij de Belastingdienst. Laten wij zeggen dat hij 20.000 van die verklaringen aanvraagt voor zijn woningvoorraad. Ik zeg dat hij geen verklaring gaat aanvragen voor die 20.000 huurders, maar dat hij meteen een brief gaat sturen naar die 20.000 huurders, waarin staat dat hij van plan is om eventueel de huur te gaan verhogen. Op basis daarvan heb ik gevraagd: kun je dan als huurder naar de Belastingdienst gaan om die verklaring te vragen voor jouw inkomen? Ik zie de hele rompslomp niet. Het is zuiverder, omdat mensen dan zelf zoiets hebben van: ik ga over mijn inkomen en ik kan ook controleren of het wel of niet goed is. Dan bespaar je situaties in de trant van: het komt binnen, ik ben het er niet mee eens en ik maak bezwaar.

Minister Spies:

Ik denk juist dat dit tot veel meer bezwaar leidt. Ik meen dat oprecht, want de verhuurder weet niet of hij terecht de vooraankondiging door de brievenbus laat gaan bij een huishouden met een inkomen dat misschien veel lager is dan € 43.000. De huurder moet in dit geval bij de Belastingdienst een verklaring vragen en die verklaring overleggen aan de verhuurder, met de mededeling: kijk maar, ik heb van de Belastingdienst te horen gekregen dat mijn inkomen lager is. Dan hebben wij niet de waarborg, die nu wel in het wetsvoorstel zit, namelijk dat de verhuurder bij de Belastingdienst aan de voorkant een verklaring heeft getekend dat hij zal omgaan met deze informatie op de manier die het wetsvoorstel voorschrijft. De huurder is dan slechter beschermd tegen eventuele inbreuk op de privacy dan in het voorstel dat nu wordt gedaan. Bovendien worden er waarschijnlijk veel meer men-

sen geconfronteerd met een vooraankondiging van huurverhoging dan nu het geval is.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Ik schei ermee uit, want ik kan de minister niet overtuigen, en de minister kan mij niet overtuigen. Het heeft te maken met verschillende visies.

Minister Spies:

Dan ga ik nu over tot de beantwoording van de vragen van de heer Monasch, maar niet dan nadat ik heb gemeld dat het mij zeer spijt dat ik mevrouw Ortega niet heb kunnen overtuigen. Misschien wil zij toch nog eens verder denken over de concrete consequenties, waarvan ik echt meen dat die veel meer in het nadeel van de huurders kunnen uitpakken dan zij op dit moment veronderstelt.

De heer Monasch heeft gevraagd of ik het gesprek wil aangaan met IVBN, om hen te bewegen om te komen tot meer investeringen dan zij eerder al hadden beloofd te zullen doen. Ik ben graag bereid om dat gesprek aan te gaan, maar ik zeg er in alle eerlijkheid wel bij dat ik uiteindelijk niet ga over de investeringsbeslissingen die zij moeten nemen. Maar ik ben het zeer met de heer Monasch eens dat deze groep investeerders, met dit wetsvoorstel in de hand, eigenlijk geen goed argument meer heeft om die investeringen niet te doen. De heer Monasch geeft aan dat er geen alternatief is. Volgens hem zijn er geen duurdere huurwoningen. In de huidige woningmarkt zijn er onvoldoende alternatieven voor mensen die door deze huurverhoging naar een andere woning zouden willen. Ik heb aangegeven dat ik die analyse van de heer Monasch, en ook van mevrouw Karabulut, niet deel. Ook in de huidige woningmarkt hebben mensen met een inkomen boven € 43.000 mogelijkheden voor doorstroming. Wij gaan in Amsterdam een pilot uitvoeren om te bezien of wij specifiek voor het middensegment wat meer lucht in de markt kunnen krijgen. De startmogelijkheden voor lagere inkomens zijn nu juist een van de doelstellingen van dit wetsvoorstel. Wij willen bijdragen aan doorstroming om vooral die mensen te kunnen huisvesten die meer aanspraak zouden moeten kunnen maken op woningen in de sociale sector dan degenen met een inkomen hoger dan € 43.000.

De heer Monasch gaf aan dat hij er voorstander van zou zijn om de grondslag voor dat inkomen uitsluitend te laten bestaan uit het inkomen van huurder en eventuele partner. Ik denk dat wij dit punt redelijk hebben uitgediscussieerd.

Daarnaast gaf de heer Monasch aan dat de extra huurverhoging die gerekend wordt aan de huurder omdat die meer dan € 43.000 verdient, ongedaan gemaakt zou moeten worden op het moment dat het inkomen weer daalt en het onder de grens van € 43.000 komt te liggen. Dat lijkt mij heel ingewikkeld. Die situatie zou namelijk een heel nieuwe mogelijkheid introduceren in het systeem van huren en huurtoeslag zoals wij dat op dit moment kennen. De huurprijs kan ook in dit voorstel niet verder stijgen dan de maximale huurprijs. Die blijft in mijn beleving ook redelijk ten opzichte van de kwaliteit van de woning. Het voorstel heeft als voordeel dat de kloof tussen de zittende huurders en de nieuwe huurders voor een deel wordt verkleind. Als de huurprijs voor zittende huurders na inkomensdaling weer verlaagd zou worden, zoals het amendement beoogt, wordt daarmee het verschil tussen zittende en nieuwe huurders weer vergroot.

Spies

Voor verhuurders betekent het dat zij iedere keer met schommelingen in hun bedrijfsvoering te maken hebben. Het betekent bovendien dat verhuurders bij wijze van spreken een administratie zouden moeten bijhouden van de gerealiseerde huurverhogingen per woning om later weer te kunnen bepalen tot welk niveau de huurprijs moet worden teruggedraaid. Dat strookt niet met artikel 19a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, waarin staat dat inkomensverklaringen moeten worden vernietigd op het moment dat een voorgestelde huurverandering definitief is geworden.

De heer **Monasch** stelde verder voor dat het totale in rekening te brengen huurbedrag inclusief extra huurverhoging niet hoger mag komen te liggen dan de actuele liberalisatiegrens. Op het moment dat de huurprijs de liberalisatiegrens heeft bereikt, kan er geen 5% extra huurstijging meer in rekening worden gebracht. Dit voorstel doet de heer **Monasch** om te bewerkstelligen dat woningen die nu onder de liberalisatiegrens vallen, daaronder blijven vallen, en dat door deze wetsaanpassing de sociale voorraad niet kleiner wordt. In feite wordt met dit voorstel een tweede grens geïntroduceerd in het systeem, op de hoogte van de liberalisatiegrens van € 660, om het zo even af te ronden. Zo'n grens kennen wij op dit moment niet. Dit lijkt mij ingewikkeld. Bovendien zouden wij deze maatregel daarmee vooral betrekking laten hebben op de middeninkomens. De echt wat hogere inkomens, die dus een hogere huur dan € 660 kunnen betalen, worden dan weer buiten schot gelaten, terwijl wij die groep met dit wetsvoorstel nu juist op het oog hebben.

De heer **Monasch** (PvdA):

Een punt van orde, voorzitter. Ik ben blij met de beantwoording, maar de minister geeft veel antwoorden tegelijk. In de procedure hebben wij afgesproken om losse vragen op te sparen.

De **voorzitter**:

Stel uw vraag maar.

De heer **Monasch** (PvdA):

Er werd gesproken over alternatieven. Ik zou willen dat er alternatieven waren. De Raad van State geeft heel nadrukkelijk aan dat de alternatieven zeer beperkt zijn en zijn verslechterd. Hij ziet er heel weinig ruimte voor. Daarbij gaat het om een verandering in de bouwproductie en een verandering in de hypotheeknormen.

Laat ik een voorbeeld geven, dat betrekking heeft op de Eerste Jan Steenstraat in Amsterdam. Van de heer Van Bochove mag ik niet altijd de vrijstaat Amsterdam erbij halen. Ik wil er best wat andere Woonnetsites bij halen, maar vermeld dit toch even als indicatie. In de Eerste Jan Steenstraat in Amsterdam staat een appartement te huur van de woningcorporatie Ymere: 70 m², vraagprijs netto kale huur € 950. Dan kunnen we wel doorstroming met elkaar bepleiten en zeggen dat er alternatieven zijn, maar die zijn er niet. We kunnen toch niet in gerede verwachten dat een gezin met twee kinderen, dat € 525 huur betaalt verderop in de Rivierenbuurt, straks opeens € 950 kan betalen in de Eerste Jan Steenstraat? Laten we het niet romantiseren. Waren ze er maar! Daarom ben ik blij met de oproep van de minister aan de IVBN. Moeten we, omdat die alternatieven er niet zijn, de maximale huurstijging niet aftoppen tot de liberalisatiegrens? Laat die anderen eerst maar eens laten zien dat die alternatieven er zijn.

Laat ze maar eens gaan bouwen. Dan kunnen we bekijken of die doorstroming echt op gang komt.

Minister **Spies**:

Maar dan blijft mijn bezwaar overeind dat de heer **Monasch** niet alleen de grens van € 43.000 introduceert, maar ook de grens van € 660, waardoor een deel van het effect van het wetsvoorstel verloren gaat. Ik denk dat de heer **Monasch** zal begrijpen dat ik dat geen goed idee vind.

De heer **Monasch** (PvdA):

Met alle respect, maar hier wreekt zich dus dat wij maar niet willen uitspreken wat een aanvaardbare woon- of huurquote is. We praten over € 660 kale huur per maand voor mensen die € 45.000 tot € 50.000 bruto per jaar verdienen. Dat is netto ongeveer wat ze aan hypotheek kunnen verspijkeren bij de bank. Veel meer is dat niet. Is de minister dus niet te veel bezig met een prijsopdrijving die echt zijn doel voorbijschiet?

Minister **Spies**:

Zeker niet. Ik zou juist denken dat mensen die nu een huur hebben die misschien al boven de liberalisatiegrens ligt en ook nog eens een inkomen boven de € 43.000, alle redenen hebben om eens even heel goed bij zichzelf na te gaan of er geen beter alternatief is dan de huurwoning die zij oorspronkelijk in de sociale sector hebben gehuurd. Het gaan werken met twee grenzen en de strekking van het wetsvoorstel beperken tot alleen huren die onder de liberalisatiegrens blijven, aangevuld met een inkomen van € 43.000, zou de werking erg verengen. Dat zou niet mijn voorstel zijn.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik wil de minister en velen in dit huis echt waarschuwen voor wat de reële inkomenspositie is van de mensen over wie we hier met elkaar praten. Ik heb zelf ook gezegd dat iemand die wat meer verdient, best wat meer mag betalen. Geen discussie daarover. We hebben het over vormgeving en timing, geen punt. Maar laten we niet gaan zeggen dat het goedgevulde portemonnees zijn. Dat zijn het niet. De minister kan het voorbeeld geven van iemand die nu al € 700 huur betaalt, maar het gaat met name om groepen die € 500, € 550 betalen. Voor die groep, die € 45.000, misschien wel € 48.000 verdient, is tot € 650 echt wel mooi betaald.

Minister **Spies**:

En daarmee zou de heer **Monasch** dus willen voorkomen dat dit wetsvoorstel op het niet DAEB-deel van de woningvoorraad van de sociale verhuurders betrekking zou kunnen hebben. Dat lijkt mij echt een ongewenst effect van zijn voorstel.

De heer **Monasch** (PvdA):

Omwille van de tijd zal ik hier in tweede termijn op terugkomen, want volgens mij heeft dit niet zoveel met de DAEB-grens te maken, maar met de inkomenspositie. De minister zei nog dat teruggaan in huur niet kan, maar zijn we nu juridisch niet twee dingen met elkaar aan het verbinden? Deze huurstijging is gebonden aan de persoon, aan het huishoudinkomen. Als dat huishoudinkomen verrekt, gaan we opeens haasje-over doen en plakken we die hogere huur vast aan het object. De hele intentie is gericht op de persoon, de huurder, in juridische termen

Spies

op "het subject". Als die vertrekt, mag de huur zomaar ineens geplakt worden op de woning zelf. Dat is toch niet de intentie van de wetgeving?

Minister Spies:

Het is allereerst aan de verhuurder om te bepalen welke huur hij vraagt voor een vrijkomende huurwoning. Als een potentiële huurder of nieuwe huurder meent dat er echt een te hoge huur wordt gevraagd in verhouding tot de kwaliteit van de woning, dan heeft hij altijd in het eerste halfjaar de gelegenheid om daarover naar de Huurcommissie te gaan. Wat de heer Monasch voorstelt, komt heel dicht bij het treden in de contractvrijheid tussen huurder en verhuurder. Ik vind het geen goed voorstel om op voorhand vast te leggen dat de huur van een vrijkomende woning per definitie terug moet naar het niveau van juni 2012, ook als we straks in 2016 of 2017 zitten.

De heer Monasch (PvdA):

Dan begrijp ik het niet, want het wetsvoorstel is bedoeld voor de doorstroming, om ervoor te zorgen dat mensen met lage inkomens en middeninkomens in die huizen kunnen. Vervolgens wordt de huur van die huizen echter zo hoog, dat de doelgroep er niet meer in kan. Dat kan toch nooit de bedoeling zijn?

Minister Spies:

Ik zeg niet dat de huur op het niveau moet blijven van de vertrekkende huurder. Ik zeg alleen dat er voor de verhuurder een nieuwe situatie ontstaat op basis waarvan een nieuwe huur kan worden bepaald. Die huur kan lager zijn dan de huur die de vertrekkende huurder heeft betaald, maar ik laat het toch echt aan de verhuurder om de nieuwe huur vast te stellen.

Mevrouw Ortega heeft mij gevraagd om de groep van voor 1989 uit te zonderen van de huurstijging van 5%. We zouden dan een groep die al een behoorlijk bevoorrechte positie bekleedt nog eens extra bevoordelen, en dat strijdt een klein beetje met mijn gevoelens van rechtvaardigheid.

De heer Lucassen heeft gevraagd of een corporatie ook minder dan 5% mag opleggen. Ja, dat mag. Er is een maximum van 5% plus inflatie.

Ik hoop dat ik de zorgen die de heer Lucassen heeft verwoord over het gebruik van de inkomensgegevens door de verhuurder in voldoende mate heb beantwoord door heel precies aan te geven wat de handelwijze van de Belastingdienst is en waartoe de verhuurder zich verplicht, inclusief de vangnet- en handavingsbepalingen die ik ook heb genoemd in antwoord op vragen van de heer Verhoeven.

De heer Lucassen heeft ook gevraagd hoe de Belastingdienst toeziet op correcte toepassing. De Belastingdienst legt elke verstrekking vast die hij heeft gedaan. Als het vermoeden zou bestaan dat een verhuurder de voorwaarden niet naleeft, zal de Belastingdienst navraag doen bij de verhuurder. Mocht de verhuurder zich inderdaad niet aan de gemaakte afspraken hebben gehouden, dan kan hij worden uitgesloten van deze voorziening. Bij ernstig misbruik hebben ook nog andere maatregelen.

Hoe wordt omgegaan met een onjuist IB60-formulier? Ook dat was een vraag van de heer Lucassen. Een huurder kan met een of meer IB60-formulieren aantonen dat de informatie die de verhuurder heeft overlegd, niet juist of niet meer juist is. Er zijn ons geen situaties bekend waarin zo'n IB60-formulier niet juist zou zijn. Het is name-

lijk gewoon een digitale uitdraai van de jaaropgave. Als een huurder het aannemelijk weet te maken, heeft hij een stevige positie in een eventueel geschil met de verhuurder.

De heer Lucassen (PVV):

Ik zal het specifiek maken. Als een huurder bezwaar wil maken tegen de voorgestelde huurverhoging, dan kan hij dat doen middels een IB60-formulier, dat hij ook zal aanvragen voor zijn eventuele medebewoners. Als die gegevens bij de Belastingdienst niet blijken te kloppen, kan hij daar bezwaar tegen indienen. Dat klopt toch?

Minister Spies:

Ja.

De heer Lucassen (PVV):

Verwacht de minister dat die bezwaren zullen toenemen op grond van deze huurverhogingen? In de memorie van toelichting staat namelijk dat er voor dit systeem is gekozen omdat er geen bezwaarmogelijkheden zijn bij de Belastingdienst, juist om de Belastingdienst te ontlasten. Bezwaren moeten gericht zijn aan de verhuurder. Via deze omweg kom je toch weer terug bij de Belastingdienst. Is daar rekening mee gehouden?

Minister Spies:

Wij hebben geen enkel voorbeeld waaruit blijkt dat zo'n IB60-formulier verstrekt door de Belastingdienst niet juist zou zijn. We schatten deze situatie als bijna theoretisch in.

Dan kom ik op de hartelijke steun die mevrouw De Boer heeft uitgesproken voor het wetsvoorstel. Zij heeft nog wel aangegeven dat zij zich nader zal beraden op haar amendement. Op voorhand wil ik aangeven dat de Belastingdienst, zoals het er nu naar uitziet, in 85% van de gevallen de gevraagde informatie kan verstrekken. In 9% van de gevallen kan die informatie niet verstrekt worden omdat de verhuurder niet de juiste gegevens heeft aangeleverd. Daarom zou ik het wat ingewikkeld vinden als we de huurder met de bewijslast confronteren terwijl de verhuurder zijn huiswerk niet op orde heeft. Verder laat ik het uiteraard aan mevrouw De Boer.

Mevrouw De Boer (VVD):

Mij gaat het erom dat we de inkomens kunnen achterhalen van de mensen van wie het inkomen kennelijk onbekend is, zeker gezien het feit dat de peildatum twee jaar eerder ligt. Het is immers niet eerlijk ten opzichte van die 85% die wel netjes aangifte doet. Hoe kunnen we dat resterende deel – waar de fout zit, maakt me even niets uit – aanpakken? Op het amendement beraad ik me nog even, maar hier gaat het mij om. Ik denk dat de minister dat wel met mij eens is.

Minister Spies:

Laten we hier in tweede termijn op terugkomen.

De voorzitter:

Kan het zijn dat u een vraag van de heer Lucassen bent vergeten?

Minister Spies:

Daar ben ik me niet van bewust. Misschien wil hij zijn vraag herhalen.

Spies

De heer **Lucassen** (PVV):

Dat doe ik graag. Mijn vraag ging over het vaststellen van het inkomen waarbij de peildatum t-2 wordt gehanteerd, uitgaande van de gegevens van de Belastingdienst. Kan een huurder via andere gegevens aantonen dat zijn inkomen lager is dan verondersteld wordt? Eigenlijk is mijn vraag de volgende. Waarom kan de huurder geen bezwaar maken tegen een voorgestelde huurverhoging als zijn inkomen gedaald is in de periode tussen t-2 en het voorstel tot huurverhoging? Houden we heel stringent vast aan die t-2 vanwege de gegevens van de Belastingdienst?

Minister Spies:

Zo is het wel in het wetsvoorstel opgenomen. In de nota naar aanleiding van het verslag hebben we een aantal vragen hierover beantwoord. Er is gekozen voor t-2 omdat we er daarmee redelijk zeker van zijn dat het vastgestelde inkomen overeenkomt met het huishoudinkomen. Alle aanslagen zijn dan zo'n beetje definitief. Bij sommigen zal misschien een inkomensstijging, bij anderen misschien een inkomensdaling aan de orde zijn. De gedachte is echter dat door de jaren heen deze afwijkingen zich redelijk uitmiddelen. Als de Belastingdienst bevestigt dat het inkomen op t-2 hoger was dan € 43.000, heeft de verhuurder de mogelijkheid om de 5% bovenop de inflatie als huurverhoging voor te stellen.

De voorzitter:

Was dit de laatste vraag over dit blokje? Dan beginnen wij met het laatste blokje, want onze vergadertijd is langzaam maar zeker opgesoupeerd.

Minister Spies:

Voorzitter, slechts de vragen van één lid van uw Kamer moeten nog beantwoord worden.

In het algemene blokje heb ik al aangegeven op welke wijze dit kabinet op basis van de woonvisie zowel naar de koopmarkt als naar de huurmarkt kijkt. Ik ben mij er zeer van bewust dat mevrouw Karabulut zich daar totaal niet in kan vinden. Wij hebben daarover al enige keren een discussie gevoerd. Ik veronderstel dat wij het ook bij de behandeling van dit wetsvoorstel niet eens zullen worden. Omdat dit wetsvoorstel zich niet op de koopmarkt richt, denk ik dat wij dit nu niet in extenso uit moeten discussiëren.

Mevrouw Karabulut heeft een amendement op stuk nr. 9 ingediend, waarin het inkomen opnieuw wordt beperkt tot het inkomen van de huurder en eventuele partner. Bij het thema "huishoudinkomen" hebben wij dit nadrukkelijk uitgediscussieerd. Ik heb daar een andere opvatting over dan mevrouw Karabulut, mevrouw Voortman, de heer Monasch en volgens mij ook mevrouw Ortega.

Mevrouw Karabulut heeft op stuk nr. 11 ook nog een amendement ingediend waarin zij beoogt de boveninflatoire huurverhoging uit te sluiten als de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het huidige kalenderjaar onder de inkomensgrens ligt. In het wetsvoorstel kiezen wij voor t-2, omdat daarmee het inkomen over het hele kalenderjaar bekend is en omdat het in de meeste gevallen dan ook definitief is vastgesteld. Als een huurder in mei of juni meent te kunnen aantonen dat zijn inkomen over het hele kalenderjaar onder € 43.000 zal blijven, zoals mevrouw Karabulut in haar amendement veronderstelt, lijkt mij dat een heel wankel basis, omdat wij dan niet eens halverwege het jaar zijn. Mevrouw Karabulut wil niet eens

halfjaarcijfers als basis laten gelden voor een vergelijking van de huurder en de verhuurder over de voorgenomen huurverhoging en dat zonder enige objectivering door de belastingdienst. Om die reden ontraad ik de aanneming van het amendement op stuk nr. 11.

Mevrouw Karabulut (SP):

Als de minister technische opmerkingen maakt, ben ik bereid om daarnaar te kijken. Het probleem is dat iemand in het t-2-jaar, twee jaar terug dus, bijvoorbeeld wel op dat inkomen zit omdat hij extra gewerkt heeft, maar die persoon twee jaar later moet constateren dat hij onder dat inkomen zit en de hogere huur überhaupt niet meer kan betalen. Zodra iemand dan kan aantonen – daar gaat dit amendement over – dat hij er inderdaad onder zit, vind ik dat er een hardheidsclausule moet gelden en dat de huurverhoging niet doorgevoerd mag worden. De minister schrijft in haar wetsvoorstel dat de verhuurder kan besluiten om niet over te gaan tot de huurverhoging, als de huurder dit kan aantonen. Als datgene wat de minister voorstelt, dus aan de verhuurder de mogelijkheid geven om de huurverhoging bij een lager inkomen niet door te voeren, mogelijk is, moet mijn voorstel ook uitvoerbaar zijn.

Minister Spies:

Die kan-bepaling zit in het wetsvoorstel. Mevrouw Karabulut stelt nu voor om dit dwingend op te leggen en bovendien op een moment dat wij niet eens halverwege het kalenderjaar zijn. De basis waarop mevrouw Karabulut de introductie van een verplichte hardheidsclausule in het wetsvoorstel voorstelt, lijkt mij heel wankel.

Mevrouw Karabulut (SP):

Als je hebt aangetoond dat je inkomen lager is, is de minister het dan met mij eens dat het niet meer dan normaal is dat de verhuurder die 5%, die volgens het wetsvoorstel bedoeld is voor mensen met een inkomen hoger dan € 43.000, niet doorvoert? Daar gaat mijn amendement namelijk over.

Minister Spies:

Wij hebben eerder in de nota naar aanleiding van het verslag gewisseld dat er ook voorbeelden zijn in het nadeel van de verhuurder en in het voordeel van de huurder. Ik wil ervoor waken dat wij alle dingen die mogelijk in het nadeel van de huurder zijn uit dit wetsvoorstel schrappen. Mevrouw Karabulut kiest voor een andere lijn. Zij verwijst naar de kan-bepaling. Ik vind dat een goede manier om het gesprek tussen huurder en verhuurder te voeren.

Mevrouw Karabulut (SP):

De minister kan wel zeggen dat sommigen er voordeel bij hebben, maar er zijn mensen die een of twee jaar nadeel hebben. De minister zegt dat het gaat om een paar tientjes per maand. Het gaat om twaalf maanden en misschien wel om twee jaar. Dat tikt aan. Wij hebben het niet over mensen die weinig huur betalen. Als je kijkt naar de woonquote zitten ze op het gemiddelde. Veel van de mensen op of onder het randje, redden het nog maar mondjesmaat. Wij moeten het dan toch niet aan de verhuurder overlaten en zeggen: als het je zint, verhoog je de huur niet? Als dit wetsvoorstel is bedoeld voor mensen met een inkomen van € 43.000 en hoger, moet dat ook zo toe-

Spies

gepast worden. In de praktijk heeft het ook betrekking op mensen met lagere inkomens dan € 43.000.

Minister Spies:

Het wetsvoorstel heeft uitsluitend betrekking op huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.000 in het gekozen peiljaar. Ik vind dat een alleszins verdedigbaar voorstel, waarbij er ruimte blijft voor huurders en verhuurders om in individuele gevallen tot maatwerkafspraken te komen. De manier waarop mevrouw Karabulut een verplichte hardheidsclausule in het wetsvoorstel probeert te amenderen, ontraad ik.

Het amendement van mevrouw Karabulut op stuk nr. 23 regelt dat woningcorporaties de verhoogde huurprijzen na vertrek van de huurder weer terug moeten brengen zodat de woning weer onder de sociale huurwoningen vallen. Ik heb daar al op gereageerd toen ik het voorstel van de heer Monasch besprak.

Mevrouw Karabulut (SP):

De reactie van de minister was dat wij dit niet moeten doen. Zij moet mij dan iets uitleggen. De doelstelling van dit wetsvoorstel is dat je de huren omhoog gooit zodat mensen gaan verkassen. De minister kijkt niet naar de woonquote van mensen en niet naar de lasten. Als ik meega in de redenering van de minister, zegt zij dat de woningen die vervolgens vrijkomen, beschikbaar worden voor de mensen met de lagere inkomens. Dat staat nergens in de wet. Ik stel voor dat wij dat regelen zodat die woningen daadwerkelijk beschikbaar komen en behouden blijven voor de sociale volkshuisvesting. Daar kan de minister toch niet tegen zijn?

Minister Spies:

Om praktische redenen ben ik daar wel degelijk tegen. Stel dat de corporatie de woning verkoopt of aan een grote herstructurering wil beginnen en de woningen van een andere kwaliteit worden voorzien. Dat zijn allemaal mogelijkheden waarin ik niet wil treden. Mevrouw Karabulut wil per individuele woning vastleggen wat een verhuurder met zijn eigen bezit moet doen op het moment dat een huurder die woning verlaat.

Mevrouw Karabulut (SP):

De minister is er ook niet vies van om per individuele huurder een verhoging van de huur op te leggen. Ik kom terug bij de oorspronkelijke doelstelling van dit wetsvoorstel. We hebben moeten constateren dat de doorstroom hiermee niet bevorderd wordt. De minister kan dat namelijk niet hard maken. Het tweede belangrijke punt is dat de woningen die vrijkomen, weer beschikbaar worden voor de lagere inkomens. Ook daar wil de minister niet aan, want als het haar zo uitkomt, wil zij een deel van de woningen ook vrij laten en de verhuurders in staat stellen om de woningen te liberaliseren als het hen uitkomt. Wat blijft er over, behalve het feit dat de mensen met middeninkomens die al een redelijk woonquote hebben, worden opgezadeld met hogere huren?

Minister Spies:

Als ik het heel vriendelijk formuleer, is mevrouw Karabulut wat pessimistisch over het effect van dit wetsvoorstel. Zonder de discussie nog eens uitputtend te willen voeren, hoop ik dat de evaluatie ons de gelegenheid geeft om elkaar hierover nog eens nader te treffen. De stelling van mevrouw Karabulut dat dit wetsvoorstel op

geen enkele manier bij zal dragen aan onze doelstellingen, is op zijn zachtst gezegd niet met feiten onderbouwd. Ik stel geen individuele huurverhogingen voor, maar creëer voor verhuurders de mogelijkheid om een hogere huur te vragen op het moment dat het inkomen daartoe aanleiding geeft. Ik geloof niet in de maakbare samenleving en ik wil de sociale huursector niet nationaliseren. Ik wil niet treden op het niveau van individuele woningen en ga niet voorschrijven wat eigenaren van huurwoningen met hun woningvoorraad moeten doen.

De voorzitter:

Uw allerlaatste opmerking, mevrouw Karabulut.

Mevrouw Karabulut (SP):

Ik zou er nog meer kunnen maken, maar zal die bewaren voor mijn tweede termijn. Ik blijf bij de constatering dat de minister niks anders doet dan hogere huren vragen van mensen met een bepaald inkomen en dat zij verder geen enkel probleem op de woningmarkt oplost. Zij zegt dat deze woningen beschikbaar komen voor de mensen met de lagere inkomens, maar dat blijkt ook een faalbeltje. Veel van die woningen zullen worden geliberaliseerd, in Amsterdam zo'n 30%. Dat zullen de verhuurders zeker niet nalaten. De minister staat hier met lege handen en het ergste is dat er niet wordt nagedacht of gesproken over wat een te hoge of te lage huur is. Mensen rondom dat inkomen betalen niet te weinig. De woonquote zit nu al rond de 30%. Zij krijgen geen subsidie; de subsidie gaat naar de villabezitter en naar de huurtoeslag. Deze mensen worden nu door het kabinet gepakt.

De voorzitter:

Dat zijn geen vragen, mevrouw Karabulut. Dit is een hele tweede termijn. Die kunt u dus morgen meteen achterwege laten.

De heer Monasch heeft mij te kennen gegeven dat hij de nacht niet goed doorkomt als hij geen antwoord krijgt op één vraag die nog niet beantwoord is.

De heer Monasch (PvdA):

Die vraag gaf zelfs aanleiding tot een vrij pittig debat met mijn geachte collega van D66. Omdat het tegengaan van segregatie belangrijk is en omdat deze groep vaak bijdraagt aan de sociale cohesie in de wijk, heb ik de minister gevraagd om na te denken over de suggestie die corporaties doen om in het wetsvoorstel op te nemen dat iemand de woning die hij bezit of een andere woning van de corporatie in dezelfde buurt, binnen het beleid van de corporatie kan kopen. Hoe kijkt de minister tegen die gedachte aan?

Minister Spies:

Ik was blij verrast door de vraag van de heer Monasch. Het lijkt bijna alsof hij een nog te behandelen voorstel over het kooprecht voor huurders al op voorhand met enig enthousiasme bekijkt. Ik denk dat wij hier zeker op een ander moment over komen te spreken. Dit is een van de mogelijkheden om de segregatie, die inderdaad een probleem vormt, tegen te gaan. Daarbij moeten wij uiteraard ook actief blijven met herstructurering en diversiteit in woningaanbod.

De heer Monasch (PvdA):

Niet voor niks is er een principiële verschil tussen de benadering die ik kies en de benadering die de minister in

Spies

wetgeving wil neerleggen. Zou het voor dit moment niet een goed idee zijn om die suggestie op te nemen, eventueel via een uitspraak van de Kamer? Zou de minister daar sympathiek tegenover staan? Die wetgeving is er nog lang niet. Dit gaat nu in en zou een reële mogelijkheid moeten zijn voor de doelgroep.

Minister Spies:

Ik laat even aan de Kamer wat het snelste traject is, een motie of straks wetgeving. Ik weet vrij zeker dat wij dat wetsvoorstel vrij snel, nog deze maand bij uw Kamer zullen indienen.

Misschien mag ik tot slot nog een opmerking maken, op het gevaar af dat ik het debat daarover met mevrouw Karabulut heropen. Ik heb echt grote bezwaren tegen de manier waarop zij heel veel mensen in Nederland, een paar miljoen huishoudens, wegzet als mensen die profiteren van een villabelasting. Heel veel mensen met een middeninkomen die in een rijtjeswoning van twee ton wonen, misschien iets meer en misschien iets minder, worden door mevrouw Karabulut categorisch weggezet als profiteurs van een villabelasting. Ik vind dat zij daarmee op geen enkele manier recht doet aan de mensen die van die woningen gebruikmaken.

Mevrouw Karabulut (SP):

Dan kan ik de minister geruststellen. Zoals zij weet, willen wij inderdaad iets doen aan degenen met een villa en een heel hoge hypotheekrenteaftrek, wat subsidie betekent. De minister heeft het nu over de groep mensen met een middeninkomen en een hypotheek. De aftrek willen wij voor hypotheek vanaf € 375.000 langzaamaan in stapjes beperken, zodat de woningen betaalbaar worden voor kopers en voor huurders, voor mensen met lage inkomens en voor mensen met middeninkomens. De hogere inkomens die nu inderdaad heel veel subsidie ontvangen, zouden wij ook eens moeten aanpakken. Dan kunnen wij vooruitkomen met een echte aanpak van de problemen op de huurmarkt.

Minister Spies:

Dan zou het mevrouw Karabulut sieren als zij af en toe ook een ander woord in de mond neemt dan het woord "villabelasting".

Mevrouw Karabulut (SP):

Ik ga over mijn eigen woorden.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw de minister.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

Sluiting 23.33 uur.