

## 7

### Huurprijzen woonruimte

Aan de orde is de behandeling van:

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

De **voorzitter**:

Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van harte welkom in de Eerste Kamer.

De beraadslaging wordt geopend.



Mevrouw **Ter Horst** (PvdA):

Voorzitter. De fractie van de Partij van de Arbeid dankt de minister voor de schriftelijke beantwoording van haar vragen over het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen. Wij stellen het op prijs om nu ook mondeling met haar van gedachten te kunnen wisselen.

De fractie van de Partij van de Arbeid heeft in de schriftelijke inbreng aangegeven, principiële en praktische bezwaren te hebben tegen het wetsvoorstel. Ons eerste principiële bezwaar is dat het de verhuurder is die aan gezinnen die meer dan € 43.000 verdienen een maximale huurverhoging van 5% boven inflatie kan opleggen. Naar de mening van de Partij van de Arbeid is het aan de Staat voorbehouden om inkomenspolitiek te voeren en niet aan de verhuurder van woningen.

Ons tweede principiële bezwaar hangt hiermee samen. De woningmarkt wordt er niet transparanter en eenduidiger op als niet alleen de kwaliteit van de woning, maar ook het inkomen van de huurder een rol gaat spelen bij het vaststellen van de huur.

Ons derde principiële bezwaar betreft de privacybescherming, of liever het ontbreken daarvan. Het stuit de fractie van de Partij van de Arbeid tegen de borst dat verhuurders door derden, in casu de Belastingdienst, geïnformeerd worden over de hoogte van het gezinsinkomen van hun huurders. Dit beschouwen wij als een aantasting van de privacy, die geen hoger doel dient dan meer huur te kunnen innen. Die aantasting van de privacy kan nog ernstiger worden als bestreden moet worden of de verstrekte informatie juist is. Dan zal de huurder verplicht worden, nog meer specifieke informatie op tafel te leggen.

Het College bescherming persoonsgegevens (CBP) had in de eerste fase bezwaar tegen het wetsvoorstel, en heeft geadviseerd om het voorstel niet in te dienen. Naast het gebrek aan toelichting op proportionaliteit en subsidiairiteit was de reactie van het CBP zo scherp, omdat het wetsvoorstel indruist tegen het uitgangspunt dat "personen niet van het verstrekken van gegevens aan de Belastingdienst moeten worden weerhouden door de vrees dat die gegevens voor andere doeleinden worden gebruikt dan voor een juiste en doelmatige uitvoering van de Belastingwet". Dat is precies wat hier gebeurt: het gebruiken van aan de Belastingdienst opgegeven gegevens voor een ander doel waarvoor ze waren bestemd. Ook na aanpassing van het wetsvoorstel is het oordeel van het CBP negatief. Wat moet de PvdA-fractie hieruit concluderen als het gaat om het privacybeleid van dit kabinet?

Tot zover onze principiële bezwaren. Het belangrijkste praktische bezwaar dat de Partij van de Arbeid tegen het wetsvoorstel heeft, is dat er geen enkele grond is om aan te nemen dat de voorgestelde maatregel, het verhogen van de huur, het gestelde doel, minder scheefwonen, dichterbij brengt. Welk bewijs heeft de minister dat het verhogen van de huur met maximaal 5% zal leiden tot het verhuizen naar een andere woning, zodat de oude woning vrijkomt voor mensen voor wie ze bedoeld is? Zal dat gaan om 5% van de huishoudens, om 10%, om 20%, om 30%? Als we alle ingezonden brieven en mails als beoordeling zouden nemen, krijgen we de indruk dat niemand gaat verhuizen. Maar wat zegt de minister er zelf over? Het enige wat de minister daarover in de schriftelijke beantwoording zegt, is dat de huurders "niet en masse" zullen verhuizen en "dat er een aantal jaren overheen zal gaan voordat dit proces zich in enige omvang zal gaan voltrekken". Ik heb wel eens een sterkere onderbouwing van de effectiviteit van een wetsvoorstel gezien, zelfs van dit kabinet.

Zit het probleem wel in het gebrek aan bereidheid om door te stromen naar een andere woning? Zijn er wel reële mogelijkheden om door te stromen, zoals de Raad van State terecht heeft gevraagd? Hoe zit het met mensen die een aangepast huis hebben? Is er voor hen wel een alternatief? Hoe zit het met oudere mensen die helemaal geen hypotheek meer kunnen afsluiten? Wat te doen als het inkomen weer daalt? Moet er dan weer terugverhuisd worden naar een goedkopere woning en moet men dan weer onderaan de wachtlijst beginnen? Stel dat er gezinnen zijn die erin slagen om te verhuizen naar een andere woning, wie garandeert dan dat de huur van de woning weer door de verhuurder wordt verlaagd als er een gezin met een inkomen onder de grens van € 43.000 de woning gaat huren? Zal dan niet hetzelfde gebeuren als in de culturele sector, waar de uiteindelijke verlaging van het btw-tarief niet leidt tot goedkopere kaartjes? Ik zou het op prijs stellen als de minister ons uitlegt, waarom ze er niet voor heeft gekozen om de verlaging van de huurprijs in het geval dat ik noemde af te dwingen.

Over al deze kwesties hebben wij vragen aan de minister gesteld. Nogmaals dank voor de antwoorden. Maar die zijn uiteraard bedoeld ter verheldering, wat niet in alle gevallen is gelukt. Zo zegt de minister "huur behoort niet tot het inkomen, dus een huurverhoging leidt niet tot inkomensdaling". Het is vast niet zo bedoeld, maar de suggestie wordt wel gewekt dat een huurverhoging van 5% – € 30 per maand bij een huur van € 600 – peanuts is en dat dat niet in de huishoudportemonnee wordt gemerkt. Dat is mij niet uit al die brieven en mails die we als Eerste Kamer hebben ontvangen, gebleken. Ik hoop dat de minister de mogelijkheid gebruikt om die suggestie weg te nemen, daarbij toelichtend wat zij wel bedoelt.

In haar schriftelijke beantwoording geeft de minister voorts aan dat een gemengde samenstelling van een buurt, met gezinnen met een laag en gezinnen met een hoger inkomen, de leefbaarheid van een buurt kan verhogen. Iedereen die actief is geweest in de lokale politiek weet dat. Het zou de leefbaarheid in negatieve zin beïnvloeden als gezinnen met hogere inkomens de buurt zouden verlaten. Om dit negatieve effect te voorkomen, is het volgens de minister aan de verhuurder om te beslissen wat zijn voorkeur heeft: meer huur ontvangen, of de buurt leefbaar houden. Is het moreel-ethisch juist om de beslechting van die kwestie aan de verhuurder over te laten?

## Ter Horst

Het zal duidelijk zijn dat de fractie van de Partij van de Arbeid ook na de beantwoording van haar vragen weinig heil ziet in dit wetsvoorstel. Hoewel ook onze fractie vindt dat scheefwonen moet worden tegengegaan, kleven er te veel nadelen aan de voorgestelde maatregel. We hebben ook niet kunnen constateren dat er veel steun is voor het wetsvoorstel. In ieder geval niet bij huurders, en ook niet bij de verhuurders. Wij zijn van mening dat alleen een integrale aanpak van de woningmarkt, zowel koop- als huursector, het probleem van het scheefwonen, evenals andere problemen op de woningmarkt, kan oplossen. Het is van groot belang dat die aanpak breed gedragen wordt in de maatschappij. Hoewel niet alle onderdelen van het voorstel onze fractie direct aanspreken, verdient het door een aantal partijen gepresenteerde voorstel Wonen 4.0 serieuze bestudering. De fractie van de Partij van de Arbeid verneemt graag van de minister hoe zij tegen dat initiatief aankijkt en of zij van mening is dat een dergelijke integrale aanpak niet de voorkeur verdient boven een geïsoleerde aanpak, die naar de mening van mijn fractie kenmerkend is voor dit wetsvoorstel.

### De voorzitter:

Het woord is aan de heer Schouwenaar, die zijn maiden-speech zal houden.



### De heer Schouwenaar (VVD):

Voorzitter. Het is een voorrecht om hier voor de eerste keer te mogen staan om namens de VVD-fractie het woord te voeren.

Ons land telt ongeveer 2,6 miljoen sociale huurwoningen. Dat zijn woningen bestemd voor mensen met een lager inkomen, beneden € 34.085. Echter, in 420.000 van die woningen woont iemand met een midden- of hoger inkomen; boven € 43.000. Dat noemen we scheefwonen, al heeft het niets te maken met wonen in een kubuswoning of wonen in een bergachtig gebied.

Op zichzelf genomen hoeft scheefwonen geen bezwaar te zijn, maar voor sociale huurwoningen bestaan lange wachtlijsten, vooral in de grotere steden. Jarenlange wachttijden zijn we heel normaal gaan vinden. Dat betekent dat de mensen met een lager inkomen niet aan bod komen. En dat is wel een bezwaar, want zij zijn de echte gegadigden. Zij moeten op een andere manier maar zien hoe ze zich redden. Ze wonen bij anderen in, ze wonen te klein of ze moeten onnodig reizen.

Scheefwonen heeft ook goede kanten. Het zorgt voor gemengde wijken en daardoor voor betrokkenheid van verschillende inkomensgroepen op elkaar. Maar dit doel is ook op een andere manier te bereiken, namelijk door gevarieerd te bouwen of door een groter aantal koopwoningen. We mogen de scheefwoners niet afschilderen als asociale, want er zijn allerlei omstandigheden die het scheefwonen wel erg verleidelijk en gemakkelijk gemaakt hebben. Hoe dan ook, de positieve kanten van scheefwonen zijn geen reden om het dan maar te laten voor wat het is. Daarmee doen we tekort aan de lagere inkomens die op de wachtlijsten staan.

Scheefwonen is niet een geïsoleerd probleem, maar hangt samen met allerlei andere problemen op de woningmarkt, zoals te weinig huurwoningen in het middensegment, weinig doorstroming naar koop, moeizame hypotheekverstrekking en weinig beweging in de koopsector.

De Raad van State gaat met de strekking van dit wetsvoorstel akkoord, maar wijst tegelijkertijd op de samenhang met andere problemen. De Raad van State adviseert de regering om de memorie van toelichting aan te vullen op dit punt. Dat is gebeurd. De regering geeft een opsomming van allerlei maatregelen. Maar mijn fractie vindt de toonzetting wel erg optimistisch. Wij zijn benieuwd naar de stand van zaken met betrekking tot onderwerpen zoals 1% huurverhoging voor inkomens tussen € 34.000 en € 43.000; de verhuurdersheffing en de verkoop van sociale huurwoningen.

Het onderlinge verband tussen allerlei problemen op de woningmarkt doet de vraag rijzen of er niet een plan van aanpak voor de totale problematiek moet komen; een soort masterplan. Maar het is evenzeer de vraag of zo'n plan wel zou werken. Recent verscheen "Wonen 4.0, plan voor integrale hervorming van de woningmarkt". Complimenten voor de opstellers van dit plan: de Vereniging Eigen Huis, de Woonbond, Aedes en de Nederlandse Vereniging van Makelaars, mede namens VBO en VastgoedPRO. Zij hebben hun belangentegenstellingen weten te overbruggen in elf hervormingspunten.

De kritiek was lauw. Het plan duurt dertig jaar en dat is te lang. Het gaat uit van ceteris paribus, en dat is onwaarschijnlijk. En het rekt op een economische groei vanaf 2015, maar deze is onzeker. De opstellers wijzen erop dat de elf punten onderling verband houden en op compromissen berusten, dus niet "selectief shoppen" om één punt eruit te halen. Dat betekent dat alles op alles moet wachten en dan gebeurt er niets, terwijl de problemen dringend zijn.

Mijn fractie verwacht dat andere masterplannen eenzelfde lot beschoren zijn als dit plan Wonen 4.0. Daarom geven wij de voorkeur aan kleinere stappen. Dit wetsvoorstel is zo'n stap. Het is betrekkelijk eenvoudig, omdat het niet het hele huurstelsel wil hervormen. Het kan uitgevoerd worden zonder andere stappen te frustreren. En het voorziet in een evaluatie over drie jaar. Wij kijken daar nu al nieuwsgierig naar uit.

Mijn fractie beschouwt dit wetsvoorstel als een goede aanpak van het scheefwonen. Een van de oorzaken is onder andere "het kunstmatig laag houden van de huurprijzen door de woningbouwcorporaties", zoals het staat geformuleerd in het advies van de Raad van State. Daar doet dit wetsvoorstel wat aan. Stapsgewijs worden de huren verhoogd met 5% extra voor de inkomens boven € 43.000. Dat past in het streven naar meer marktconforme huren. Gecorrigeerd door een huurtoeslag voor wie het niet kan betalen, zeg ik er met nadruk bij.

Deze extra huurverhogingen dienen een tweeledig doel. Scheefwoners maken een woning vrij voor lagere inkomens en het levert meer huurinkomsten op die door de corporaties kunnen worden geïnvesteerd in nieuwe woningen. Mijn fractie vraagt zich wel af of dit ook echt zal gebeuren. Is de minister van mening dat voldoende zeker is gesteld dat woonruimte en extra huuropbrengsten behouden blijven voor de gegadigden met een lager inkomen?

Natuurlijk valt tegen te werpen dat de scheefwoners nergens naartoe kunnen. Er zijn geen duurdere huurwoningen en ze krijgen geen hypotheek voor een koophuis. Hier zou ik een drietal punten tegenover willen stellen. Als scheefwoners niet verhuizen, betalen ze in elk geval een meer marktconforme huur. Dat betekent minder huurprijsreductie voor wie het niet nodig heeft. Weliswaar is de hypotheekverstrekking een stuk moeizamer geworden,

## Schouwenaar

maar deze is niet tot stilstand gekomen. In april werden 9.000 hypotheeklen verstrekt en in de maand mei werden 10.000 woningen verkocht. Mijn fractie verwacht een positieve uitwerking van de mogelijkheid om huurwoningen voor een redelijke prijs te verkopen aan zittende huurders.

Tot zover onderschrijft mijn fractie de beperkte doelstelling van het voorliggende wetsvoorstel, gericht op een specifieke groep huurders, maar wij zijn er niet geheel zeker van dat die doelstelling gehaald zal worden. Ook voorzien wij een vijftal problemen bij de uitvoering van deze wet. Wat is inkomen? Wat is het gevolg wanneer het inkomen daalt beneden de € 43.000? Hoe gaan we om met schrijnende gevallen? Hoe zit het met de bescherming van de privacy? Zijn er alternatieven voor die extra 5% huurverhoging?

Bij het inkomen is de vraag: wat telt wel mee en wat niet? In casu zijn er drie verschillende manieren om het inkomen te bepalen. De grens van Diensten van Algemeen Economisch Belang of niet-DAEB, de grens voor scheefwonen en de grens voor de hypotheekverstrekking. Bij de laatste telt de partner maar ten dele mee en medebewoners helemaal niet. Logisch, want het gaat om langdurige zekerheid. Maar minder logisch lijkt het ons dat medebewoners niet meetellen bij de DAEB-grens en weer wel bij het scheefwonen. Zou de minister dat willen toelichten? Overigens vragen wij ons af in hoeverre het verschijnsel van het onderhuren hierbij aan het licht zou kunnen komen.

Wij hebben enige twijfel over de juridische implicaties van het meerekenen van medebewoners. Ontstaat er een rechtsbetrekking buiten de huurovereenkomst om? De minister zegt: wij hebben het bekeken en het is in orde. Wij zeggen: wij hebben het ook bekeken en wij zijn nog niet zo zeker.

Een volgend punt van overweging is: wat gebeurt er als het inkomen daalt onder de grens van € 43.000? Worden dan de eerdere extra huurverhogingen teruggedraaid? Vooropstaat dat de huurder altijd de bescherming heeft van de maximaal redelijke huur op grond van het woningwaarderingstelsel, dus de huur kan niet onbeperkt stijgen. Zakt het inkomen onder € 34.085, dan kan iemand in aanmerking komen voor een andere woning binnen de sociale huursector. Daalt zijn inkomen nog verder, dan kan hij in aanmerking komen voor huurtoeslag. De vraag blijft of de extra huurverhogingen uit de periode toen de huurder nog scheefwoner was, moeten worden teruggedraaid. Er zijn argumenten voor en tegen, daar zijn wij ons van bewust, maar voor ons geeft de doorslag dat normaliter de huur niet omlaag gaat wanneer het inkomen daalt.

Wij hebben allemaal heel veel mails en brieven gekregen. Daarin kwam een casuïstiek naar voren die ik zou willen samenvatten als "schrijnende gevallen", mensen die buiten hun eigen toedoen fors in inkomen achteruitgaan door invaliditeit of pensioenering of doordat de partner overlijdt. Hoe gaan wij om met deze en andere schrijnende situaties? Wij hebben oog voor deze problematiek, maar wij zouden niet zonder meer willen overgaan tot nadere regelgeving of uitwerking van overheidswege. Primair rekenen wij het tot het terrein van de verhuurders om naar oplossingen te zoeken en maatwerk te leveren. Overheidsregels stellen weer nieuwe grenzen en die zorgen op hun beurt weer voor nieuwe grensgevallen. Wij rekenen erop dat de minister in het overleg met de verhuurders tot afspraken komt.

De woningcorporaties hebben in ruim anderhalve eeuw bewezen dat zij hun kerntaak uitstekend aankunnen. Die kerntaak is: voorzien in betaalbare woningen voor de lagere inkomens en de middeninkomens. Bovendien zitten zij gemiddeld op 70% van de maximaal redelijke huur. Ook dat wijst op een zekere beheersing bij de huurbepaling. En mochten de verhuurders tekortschieten bij de oplossing van schrijnende gevallen, dan staat altijd nog de stok van overheidsregeling achter de deur.

Dan de privacy. Door het kort geding van vier huurders op instigatie van de Woonbond is het misverstand gerezen dat de corporaties niet het recht zouden hebben om inkomensgegevens van huurders te vragen aan de Belastingdienst. Daar ging het niet om bij dat kort geding. Het ging om de vraag of die gegevens verstrekt mochten worden vooruitlopend op het wetsvoorstel waarover wij nu spreken. Dat heeft de kortgedingrechter op 13 april duidelijk gemaakt. Vooruitlopen op deze wet mag niet, maar het verstrekken van inkomensgegevens mag wel. Het gaat hier om een groep die aan de hand van een inkomenscriterium wordt gedefinieerd. Dan is het onvermijdelijk dat inkomensgegevens gebruikt worden, zowel door de huurder als door de verhuurder. Reeds bij het aangaan van de eerste huurovereenkomst moet de vraag beantwoord worden of de huurder onder de DAEB-grens van € 34.085 zit. Dat kan alleen met inkomensgegevens. Dan is het niet vreemd dat later nog eens een toetsing van die gegevens plaatsvindt. Wie aanspraak maakt op een semi-publieke of publieke voorziening voor specifieke groepen, moet bereid zijn om aan te tonen dat hij tot die groep behoort. Bovendien gaat het hier om zeer globale gegevens. Het gaat alleen om een simpele verklaring: wordt op een bepaald adres door een bepaald aantal bewoners meer dan € 43.000 verdiend of niet? Dit is niet tot een persoon te herleiden.

Als de huurder in beroep wil, moet hij zich echter wenden tot de verhuurder en moet hij aan die verhuurder nadere gegevens overleggen. Dit vinden wij een wat minder gelukkige regeling, zowel uit het oogpunt van privacybescherming als omdat de verhuurder de gegevens van de huurder onvoldoende kan verifiëren. Wij vinden dit geen onoverkomelijk bezwaar, maar onze voorkeur gaat uit naar een beroepsgang via de Belastingdienst. Ziet de minister mogelijkheden om hieraan tegemoet te komen?

Overigens hebben wij in dit verband wel een vraag. Uit de behandeling in de Tweede Kamer is naar voren gekomen dat van 15% van de betrokken huurders onvoldoende of geen inkomensgegevens bekend zouden zijn. Tegenover de 85% van wie die gegevens wel bekend zijn, vinden wij dit een onjuiste situatie. Zo zou die 15% misschien ten onrechte van een extra huurverhoging vrijwaard blijven. Is de minister bereid om hiervoor een voorziening te treffen?

Ook al mogen privacygevoelige gegevens gebruikt worden om de doelstellingen van dit wetsvoorstel te realiseren, wij moeten ons wel de vraag stellen of de privacybescherming voldoende gewaarborgd is. Al met al is er een behoorlijk aantal waarborgen. De verhuurder heeft een geheimhoudingsplicht. De gegevens mogen alleen voor dit ene doel gebruikt worden en moeten worden vernietigd zodra ze niet meer nodig zijn. Ook is er de mogelijkheid van handhaving via een civiele procedure, het CBP of artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht. Tot slot is er ook het noodzakelijkheidscriterium. Echte zekerheid hebben wij echter als de rechter zich hierover uitgesproken zal hebben in een toekomstige procedure.

## Schouwenaar

Tot slot is er de vraag of de extra huurverhoging van ten hoogste 5% een juist antwoord op het scheefwonen is. Niet iedereen woont immers even scheef. Een huurder met een inkomen rond de € 100.000 en een huur van € 600 woont gevoelsmatig schever dan iemand met een inkomen rond de € 44.000 en een huur van € 300. Gemeenten naar het aantal gegadigden die zij in de wachtkamer houden, wonen zij echter even scheef. Om hieraan tegemoet te komen, valt te denken aan een extra belasting, zoals de negatieve huurtoeslag die door GroenLinks is voorgesteld. Het is mijn fractie niet geheel duidelijk wat deze negatieve huurtoeslag precies inhoudt, maar wij zijn wel benieuwd.

Ik sta hier namens mijn fractie, maar ook voor Zeeland. Ik heb gezocht naar mogelijkheden om Zeeland te betrekken bij het scheefwonen, maar Zeeland is zo plat als een dubbeltje. Het is me dus niet gelukt, maar ik wilde Zeeland toch in elk geval genoemd hebben.

Samengevat: mijn fractie staat positief tegenover dit wetsvoorstel, maar heeft vraagpunten bij de uitwerking daarvan. Wij zien met belangstelling uit naar de reactie van de minister.

### De voorzitter:

Mijnheer Schouwenaar, beste Koos, ik feliciteer u van harte met uw maidenspeech. Als geboren Rotterdammer en voormalige officier bij de Koninklijke Marine kan een zekere nuchtere kijk op de zaken u niet ontzegd worden. Daarnaast brengt u een schat aan bestuurlijke ervaring mee die u hebt opgedaan in uw burgemeesterschap van achtereenvolgens Venhuizen, Castricum, Maarssen en Middelburg. U was zelfs twee jaar langer burgemeester dan ik. Dat is dus niet niets.

In Middelburg hebt u per 1 mei jongstleden uw functie als burgemeester neergelegd wegens het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Bij dit afscheid werd u zeer veel lof toegezwaaid. Wij hebben zelfs begrepen dat er een website [www.burgemeestermiddelburg.nl](http://www.burgemeestermiddelburg.nl) in het leven is geroepen om een waardige opvolger voor u te vinden.

Politieke belangstelling is u met de paplepel ingegoten. Uw vader, Arie Jan Schouwenaar, die te jong overleed, was eind jaren vijftig van de vorige eeuw lid van de Tweede Kamer voor de PvdA. Deels in dezelfde tijd was uw moeder, Jo Schouwenaar-Franssen, voor de VVD lid van de Eerste Kamer. Uw moeder was met de portefeuille maatschappelijk werk na Marga Klompé de tweede vrouwelijke minister van ons land, in het kabinet-Marijnen.

In uw marinetijd studeerde u aan de Universiteit van Utrecht rechten, met als specialisatie staatsrecht. Binnen uw partij, de VVD, bent u van 1977 tot 1979 voorzitter geweest van de afdeling Tubbergen. Van 1994 tot 1998 was u voorzitter van de Kamercentrale Den Helder. Als Eerste Kamerlid bent u lid van de Nederlandse delegatie van de Raadgevende Interparlementaire Beneluxraad, die advies uitbrengt aan de regeringen van de drie landen, optredend in het Comité van Ministers. Daarnaast bent u ook lid van de commissies voor BZK/AZ, I&A/JBZ en IMRO, alsmede van de commissie voor Verzoekschriften.

U bent vertrouwd met de drie machten binnen de trias, want u bent ook al geruime tijd rechter-plaatsvervanger in de sector strafrecht van de arrondissementsrechtbank in Amsterdam. Daarnaast hebt u ook veel bestuurlijke functies op sportgebied vervuld. Zo was u tien jaar voorzitter van Olympia's Tour, maar u was ook voorzitter van de

fietsclub Door Oefening Flink, volgens de griffier een motto dat nog altijd bruikbaar lijkt voor de voetbalsport.

Mijnheer Schouwenaar, bij uw afscheid in Middelburg heeft de stadsdichter in een eulogie die eindigt met de verzuchting dat burgerij en veste met uw vertrek te vondeling zijn gelegd, onder meer het volgende over u gedicht: "Beetje Havik, beetje hoeder, beetje papa, beetje mama, Beetje Ridder van de straat die op zijn fiets ten strijde trekt. Beetje Uylenspieghel met een overvol programma, Beetje slijpsteen van de geest, in gulle lach en goed gebekt."

Met deze eigenschappen hopen wij u nog lang mee te mogen maken in dit huis. Wij wensen u hier een zeer plezierige en vruchtbare tijd toe. Ik schors de vergadering om de leden de gelegenheid te geven om de heer Schouwenaar te feliciteren met zijn maidenspeech.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

### De voorzitter:

Ik geef het woord nu aan een geboren Zeeuw, "een echte" zou je kunnen zeggen, voor zijn maidenspeech. Mijnheer Van "Diek", u hebt het woord.



### De heer Van Dijk (PVV):

Voorzitter. Ik feliciteer de heer Schouwenaar met zijn maidenspeech.

Op 12 april jongstleden heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen, met enkele amendementen, aangenomen. Op 13 april heeft de rechter in Den Haag in kort geding uitgesproken dat de Belastingdienst niet vooruitlopend op de inwerking-treding van het wetsvoorstel inkomensverklaringen mag verstrekken aan de verhuurders van de vier eisers. De Staat heeft geen beroep ingesteld en geeft daarmee prioriteit aan de behandeling in deze Kamer.

De PVV staat voor het belang van de huurders en is tegen onnodige lastenverzwaring. De voorgestelde, extra, huurverhoging komt op een moment dat de woningmarkt buitengewoon onrustig en instabiel is en het vertrouwen in die markt historisch laag is. Er gaapt een groot gat tussen sociale huurwoningen en particuliere huurwoningen. Het wetsvoorstel wordt voorgespiegeld als "de" oplossing, maar de meeste huurders kunnen nergens heen; er zijn op dit moment veel te weinig alternatieven.

Doorstroming op de koopmarkt en de huurmarkt is geen kwestie van een enkele maatregel die op een magische manier de oplossing biedt. Om scheefwoners door te laten stromen, moet er bovenal sprake zijn van aantrekkelijke en haalbare alternatieven. Hierbij speelt de hypotheekverstrekking zeker ook een sleutelrol. Als de banken weer meer vertrouwen schenken aan potentiële huizenkopers, dan krijgen de kopers ook weer meer vertrouwen in de woningmarkt.

Dan de verstrekking van gegevens door de Belastingdienst. De rechter heeft dan wel gesproken op 13 april jongstleden, maar als dit wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen er toch gegevens van de Belastingdienst richting de verhuurders gaan. Mijn fractie maakt zich daarbij uiteraard zorgen over de privacy! Ik lees dat alleen de meest noodzakelijke gegevens zullen worden gecommuniceerd; geen namen, geen sofnummers, geen gegevens van werkgevers. De Belastingdienst verstrekt aan de verhuurder alleen een ja of nee op de vraag of het huishoud-

## Van Dijk

inkomen boven die grens ligt. De verhuurder mag dit gegeven slechts voor één enkel doel gebruiken en mag het niet bewaren.

De PVV-fractie is blij met dit restrictieve beleid. Zij wil graag van de minister weten hoe het toezicht op de naleving van deze regels in de praktijk wordt geregeld. Ook maakt mijn fractie zich zorgen over de huurder die bezwaar wil maken tegen het ja of nee van de Belastingdienst en de eventueel daaruit voortvloeiende huurverhoging. Kan de minister haar geruststellen dat de privacy van de huurder, ook in een bezwaarprocedure, gegarandeerd zal worden?

Zoals gezegd is het wetsvoorstel op 12 april met steun van de PVV door de Tweede Kamer aangenomen. Dit was zo afgesproken in het regeerakkoord met het CDA en de VVD, en de PVV houdt zich aan gemaakte afspraken. Echter, in de tussentijd is de realiteit veranderd. Het regeerakkoord en het gedoogakkoord zijn op 21 april jongstleden tot een einde gekomen en de PVV is derhalve niet meer gebonden aan die afspraken. Voor mijn fractie is ons verkiezingsprogramma nu maatgevend en de steun van de PVV voor dit wetsvoorstel is op 21 april komen te vervallen.

Tot slot wil ik nog graag reageren op de mededeling van collega Schouwenaar die stelde dat de provincie Zeeland zo plat is als een dubbeltje en derhalve niet is te betrekken bij het scheefwonen. Ik moet hem toch tegenspreken. Ik woon in het prachtige Zeeuwse buitengebied tussen de boomgaarden. Mijn woning is gebouwd op een vroegere zandkreekkrug en staat ruim elf centimeter uit het lood. Naar mijn opvatting een prachtig, letterlijk voorbeeld van scheefwonen in Zeeland.

### De voorzitter:

Mijnheer Van Dijk. Mijn hartelijke gelukwensen met uw maidenspeech.

U bent de tweede Zeeuw die bij dit wetsvoorstel zijn maidenspeech houdt, maar u bent, anders dan de heer Schouwenaar, in Zeeland geboren en getogen. Als een rechtgeaarde Zeeuw hebt u in deze zaal eerst een tijdje de kat uit de boom gekeken. Weliswaar is dit uw eerste toespraak in de plenaire vergadering, maar u bent al een jaar actief lid van deze Kamer.

Zo maakt u deel uit van de delegatie naar de Parlementaire Assemblee van de Raad voor Europa, namens welke u enkele maanden geleden deelnam aan de verkiezingswaarneming in Rusland. Ook bent u lid van de commissies voor BZK/AZ, IMRO, Sociale Zaken en Werkgelegenheid, VWS en Koninkrijksrelaties. Namens laatstgenoemde commissie reisde u afgelopen jaar af naar de Caraïbische delen van het Koninkrijk voor een bezoek dat in het teken stond van interparlementair koninkrijksoverleg.

U was al eerder in uw loopbaan politiek actief. Zo was u van 1981 tot 1990 namens het CDA lid van de gemeenteraad van Goes. "Hoes", zeggen wij in Zeeland. Sinds maart 2011 bent u ook voorzitter van de fractie van de PVV in de Provinciale Staten van Zeeland. In het dagelijks leven bent u thans werkzaam voor een openbaarvervoerbedrijf en bent u manager European Operations van het bedrijf Tekvet Technologies Incorporated, gevestigd in Sarasota in Florida, dat gespecialiseerd is in elektronica voor diergeneeskunde en zich daarmee toelegt op de gezondheidsmonitoring van vee. Wat een bijzonderheid op deze dag waarop wij in een ander kader hebben gestemd over vee.

Niet onvermeld mag blijven dat u oprichter en bijna 30 jaar lang zeer gewaardeerd voorzitter was van de scoutinggroep Frans Naerebout in Goes. Voorts was u onder meer lid van de Landelijke Groep Havens van het CNV, lid van de Zeeuwse Jeugdraad en de Goese Sportraad, en lid van het algemeen bestuur van het vliegveld Midden-Zeeland. Waar "leit" dat dan?

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

In Arnemuiden.

### De voorzitter:

Ken ik Zeeland toch zo goed en dan ligt er een onbekend vliegveld bij Arnemuiden.

Voor uw verdiensten in de provincie Zeeland bent u al in 2002 koninklijk onderscheiden en u draagt uw onderscheiding met ere. Uw gevarieerde maatschappelijke ervaring voerspelt een interessante bijdrage aan het werk van deze Kamer. Wij wensen u daarmee dan ook zeer veel succes.

Ik schors de vergadering enkele ogenblikken om de leden de gelegenheid te geven de heer Van Dijk te feliciteren.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.



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

Voorzitter. We spreken vandaag over het merkwaardige begrip "scheefwonen". Iemand die verdacht wordt van scheefwonen, bevindt zich op een hellend vlak en dat komt uit als het voorliggend wetsvoorstel wordt aangenomen.

50PLUS heeft een veelvoud van bezwaren tegen dit wetsvoorstel. Alom is er maatschappelijke onrust over de schending van de privacy. Is de minister het met ons eens dat er geen andere situaties zijn waarbij individuele inkomensgegevens aan derden worden verstrekt en dat dit dus een precedent is? Ook maken wij ons grote zorgen over de extra administratieve rompslomp die gecreëerd wordt. Het in de Tweede Kamer aangenomen amendement-Lucassen bepaalt dat er geen extra huurverhoging hoeft te komen, indien de huurder aantoonbaar dat het huishoudinkomen in het jaar volgend om het peiljaar lager dan of gelijk is aan € 43.000. Daartoe moet hij een uittreksel opvragen en verstrekken uit de GBA, de gemeentelijke basisadministratie, waaruit blijkt hoeveel mensen het huishouden vormen. Vervolgens moet hij een IB 60-formulier overleggen van alle bewoners over het inkomensjaar. Van elke persoon die in de huurwoning woont, moeten inkomensgegevens overlegd worden. Los van het gedoe, hoe moet dat als niet iedereen, bij voorbeeld vanwege privacyredenen, hieraan mee wil werken?

Maar het betekent ook een hoop extra administratie voor de overheid, in dit geval de Belastingdienst. Deze is de laatste tijd juist in het nieuws omdat hij onvoldoende capaciteit heeft om de controle op het bedrijfsleven en particulieren goed uit te kunnen oefenen, waardoor miljarden worden misgelopen. Uit de toelichting van de minister blijkt dat de Belastingdienst kosteloos een inkomstenverklaring verstrekt aan de verhuurder; een wel heel gretige bereidheid om de huurders meer te laten betalen. Het zou volgens ons logisch zijn dat degene die deze dienst verstrekt wil hebben, daarvoor minimaal de gemaakte kosten berekend krijgt. Dat gebeurt met de gewo-

## Nagel

ne burger ook als deze een bewijs van de overheid wil. In dit geval verdient de aanvrager de onkosten bovendien meer dan terug. Wij willen weten of de minister dit naar ons gevoel logische, en in deze tijd van bezuinigingen ook noodzakelijke idee wil overnemen.

Dan het punt waarom het allemaal begonnen is: het doorstromen. Wij geloven dat dit op geen enkele manier zal gebeuren. Huurders hebben weinig mogelijkheden om te kiezen. Ze hebben vaak niet het kapitaal, het inkomen of de leeftijd om een huis te kopen. Duurdere huurwoningen zijn of moeilijk te krijgen, of niet betaalbaar. Mensen met een inkomen van niet zo veel boven de € 43.000 bruto per jaar, houden hiervan een netto-inkomen van pakweg € 2000 over. Bij een kale huur van € 600 en de daarbij komende andere vaste woonlasten wonen ze echt niet zo schief als wordt voorgesteld. In vele gevallen zijn er geen alternatieven wat betreft de doorstroming.

Ook de Eerste Kamer is overstroomd met brieven die met redelijke argumenten de weerzin tegen dit kabinetsvoorstel verwoorden. Talrijke problemen in de praktijk worden er gesignaleerd. Een thuiswonende student die met een bijbaantje zijn studie financiert – toch geen overdadige luxe, maar vaak een noodzaak – kan het huishouden volkomen ten onrechte in het schiefwonenvlak brengen. Een mantelzorgver die een van zijn ouders in huis wil nemen, zal zich tien keer bedenken als hij daardoor extra huurverhogingen moet betalen, omdat het inkomen van die ouder mee gaat tellen. Per saldo hebben we in dit soort gevallen alleen een verkiesrekening. Een gepensioneerde die enkele uren per week bijwerkt krijgt de extra huurverhoging aan zijn broek, maar die vervalt niet als hij moet stoppen. Er zijn meer wisselende factoren zoals bij zzp'ers, uitzendkrachten, oproepkrachten, inkomensverval als de WW niet meer wordt uitgekeerd.

Realiseert de minister zich wel wat dit in al deze individuele gevallen kan betekenen? Dit is misschien nog wel het meest opzienbarende en onrechtvaardige in het wetsvoorstel: er komt een extra huurverhoging als het inkomen stijgt boven de € 43.000, maar die wordt niet teruggedraaid als het inkomen weer beneden deze grens terecht komt. Mensen die te maken krijgen met gevoelige koopkrachtdalingen vanwege het Kunduzakkoord en die deze in vele gevallen maar moeilijk financieel kunnen verwerken, krijgen een forse extra huurverhoging voor de kiezen. Het kabinet en de minister zeggen dat het bij een huur van € 600 per maand gaat om een extra verhoging van € 30 per maand, dus een extra koopkrachtverlies op jaarbasis van € 360, en zij noemen dat een overzienbaar bedrag. Deze manier van schief denken staat in sterk contrast met de schrijnende gevallen die wij gesignaleerd krijgen. Het kabinet weet niet meer wat er onder de mensen leeft en regeert ook demissionair nog steeds vanuit een ivoren toren.

Er zijn nog veel meer bezwaren, maar als de Eerste Kamer altijd vol trots de stelling verdedigt dat zij de wetgeving op zorgvuldigheid moet toetsen, dan is er geen twijfel mogelijk dat dit zeer krakkemikkige en vooral onrechtvaardige wetsontwerp overgeheveld moet worden naar de oudpapieropbrengst.



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

Voorzitter. Allereerst mijn felicitaties aan de heren Schouwenaar en Van Dijk in verband met hun maidenspeeches. De discussie over het thema schiefwonen dateert niet

van vandaag of gisteren. Het onderwerp staat maatschappelijk al heel lang in de belangstelling. Het is dan ook begrijpelijk dat de huidige pogingen van de regering om het schiefwonen aan te pakken brede onrust bij de bevolking teweegbrengen.

Naast diverse andere issues – waarover straks meer – is er sprake van grote zorgen juist op het gebied van privacy, en niet ten onrechte. Een dag nadat het wetsvoorstel in de Tweede Kamer was aangenomen, sprak de rechter in Den Haag op de mooie datum van vrijdag 13 april 2012 in kort geding uit dat de Belastingdienst niet vooruitlopend op de inwerkingtreding van het wetsvoorstel inkomensverklaringen mag verstrekken aan de verhuurders van een aantal eisende huurders. Dit is tegelijk begrijpelijk en zorgwekkend. De regering heeft een belangrijke taak om het vertrouwen van de burgers in de overheid te behouden, en dit waar mogelijk te versterken. Als zij op een cruciaal onderdeel van een wetsvoorstel door de rechter wordt teruggefloten, draagt dat naar het oordeel van mijn fractie bepaald niet bij aan deze doelstelling. Is de minister dat met mijn fractie eens?

Nu naar het wetsvoorstel zelf. Op zichzelf genomen is mijn fractie geen tegenstander van de wens om sociale huurwoningen vooral beschikbaar te houden voor huurders met lagere inkomens, om schiefwonen tegen te gaan en om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De vraag is of deze doelstellingen met het voorliggende wetsvoorstel bereikt worden. Is er sprake van de oplossing van een probleem, of ligt het probleem juist in de voorgestelde oplossing? Ik zal betogen dat naar het oordeel van mijn fractie het laatste het geval is.

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

Het gevolg zal dan ook zijn dat er weinig verandert, maar dat een kleine groep huurders met een inkomen hoger dan € 43.000 een hoger bedrag voor dezelfde woning betaalt als de meerderheid van huurders. Overigens laadt de regering de schijn op zich om alleen maar de huuropbrengsten te willen verhogen. De voorgestelde regeling is namelijk bewust asymmetrisch. Vertrekt de huurder met het te hoge inkomen, dan gaat de huurprijs niet terug naar het oude niveau. Naar de mening van mijn fractie is dat een onbegrijpelijk en verwerpelijk standpunt. Als we ons bij deze problemen ook nog eens realiseren dat binnen ons land grote regionale verschillen op de woningmarkt optreden, dan wordt het speelveld voor burgers die in dezelfde omstandigheden verkeren zo mogelijk nog ongelijker. Graag de reactie van de minister op dit punt. Het wetsvoorstel ziet het inkomen als een factor die mede de huurprijs bepaalt. Dat leidt tot verschillende huurprijzen voor dezelfde woning en bovendien gaat het om een primaire levensbehoefte. Curieus genoeg wordt het aan de verhuurders overgelaten om al dan niet actie te ondernemen in de richting van de huurder. Dit leidt tot de naar de mening van mijn fractie zeer ongewenste situatie dat in-

## De Lange

dividuele verhuurders invloed krijgen op het inkomensbeleid.

Ook zet de regering daarmee de deur open naar ongelijke behandeling van mensen in identieke situaties, afhankelijk van de grillen en grollen van de verhuurder. Dat het vertrouwen van de burger in verhuurders in de vorm van woningcorporaties niet enorm groot is, mag ons toch zo langzamerhand niet meer verbazen. Laat ik hier voorzichtig zeggen dat gebleken is dat de ene woningcorporatie de andere niet is. De enige correcte wijze om inkomensbeleid te voeren is via de belastingheffing. Anders wordt voor we het weten over de prijs van een halfje bruin door de bakker op de hoek pas beslist nadat hij het belastbaar inkomen van zijn klant heeft vastgesteld. Graag de reactie van de minister op dit punt.

Duidelijk is ook, gezien het bovenstaande, dat de uitvoeringsproblemen enorm zullen zijn en dat de samenleving een hoge, naar de mening van mijn fractie een veel te hoge prijs betaalt in de vorm van opoffering van privacy van burgers. Het feit dat de verhuurder door de Belastingdienst geïnformeerd wordt over het inkomen van huurders zet de deur open voor allerlei vormen van misbruik. Ik zou zeggen dat de recente geschiedenis ons geleerd heeft dat woningcorporaties dit soort wetgeving echt niet nodig hebben om misstanden te scheppen. Als er al wetgeving zou moeten komen om scheefwonen te bestrijden, dient dat uitsluitend via de belastingheffing te geschieden. Dan kunnen ook alle relevante factoren in de beschouwingen betrokken worden. Graag de reactie van de minister ook op dit punt.

De voorgestelde wetgeving treft groepen burgers in ongelijke mate. Met name ouderen en gepensioneerden zijn, ik zou bijna zeggen zoals bij dit kabinet gebruikelijk is, extra de dupe van het wetsvoorstel. Ouderen en gepensioneerden met te gering eigen kapitaal, met een koopkracht die voortdurend terugloopt door het al jaren lang ontbreken van indexatie bij de pensioenen en de zeer reële dreiging van aanzienlijke kortingen op de nominale pensioenen, worden in een onmogelijke positie gemanoeuvreed. Het vooruitzicht van gepensioneerden om gedurende de duur van hun pensioen minstens een derde van hun koopkracht te zullen verliezen, nodigt niet uit om de door de regering zo gewenste doorstroming te helpen realiseren.

Tot het onmogelijke is niemand gehouden, maar de financiële sancties zijn niettemin onbarmhartig. Want voor de sluipende maar o zo reële aantasting van de koopkracht van gepensioneerden wordt in het voorstel geen enkele compensatie geboden. Zo helpt de overheid een nieuwe klasse van scheefwoners te scheppen, maar dit keer helaas scheefwoners die de kosten van hun woning niet langer op kunnen brengen. Het geheel lijkt sterk op het uitdrijven van de duivel met Beëlzebub, om maar een tekst te gebruiken die mijn christelijke vrienden aan zal spreken. Graag de reactie van de minister op dit punt.

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

Samenvattend, mijn fractie heeft weinig goede woorden over voor dit wetsvoorstel, met name door de grote reeks aan maatschappelijk volstrekt ongewenste effecten. Wij nodigen de regering dan ook uit om terug naar de tekentafel te gaan. Het kan toch niet zo moeilijk zijn om na een grondige en onderbouwde analyse van waar de werkelijke problemen liggen tot een evenwichtiger en realistischer wetsvoorstel dan het thans voorliggende te komen? De onoverkomelijke bezwaren tegen het huidige voorstel zijn nu in elk geval genoegzaam bekend.



Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Voorzitter. Ook van mijn kant allereerst felicitaties aan de collega's Schouwenaar en Van Dijk voor hun maiden-speech.

Ook de fractie van GroenLinks vindt dat er goede redenen zijn om het scheefwonen in sociale huurwoningen tegen te gaan en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Wij moeten ons echter wel de vraag stellen of het wetsvoorstel dat nu voorligt het beste middel is om dat doel te bereiken. De leden van de GroenLinks-fractie zijn daar allerminst van overtuigd.

Allereerst moeten we ons de vraag stellen wat het doel is van het tegengaan van het scheefwonen in sociale huurwoningen. Wat de leden van de GroenLinks-fractie betreft is dat doel helder: er moeten voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn voor diegenen die op grond van hun geringe inkomen op deze woningen zijn aangewezen.

Het doel dat de regering nastreeft met het onderhavige wetsontwerp is minder duidelijk. Weliswaar stelt de regering dat het wetsvoorstel beoogt de doorstroming te bevorderen, zodat goedkopere woningen weer beschikbaar komen voor huishoudens met een lager inkomen of een lager middeninkomen; elders lijkt het tegengaan van het scheefwonen, de bevordering van de doorstroming of juist het vragen van een marktconforme huur een doel op zich.

In antwoord op schriftelijke vragen van onder meer onze fractie lijkt de regering nogal eens verstrikt te raken in deze verschillende doelstellingen. In antwoord op de geuite twijfels over het gebrek aan voldoende aanbod waarheen scheefwoners kunnen doorstromen, geeft de regering hoog op van de mogelijkheden die de extra woningwaarderingpunten in schaarstegebieden bieden: hierdoor zullen er volgens de regering meer woningen in het geliberaliseerde segment beschikbaar komen, hetgeen scheefwoners mogelijkheden zou bieden om door te stromen.

Ook de verkoop van sociale huurwoningen noemt de regering als middel om de doorstroming te bevorderen. Dat deze beide maatregelen impliceren dat woningen zullen verdwijnen uit het gereguleerde segment en dat het aantal betaalbare huurwoningen dat beschikbaar komt voor mensen met lagere inkomens dus per saldo zal afnemen, wordt hierbij gemakshalve vergeten. Mijn fractie is er niet van overtuigd dat dit wetsvoorstel de maatregelen bevat die ervoor gaan zorgen dat er daadwerkelijk meer betaalbare huurwoningen beschikbaar zullen komen voor de mensen die daarop zijn aangewezen.

Naast het ontbreken van een helder perspectief op positieve effecten kleven er naar het oordeel van mijn fractie een aantal ongewenste neveneffecten aan het onderhavige wetsvoorstel. In mijn schriftelijke inbreng ben ik hier al

uitgebreid op ingegaan. Deze nadelige effecten betreffen onder meer de privacyaspecten en de onomkeerbaarheid van de maatregel. Anderen zijn hier ook al op ingegaan.

Voor wat betreft de privacyaspecten geeft de regering in antwoord op onze vragen ook al aan dat er geen precedentwerking is: nog nooit eerder is er een wet aangenomen waarbij is bepaald dat de Belastingdienst gegevens verstrekt aan niet-overheidsinstanties. Ik wijs er nog maar eens op dat we het hier niet alleen hebben over woningcorporaties met een privacybeleid en een raad van toezicht maar ook over particuliere huisjesmelkers. Het lijkt alsof de regering van oordeel is dat er niet zo veel aan de hand is. Wij vinden echter dat hier sprake is van het overschrijden van een grens die in elk geval niet zomaar mag worden overschreden. De maatschappelijke noodzaak om een dergelijke grens te overschrijden moet wel heel hoog zijn en er moet echt geen andere oplossing mogelijk zijn.

Naar ons oordeel is die andere oplossing wel degelijk mogelijk, namelijk door zowel de huurtoeslag voor degenen die te weinig verdienen om de huur te kunnen betalen als een heffing voor degenen die te veel verdienen voor de huur van hun woning in de gereuleerde sector geheel via de belastingen te laten lopen. Daarmee wordt dan eveneens tegemoetgekomen aan een ander bezwaar van het onderhavige wetsvoorstel: de onomkeerbaarheid van de extra huurverhoging.

De Tweede Kamerfractie van mijn partij heeft samen met een aantal andere fracties in de Tweede Kamer, waaronder die van de minister, een begrotingsakkoord gesloten. In dat begrotingsakkoord zijn geen afspraken omtrent het huidige wetsvoorstel op papier gezet. Wel zijn er – naast afspraken over het aanpakken van de hypotheekrenteaftrek – afspraken gemaakt over het invoeren van een boven-inflatoire huurverhoging van 1% voor huurders met een huishoudinkomen tussen de € 33.000 en € 43.000. Ook aan dat wetsvoorstel kleven naar het oordeel van mijn fractie nog bezwaren.

Er zijn echter ook belangrijke verbeteringen aangebracht ten opzichte van het onderhavige wetsvoorstel. Dat is ten eerste het geval op het gebied van de privacy; zo wordt bezwaar en beroep bij de Belastingdienst ingesteld in plaats van bij de Huurcommissie en is er toezicht geregeld door het CBP. Het is ten tweede het geval op het toepassingsgebied; het geldt alleen voor huurwoningen met een huur tot € 665 en niet voor alle gereuleerde woningen. Ten derde is dit het geval op het gebied van het huishoudinkomen; er wordt een hogere vrijstellingsgrens voor het inkomen van meerderjarige kinderen gehanteerd. Zonder deze nadere voorwaarden en zonder de koppeling aan een gelijktijdige eerste aanpak van de hypotheekrenteaftrek kon de GroenLinks-fractie aan de overkant niet akkoord gaan met de afgesproken verhoging met 1%. En ik kan u zeggen: zonder gelijklopende voorwaarden ten aanzien van deze 5%-verhoging voor inkomens boven de € 43.000 kan mijn fractie in de Eerste Kamer niet akkoord gaan met dit wetsvoorstel.

Wij hadden verwacht dat de minister naar aanleiding van de haar bekende standpunten van de verschillende partijen en de afspraken, zoals die zijn gemaakt in het begrotingsakkoord, het initiatief zou hebben genomen om het onderhavige wetsvoorstel aan te passen aan de randvoorwaarden, zoals geformuleerd in het begrotingsakkoord. Maar niets van dat al. In de memorie van antwoord wordt geen enkele handreiking gedaan. Sterker nog; afspraken die in het begrotingsakkoord zijn gemaakt, worden ten aanzien van dit wetsvoorstel van de hand gewe-

zen. Het mag duidelijk zijn dat mijn fractie hierover zeer teleurgesteld is. Zolang niet aan de in het begrotingsakkoord geformuleerde randvoorwaarden wordt voldaan, zal mijn fractie dan ook tegen dit wetsvoorstel stemmen.

Tot slot een enkele opmerking over het bredere perspectief. Duidelijk is dat er veel moet gebeuren om de woningmarkt weer vlot te trekken en om deze eerlijker te maken. Daarvoor zullen maatregelen genomen moeten worden zowel met betrekking tot de koopmarkt als met betrekking tot de huursector. Het zal een integrale aanpak moeten zijn. Kort na het sluiten van het begrotingsakkoord presenteerde de woonsector het plan Wonen 4.0; een breed gedragen integrale aanpak van zowel de koop- als de huursector. Mijn fractie ziet in dit plan goede aanknopingspunten voor een toekomstig woonbeleid, en hoopt dat daar na de verkiezingen grote stappen in gezet kunnen worden. In de tussentijd zullen we het wellicht met tussenstappen moeten doen. Wij zien de afspraken uit het begrotingsakkoord als zo'n tussenstap, en hopen snel afspraken te kunnen maken over een gedegen en integraal woonbeleid. Een woonbeleid waarin de hypotheekrenteaftrek serieus wordt aangepakt. Een woonbeleid met meer marktconforme huren, die voor de lagere inkomensgroepen worden gecompenseerd door middel van huurtoeslagen – door middel van de belastingen dus – welke dan ook hoger moeten kunnen zijn dan nu het geval is. En een woonbeleid waarbij geen gegevens door de belastingdienst aan verhuurders hoeven te worden verstrekt.



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

Voorzitter. De Woningwet van 1901, een hele poos terug, is het raamwerk van de volkshuisvesting en de woningbouwcorporaties die wij nu kennen. De wet maakte het mogelijk om aan particuliere instellingen rijksvoorschotten en jaarlijkse bijdragen toe te wijzen voor het bouwen van woningen die aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen. Deze organisaties worden alleen als toegelaten instelling erkend als zij uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting en op non-profitbasis opereren. Eventuele exploitatieoverschotten dienen opnieuw in het belang van de volkshuisvesting besteed te worden. Deze basisvoorwaarden gelden grofweg nog altijd.

Tot 1919 werd de huur een afgeleide van wat redelijk was. Redelijk, gezien de exploitatiekosten, de kwaliteit van de woning en het inkomen van de arbeiders. Daarna wordt de huurprijs onafhankelijk van het inkomen, met als minimum de kostprijs huur min de maximale bijdrage van de overheid en als maximum de kostprijs huur zelf. De bedoeling was echter niet dat de huur voor elk inkomen betaalbaar zou zijn. Het ging er in die tijd om dat het volk de kosten voor een kwalitatief goede woning zou opnemen in het gezinsbudget, waardoor het algemeen leefmilieu op een hoger plan zou worden gebracht. Dan enige woorden van toen, die ikzelf niet zou hebben gekozen: "Armlastigen die niet in staat waren de huur van hun bescheiden woning te betalen, kwamen in aanmerking voor liefdadigheid. Dit gold ook voor mensen die naar een duurdere woning moesten verhuizen, omdat het krot waarin ze woonden gesloopt werd. Voor deze groep werd" – nogmaals, niet mijn woordkeus – "de 'sociale achterlijkheidsbijdrage' in het leven geroepen. De individuele huursubsidie die aan dit charityprincipe een einde maakt, wordt pas in 1975 ingevoerd." Tot zover een stukje ge-



## De Vries-Leggedoor

schiedenis, weliswaar met grote stappen, er is nog veel meer over te vertellen, maar ik wil ermee aangeven dat verandering niet vreemd is in de volkshuisvesting.

Allereerst willen we de minister bedanken voor de uitgebreide beantwoording in de schriftelijke ronde. Het is de duidelijkheid ten goede gekomen. De leden van de CDA-fractie zijn het eens met het beoogde doel van dit wetsvoorstel, namelijk om met de voorgestelde maatregel geleidelijk naar meer marktconforme huurprijzen te gaan voor degene die geen overheidssteun meer nodig heeft en dus een meer marktconforme prijs kan betalen en daarmee – door de beoogde doorstroming – kunstmatig laag gehouden goedkopere huurwoningen beschikbaar te hebben en houden voor mensen met lagere inkomens. Toch hebben wij nog enkele vragen.

De CDA-fractie heeft goed begrepen dat het hier enkel de gereguleerde huursector betreft, dus van de toegelaten instellingen. In de vorige bijdrage werd gesproken over het feit dat het hierbij ook de huishouders betreft. Wil de minister daar in haar beantwoording even op reageren? Ook beseffen we dat de bescherming van de huurder tegen exorbitante huurprijzen in het niet mogen overschrijden van de maximale huurprijsgrens ligt, en dat die maximale huurprijsgrens wordt bepaald door de toegekende punten in het woningwaarderingssysteem. Allemaal netjes wettelijk geregeld.

Wij constateren dat het doel van dit wetsvoorstel uitgaat van de vrije keus van mensen om door te stromen naar een andere woning, dan wel over te gaan tot koop van de bestaande woning of doorstroming naar de koopmarkt in het algemeen. Voor veel mensen zal die keus aanwezig zijn. De zorg van de CDA-fractie betreft de groep die die keus veelal niet heeft, zoals mensen die in een aangepaste woning wonen, vanwege de zorg die ze nodig hebben of vanwege een functiebeperking. Deze mensen hebben weinig te kiezen en de woningen liggen niet voor het oprapen. In de schriftelijke ronde is hier uitgebreid op ingegaan. Wij zijn de afgelopen tijd bedolven onder de mails en brieven. Daarin kwamen schrijnende gevallen naar voren van mensen die buiten hun eigen toedoen fors in inkomen achteruitgaan, door invaliditeit, pensionering of doordat de partner overlijdt. Het feit dat verhuurders de 5% huurverhoging mogen en niet moeten toepassen, biedt hier inderdaad een opening. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningbouwcorporaties kunnen hierbij een handvat zijn. Immers, het is, zoals de minister in de schriftelijke ronde aangeeft, een groep waarvoor de beoogde doorstroming niet altijd mogelijk is. De Tweede Kamer is toegezegd dat met de koepels van verhuurders gesproken wordt om met beleid om te gaan met de mogelijke extra huurverhoging voor aangepaste woningen en voor deze categorie dus maatwerk toe te passen. Wij zouden graag van de minister vernemen of, en zo ja hoe, zij mogelijkheden ziet om hier een vinger aan de pols te houden.

De CDA-fractie is trouwens een warm voorstander van prestatieafspraken tussen gemeenten en woningbouwcorporaties. Op deze manier kan lokaal maatwerk geboden worden omtrent samenstelling van wijken, doelgroepenbeleid, terugval in inkomen versus woningvoorraad etc. etc. Amsterdam is immers Nieuw Buinen niet. Het maken van prestatieafspraken is echter niet verplicht. Kan de minister aangeven hoe groot het aantal gemeenten is dat deze afspraken maakt en of dit aantal een stijgende of dalende tendens vertoont?

Wij danken de minister voor het overzicht van genomen en te nemen maatregelen in het kader van de woningmarkt. De CDA-fractie ziet dit wetsvoorstel als een bouwsteen om de woningmarkt toekomstbestendig te maken. Het is betrekkelijk eenvoudig; het wil niet het hele huurstelsel hervormen. Het kan uitgevoerd worden zonder andere stappen te frustreren. En het voorziet in een evaluatie over drie jaar.

Er zijn diverse alternatieven gepresenteerd. Eén ervan is het plan Wonen 4.0. De winst ervan is in onze ogen dat verschillende partijen geprobeerd hebben er samen uit te komen. Het is dan ook een compromis. Dat maakt het ook tot een bouwwerk waar je niet zomaar een steentje uit kunt halen, want dan valt het bouwwerk uit elkaar. De CDA-fractie hoort graag van de minister of dit wetsvoorstel de invoering van een huurbeleid à la het akkoord Wonen 4.0 op voorhand onmogelijk maakt.

Ook in het begrotingsakkoord 2013 worden zaken genoemd die de woningmarkt aangaan. Mevrouw De Boer wees daar ook al eventjes op. Wij wachten deze voorstellen af. Voor wat betreft de extra 1% huurverhoging boven inflatie voor inkomens tussen grofweg € 33.000 en € 43.000 heeft de minister in de schriftelijke ronde geantwoord dat dit separaat aan de Kamers zal worden aangeboden. In verband met het scheppen van duidelijkheid en de mogelijke beperking van de uitvoeringslasten hopen we dan wel dat dit voorstel snel deze Kamer zal bereiken.

In het begrotingsakkoord staan, na lezing, echter twee onderwerpen die ook dit wetsvoorstel raken. Ik zal dit toelichten. In dit wetsvoorstel vallen onder het huishoudinkomen alle inkomens van de huurder en overige bewoners achter een bepaalde voordeur. Uitgezonderd is het inkomen van een jongere beneden de 23 jaar die minder verdient dan de vrije voet in de Wet op de studiefinanciering 2000, namelijk ruim € 13.000. Het inkomen ervoven wordt in dit wetsvoorstel wel meegerekend. In het begrotingsakkoord 2013 lezen we echter dat bij het voorstel voor inkomens tussen de € 33.000 en € 43.000 het inkomen van een jongere tot 23 jaar dat niet meetelt, wordt verhoogd naar het wettelijk minimumloon. Graag een antwoord van de minister op de vraag wat daarvan de consequenties zijn voor dit wetsvoorstel.

In dit wetsvoorstel is bovendien bezwaar mogelijk tegen de extra huurverhoging, als de huurder kan aantonen dat zijn huishoudinkomen lager is dan € 43.000. Ik zal de techniek van t-2 bij verhoging en van t-1 bij bezwaar nu niet aanroeren. Die is mij bekend. Bij het aantekenen van bezwaar zal volgens dit wetsvoorstel de huurcommissie in laatste instantie de uiteindelijke bindende uitspraak moeten doen. Over de manier waarop gegevens door huurders zouden moeten worden aangeleverd, is in de schriftelijke ronde al uitgebreid ingegaan. Daar zal ik nu dus niet op ingaan. In het begrotingsakkoord 2013 staat echter dat bezwaar en beroep rondom de hoogte van het inkomen via de reguliere kanalen van de Belastingdienst loopt. Ook hierop vragen wij de minister dus om een reactie.

Verder hebben wij twee vragen op het gebied van de privacy. Ten eerste: hoe ziet de Belastingdienst toe op de correcte toepassing van de regeling door verhuurders? Ten tweede: waaruit bestaat het toezicht dat het CBP houdt op de verstrekking van de inkomensverklaringen door de Belastingdienst aan verhuurders en waaruit bestaat het toezicht van het CBP op de omgang van verhuurders met die inkomensverklaringen?



De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ook ik feliciteer de collega's Schouwenaar en Van Dijk met hun maidenspeech. Aan collega De Lange voeg ik toe dat ik nog wel andere Bijbelteksten ken waar ik blijer van word dan het citaat over "de duivel uitdrijven met Beëlzebub". Dat zit volgens mij wel in een heel negatieve categorie. Gelukkig is er nog meer inspiratie te putten.

Wij bespreken vandaag een wetsvoorstel dat ons in het hart brengt van het politieke krachtenveld dat is ontstaan sinds de val van het kabinet en het parlementaire initiatief rond het begrotingsakkoord voor 2013. Volgens een aantal fracties, ook de mijne, had dit wetsvoorstel ook controversieel kunnen worden verklaard. Niet omdat mijn fractie zich niet iets bij het doel van deze wetswijziging kan voorstellen, maar vooral om even pas op de plaats te maken om het bredere vraagstuk te overzien. Het begrotingsakkoord is een doorbraak naar een meer hervormingsgericht beleid en alom klinkt de roep om een integrale visie op zowel de huur- als de koopsector van de woningmarkt. De Commissie voor BZK van de Eerste Kamer heeft al aangegeven een debat met de minister te willen voeren over deze integrale visie, waarbij we dan natuurlijk ook de koopsector betrekken zodra er weer een missionair kabinet is aangetreden. Het is nodig en belangrijk te werken aan een langetermijnvisie. In dat kader vallen ook de kleinere stappen goed te overwegen. Zonder twijfel zijn wij vandaag bezig met een kleinere stap.

Er is nog een andere reden om een pas op de plaats te maken. In het begrotingsakkoord is afgesproken om de huren met 1% te laten stijgen voor de inkomensgroep tussen € 34.000 en € 43.000. Dat is de categorie middeninkomens, die precies onder de categorie zit waarover wij vandaag spreken. Ook voor die groep huurders wordt er voortaan een koppeling gemaakt met inkomens, hetgeen een principiële nieuwe stap is. Het zou voor de hand liggen om deze twee wetsvoorstellen op elkaar af te stemmen. Het ligt dus voor de hand om beide wetsvoorstellen in samenhang te behandelen. Dat zou veel beter zijn voor de behandeling van vandaag. Deze vraag klemmt, temeer omdat tussen beide wetsvoorstellen niet onbelangrijke verschillen in de techniek lijken te bestaan. Enkele collega's hebben daar al op gewezen. Die verschillen betreffen de samenstelling van het huishoudinkomen, met de grens van 23 jaar, en de inrichting van de bezwaarprocedure. Ook gaat het om het adres daarvan, namelijk de Belastingdienst versus de huurcommissie. Er moet bij de behandeling van beide wetsvoorstellen sprake zijn van een samenhangende aanpak en eenzelfde systematiek. Ik hoop dat de minister ons daar duidelijkheid over kan geven. Voor mijn fractie is dat zeer belangrijk.

Ik richt mij in deze bijdrage op de meer algemene context van de woningmarkt en op bepaalde inhoudelijke aspecten van dit wetsvoorstel. Wat de inhoud betreft, zal ik mij vooral richten op de wijze waarop inkomen nu een criterium wordt voor de aanpassing van huurprijzen. Dat huurprijzen in de gereguleerde sector meer marktconform kunnen worden, is ook voor mijn fractie een gegeven. Ook de Woonbond en het prijzenswaardige voorstel Wonen 4.0 gaan daarvan uit. Daar ligt voor ons dus niet de principiële discussie. Die ligt voor ons bij de invoering van de systematiek van een inkomenstoets. Mijn opmer-

kingen betreffen dus de randvoorwaarden en de inschatting van de haalbaarheid van gestelde doelen in de context waarin de woningmarkt zich nu bevindt.

Allereerst kom ik te spreken over de context van de woningmarkt. De crisis waarin we ons sinds 2008 bevinden, heeft de onevenwichtigheden van de woningmarkt gedeeltesloot blootgelegd. In de koopsector is de vraag jarenlang aangejaagd door gunstige leenfaciliteiten. Nu die leenfaciliteiten aan striktere voorwaarden worden gebonden en dus per saldo gereduceerd worden, valt de vraag sterk uit. Het gevolg is dat de prijzen van koopwoningen dalen. Twee jaar geleden maakte de VROM-raad de analyse dat kopers die in moeilijkheden komen, uitwijken naar de huursector en dat huurders die overwegen te kopen, deze stap uitstellen. Er is weinig reden om te veronderstellen dat het nu, twee jaar later, veel anders is. De koopsector loopt niet goed, om het zacht uit te drukken. Hoewel koopwoningen goedkoper worden, in sommige delen van het land meer dan in andere, houdt de consument de hand op de knip.

Van vraaguutval in de gereguleerde huursector is voornog geen sprake. De ontwikkelingen in de laatste jaren doen vermoeden dat de vraag naar woningen hier alleen maar toeneemt. Iedereen is het er wel over eens dat het ontbreken van een variatie aan woningtypen en de daaraan gekoppelde huurprijzen hierbij een urgent probleem vormen. Vooral in het segment tussen € 650 en € 900, de duurdere huurwoningen, is er onvoldoende aanbod, zo luidt de algemene analyse. Waarom is er sprake van een beperkt aanbod van huurwoningen in deze prijsklasse? Heeft dat te maken met het feit dat wie deze huur kan betalen, in het verleden steeds de stap naar de koopmarkt zette? In dat geval is het beleid dat de vraag in de koopsector aanwakkerde, een factor die ervoor zorgde dat er in het duurdere huursegment nu onvoldoende aanbod is gecreëerd. Hoe dit ook zij, er is nu althans een politiek gevoelde behoefte om een grotere woningvoorraad in dat segment van de huurmarkt te scheppen.

De verhoging van de huren is nadrukkelijk in het teken gezet van het scheppen van een grotere voorraad duurdere huurwoningen. Dat doet de minister ook met dit wetsvoorstel. Het is ten eerste echter onzeker of de huurverhoging met maximaal 5% mensen zal stimuleren te verhuizen naar dit type woningen. Wonen is natuurlijk veel meer dan het stofferen van een stenen omhulsel, om het plat te zeggen. Mensen hechten zich aan woningen, aan buurten, aan sociale omgevingen. In de tweede plaats moet nog maar worden gezien of deze woningvoorraad zal ontstaan. Daarvoor zijn veel meer maatregelen nodig dan het verhogen van de huren. Enkele daarvan werden ook door Bouwend Nederland in een recent advies genoemd en komen neer op meewerkende gemeenten, meer investeringen en ook meer kapitaal, overigens ook van buiten de sfeer van de woningbouwcorporaties. Ook hier is samenhangend beleid nodig om ervoor te zorgen dat er meer zal worden gebouwd. In de derde plaats vraagt dit alles om consumentenvertrouwen. Dat lijkt nu juist in deze crisistijd te ontbreken. Mensen nemen het liefst even geen stappen, houden de hand op de knip en verhuizen dus niet. De aannamen bij het wetsvoorstel zijn daarmee nogal theoretisch en hangen af van veel meer ontwikkelingen dan de huurprijs alleen.

Nu vindt mijn fractie dat de stijging van de huurprijs aanvaardbaar is om de sociale sector en de vrije sector meer naar elkaar te laten toegroeien. Zoals al aangegeven, ligt daar voor ons niet het principiële probleem. De

## Kuiper

vraag is of de prikkel die met huurverhoging wordt toegebracht bij een tekortschietende woningvoorraad mensen werkelijk verlekt over te stappen naar iets anders, eenvoudigweg omdat de alternatieven er in onvoldoende mate zijn. Door daarop een voorschot te nemen, wordt wel een stap gezet, maar blijft het effect onvoorspelbaar. Van deze prikkel op zichzelf gaat de woningmarkt niet beter draaien. De prikkel zou moeten leiden tot de wens de eigen woonsituatie te verbeteren en door te stromen naar een woning van hogere kwaliteit. Dat is het effect dat we op het oog hebben.

De minister zegt natuurlijk dat effect ook op het oog te hebben, maar dan roepen we het commentaar van de Raad van State erbij, waarin staat dat scheefwonen een deelprobleem is en dat het nog steeds gaat om een samenhangende aanpak. Scheefwonen, hoe wij dit ook vatten – er zijn ook uit Zeeland praktische interpretaties aangereikt – is een deelprobleem. Ook is het maar de vraag hoe groot dit deelprobleem van het scheefwonen nu eigenlijk is. De werkelijkheid is vaak zo complex dat deze term lang niet altijd recht doet aan concrete situaties. De VROM-raad noemt in zijn advies van twee jaar geleden het fenomeen landelijk gezien bescheiden en geen hoofdoorzaak van woningmarktfalen. Ik heb aangegeven dat ook voor mijn fractie het woningmarktfalen met veel meer factoren samenhangt dan de huurprijs in relatie tot het inkomen. Van de minister wil ik graag een reactie op deze uitspraak van de VROM-raad over de bescheiden omvang van het probleem. Ik heb het geschrijf bij mij. Ik kan dat advies aanreiken.

Dan kom ik bij de inhoud van het voorstel, waarin de systematiek wordt toegepast. Principieel nieuw is de koppeling aan inkomen. Inkomensafhankelijke regelingen kennen we, bijvoorbeeld bij de toekenning van een kindgebonden budget. Dat is een inkomensafhankelijke regeling. In de sfeer van het huren is de toekenning van de huursubsidie al inkomensafhankelijk. Dus wij kennen de regeling. De overeenkomst tussen deze twee voorbeelden is dat de aanvrager in beide gevallen wordt begunstigd en er om die reden mee instemt inkomensgegevens te overleggen aan, in dit geval, de overheid. De inkomensstoets in het voorliggende wetsvoorstel wijkt daarvan op twee punten af. In de eerste plaats werkt de inkomensstoets hier zo dat wie boven de grens van € 43.000 komt, in aanmerking komt voor een huurverhoging. De huurder wordt hier niet begunstigd, maar krijgt te maken met een bepaald gevolg, namelijk verhoging van de huur met maximaal 5% boven de inflatie. Het ligt voor de hand dat hierop een omvangrijke bezwaarpraktijk gaat volgen, temeer daar de inkomensstoets twee jaar achterloopt op de feitelijke situatie en er allerlei veranderingen in het huishouden kunnen zijn opgetreden. Willen wij dit echt zo regelen?

In de tweede plaats raken wij hier het thema van de privacy. Dit is ook al eerder genoemd. De inkomensgegevens worden overlegd aan de verhuurder en niet aan de overheid. De verhuurder beschikt straks per huis over informatie of daar meer of minder dan € 43.000 per jaar binnenkomt. Volgens dit voorstel kan de verhuurder via de Belastingdienst deze informatie verkrijgen, zonder dat de huurder daarvan iets weet. De verhuurder kan bovendien deze gegevens op de een of andere manier registreren, al geldt voor hem een geheimhoudingsplicht. Dat deze informatie bij private partijen terechtkomt, is wel een punt van afweging. Willen wij dit zo? Wij kennen inmiddels de adviezen, waaronder dat van het College Bescherming Persoonsgegevens, en mijn fractie zal die meewe-

gen in haar eindoordeel. Het is al eerder gevraagd en ook ik vraag de minister daarop met scherpheid te antwoorden. Wij hebben namelijk een brief in handen van het College Bescherming Persoonsgegevens. Die gaat over de uitspraak of wat er is gebeurd rechtmatig was. Daarin staat ook de zin "Ook indien de ontheffing van de geheimhoudingsplicht", van de verhuurder, "wel op goede gronden zou zijn verleend, dan nog zou het verstrekken van de inkomensgegevens in strijd zijn met artikel 8 aanhef en onder f van de Wet bescherming persoonsgegevens." De heer Schouwenaar gaf daarvan al een bepaalde interpretatie. Ik wil een scherp antwoord van de minister over dit punt.

### De voorzitter:

Ik wijs de heer Kuiper erop dat hij al over zijn tijd heen is.

### De heer Kuiper (ChristenUnie):

Ik zie het hier ook. Ik weet niet hoe het komt. Ik zal proberen snel af te ronden. Ik kom aan mijn slotopmerkingen.

Er wordt nu gekozen voor koppeling aan inkomen. Is dat nu noodzakelijk? De GroenLinks-fractie stelde voor dit op een andere manier te regelen, namelijk via de fiscaliteit. In dat geval loopt de verhuurder wel het geld van de huurverhoging mis dat hij waarschijnlijk had ingeboekt, maar goed. Is de koppeling aan inkomen noodzakelijk? Dat zou kunnen, maar dan hebben wij toch de behoefte aan een bredere bezinning op dit punt. Een punt van ons is ook dat de hoogte van de huur nu wordt losgekoppeld van de waarde van het huis zelf. Die wordt een van de factoren. De waarde van het huis zelf moet wel de basis blijven bij het toekennen van een huurverhoging. Heeft de minister andere modellen overwogen, die misschien minder gecompliceerd zijn, ook in de uitvoering? Eigenlijk moet de zaak worden omgedraaid. De waarde van de woning moet uitgangspunt zijn om de hoogte van de huurprijs te bepalen.

Als wij de twee wetten straks naast elkaar leggen, hebben wij een wet die 1% huurverhoging regelt voor de inkomenscategorie van € 33.000 tot € 43.000. Kom je over die grens, dan is het ineens 5%. Wanneer je dit allemaal overweegt, is het dan niet beter om voor een glijdende schaal te kiezen, waarbij je de percentages stapsgewijs laat groeien?

Er staan voor onze fractie dus bij de behandeling van dit wetsvoorstel nog tal van grote vragen open. Bij het afwegen en het bepalen van ons eindoordeel zullen wij de antwoorden van de minister zorgvuldig wegen.



### De heer Engels (D66):

Voorzitter. Namens mijn fractie breng ik om te beginnen de felicitaties over aan de heren Schouwenaar en Van Dijk vanwege hun maidenspeech.

Vandaag spreken we over een wetsvoorstel waarmee wordt beoogd een stap te zetten in de richting van noodzakelijke hervormingen op de woningmarkt. Om in de huursector het zogenaamde scheefwonen tegen te gaan, zal de maximale huurprijsverhoging voor huurders met een inkomen van meer dan € 43.000 met ingang van 2013 worden vastgesteld op de jaarlijkse inflatie plus maximaal 5%. Aangezien D66 al enige tijd pleit voor een hervorming van de woningmarkt, heeft mijn fractie in beginsel een positieve grondhouding ten aanzien van dit wetsvoorstel. Dat bleek ook uit onze bijdrage aan het voorlopig verslag.

## Engels

Wij danken de minister voor haar reactie op onze schriftelijke inbreng. Op een aantal punten wil ik niettemin met de minister nog nader van gedachten wisselen. Deze punten hebben betrekking op de privacy en de transparantie, en op de inbedding in het begrotingsakkoord.

Allereerst de woningmarkt. Er bestaan lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen, vooral in de grote steden. Zo'n 420.000 huurders, dus één op de zes, wonen inmiddels scheef, heb ik mij laten vertellen. Dat betreft huurders die gezien hun inkomen in een woning met een te lage huur wonen en in beginsel een marktconforme huur zouden kunnen betalen. Met de regering acht mijn fractie deze situatie onwenselijk. Het scheefwonen blokkeert de toegang tot sociale woningen voor huurders die deze wél nodig hebben en draagt op die manier bij aan de lange wachttijden voor een corporatiewoning. Deze wachttijden bedragen bijvoorbeeld in Amsterdam al twaalf jaar. Mijn fractie staat om die reden in beginsel positief tegenover voorstellen als het onderhavige om de doorstroming op de woningmarkt ook in de huursector te bevorderen.

Ik zeg er onmiddellijk en nadrukkelijk bij dat dit slechts een begin kan zijn. Er zijn immers nauwelijks iets duurder huurwoningen beschikbaar en de woningmarkt kampt ook met een gebrek aan goedkopere koophuizen. Met andere woorden: het woningaanbod in het middensegment is te laag, waardoor het financieel niet aantrekkelijk is om de stap te maken naar een koophuis of een duurder huurhuis.

De gestagneerde doorstroom in zowel de huur- als de koopsector versterkt naar onze mening de noodzaak van een integrale en structurele hervorming van de woningmarkt. Er zijn samenhangende financiële prikkels en maatregelen nodig om de totale woningmarkt weer gezond te maken. De woonvisie uit 2011 van het demissionaire kabinet is inmiddels politiek achterhaald. Dat geldt in wezen ook voor de recent toegezonden visie op de toekomstbestendigheid van de hypotheekrenteaftrek naar aanleiding van de motie-Kuiper. Inmiddels ligt er ook het bekende Wonen 4.0-plan. Wij vinden dat een nieuw kabinet op dit punt met een integraal hervormingsplan moet komen. Voor 2013 is een begin gemaakt met het begrotingsakkoord van de zogeheten Lentecoalitie.

De regering kiest er in dit voorstel voor om de huren te verhogen voor huishoudens met een inkomen vanaf € 43.000. Om ook de huren in het segment daaronder verder marktconform te maken, is in het begrotingsakkoord afgesproken dat de huren in 2013 met maximaal 1% boven het inflatiepercentage mogen stijgen voor huishoudens met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 per jaar. Het daarvoor noodzakelijke wetsvoorstel bevat naar verwachting echter een afwijkend uitvoeringsregime, met name voor de toepassing van de huishoudtoets. Op grond van in het begrotingsakkoord gemaakte afspraken zullen de regelingen over de privacy- en de rechtsbescherming rondom dit meetinstrument worden aangescherpt. Daarmee zijn beide wettelijke regelingen nu via het begrotingsakkoord weliswaar aan elkaar gekoppeld, maar wij moeten vaststellen dat het voorliggende wetsvoorstel voor de betrokken burgers minder waarborgen biedt dan het komende voorstel. Wij vragen de minister welke mogelijkheden zij ziet om wetstechnisch en inhoudelijk tot een zorgvuldige, maar vooral ook slagvaardige harmonisatie van beide wetsvoorstellen te komen. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door het hier voorliggende voorstel aan te houden totdat het op het begrotingsakkoord gebaseerde wetsvoorstel over de 1%-regeling hier

is gearriveerd. In dat wetsvoorstel moet onder andere een geharmoniseerde regeling opgenomen worden over privacy- en rechtsbescherming. Op die manier komt er een eenduidige uitvoeringssystematiek. Wij zouden dan beide voorstellen hier zo spoedig mogelijk kunnen behandelen. Ik hoor graag of de minister hier iets voor voelt. Ik hoop dat wij vandaag de opmerking kunnen vermijden dat de minister zich niet herkent in mijn betoog.

Hoewel wij, zoals gezegd, de richting van het wetsvoorstel in algemene zin onderschrijven, hebben wij vanaf het begin zorgen gehad over de uitvoering van de regeling aangaande de privacy. Wij begrijpen dat het wanneer een huurverhoging gekoppeld wordt aan een inkomensafhankelijke regeling, onvermijdelijk is dat er inkomensgegevens verstrekt worden, in dit geval door de Belastingdienst. Het maakt daarbij een wezenlijk verschil of er concrete inkomensgegevens worden verstrekt, dan wel slechts een verklaring over de relatie tussen het inkomen en de grens van € 43.000. Met deze specifieke grondslag in het wetsvoorstel wordt naar ons oordeel althans formeel recht gedaan aan de fiscale geheimhoudingsplicht. Toch kunnen wij er niet omheen dat de voorgestelde gegevensverstrekking heel direct raakt aan het recht op de persoonlijke levenssfeer, zoals vastgelegd in artikel 8 van het EVRM. De regering is van oordeel dat het verstrekken van inkomensgegevens op grond van het verdragsrechtelijke criterium social pressing need gerechtvaardigd is. Zij meent daarnaast dat voldaan wordt aan de eis van proportionaliteit, dat wil zeggen dat er sprake is van een redelijke verhouding tussen de ernst van de inbreuk op de privacy en de zwaarte van het belang dat met deze inbreuk wordt gediend. De inkomensafhankelijke huurverhoging en de daarmee gepaard gaande verstrekking van beperkte inkomensgegevens is volgens de regering de beste oplossing voor de problematiek in de huursector. Het bevorderen van doorstroming is immers een publiek belang, kan nu eenmaal niet zonder informatie over het huishoudinkomen en is om die reden gerechtvaardigd, zo stelt de minister in de memorie van antwoord.

Het is voor mijn fractie een belangrijke vraag of deze redenering uit verdragsrechtelijk oogpunt valide is. Grondrechten, zoals de bescherming van de privacy, beschermen burgers tegen misbruik van gegevens door bedrijven, organisaties en de overheid. Het is van groot belang dat de privacy van burgers voldoende gewaarborgd is, dat daarop adequaat toezicht wordt gehouden en er sprake is van een deugdelijke rechtsbescherming. Graag vraag ik de minister, of de regering kan garanderen dat de beoogde verstrekking van inkomensgegevens de toets aan de toepasselijke verdragsrechtelijke criteria kan doorstaan en voldoet aan de in de Wet bescherming persoonsgegevens gestelde eisen.

Wij kunnen er in het licht van de in het begrotingsakkoord gemaakte afspraken ook niet omheen te constateren dat de in dit voorstel opgenomen regeling voor de rechtsbescherming van de huurder in mindere mate aan de daarvoor geldende standaarden voldoet dan het in de maak zijnde wetsvoorstel over de 1%. Dat roept de vraag op in hoeverre in het licht van komende wetgeving over deze materie, de rechtsbescherming tegen fouten en misbruik van gegevens in dit wetsvoorstel voldoende gewaarborgd is. Graag horen wij daarover nader van de minister. Minstens zo belangrijk is de vraag, welke procedurele of inhoudelijke gevolgen aan deze observatie verbonden moeten worden. Ook hierop vraag ik een reactie van de minister, overigens in het licht van mijn eerder

## Engels

gemaakte opmerkingen over de harmonisatie van beide voorstellen.

Wij hebben de regering in het schriftelijk overleg gevraagd of het mogelijk is om op grond van het belang van een transparante gegevensverstrekking de huurder te berichten wanneer de Belastingdienst een verklaring verstrekt aan de verhuurder. In de memorie van antwoord geeft de minister aan dat dit een kostbare exercitie zou worden voor de Belastingdienst en dat dit tevens tot een enorme toename van administratieve lasten zou leiden. Deze reactie van de minister overtuigt mijn fractie niet. Wordt die administratieve last werkelijk zo veel groter als de Belastingdienst ook een briefje naar de huurder stuurt, of heeft dit louter te maken met de prioriteiten die de minister stelt? En suggereert de minister hiermee niet dat de privacy en transparantie rondom de gegevensverstrekking ondergeschikt zijn aan andere in het wetsvoorstel genoemde belangen? Met deze opmerkingen willen wij in wezen tot uitdrukking brengen dat wij dit punt uiteindelijk, dat wil zeggen in het kader van mijn eerdere vraag naar de harmonisatie van beide wetsvoorstellen, graag expliciet geregeld zouden willen zien. Met veel belangstelling zien wij de reactie van de minister op onze vragen en opmerkingen tegemoet.



De heer **Ruers** (SP):

Voorzitter. Namens mijn fractie feliciteer ik de heer Schouwenaar en de heer Van Dijk met hun maidenspeech.

Ik heb zoals u ziet mijn iPad meegenomen. Het is een prachtige aanwinst. Ik heb dat gedaan omdat ik zojuist op NU.nl het volgende las. Spies benadrukt huurverhoging. Een huurverhoging van 5% voor inkomens vanaf € 43.000 is noodzakelijk om scheefwonen tegen te gaan. Dat zei demissionair minister Liesbeth Spies in een interview met NU.nl. Wij kunnen geen dag meer wachten, stelt zij. Uit cijfers die Spies vandaag in een brief naar de Kamer zal sturen, blijkt dat er steeds minder huurwoningen worden gerealiseerd. Het is mooi dat de minister die brief stuurt. Ik neem aan dat hier de Tweede Kamer wordt bedoeld. Ik zou het prettig vinden als wij voor het begin van de tweede termijn die brief ook krijgen, opdat wij die meteen bij dit wetsvoorstel kunnen bespreken. Dat lijkt mij praktisch. De iPad heeft wederom zijn diensten bewezen.

Het wetsvoorstel moet ertoe leiden dat de huur met 5% extra verhoogd wordt voor huurders met een inkomen boven de € 43.000. Doel van het wetsvoorstel is enerzijds dat deze huurders gaan verhuizen en anderzijds dat de woningen die vrijkomen beschikbaar komen voor huurders met lagere inkomens.

Het idee achter dit voorstel is de opvatting dat een grote groep huurders te weinig huur betaalt in verhouding tot hun inkomen. In wetgevingsjargon wordt dat "scheefwonen" genoemd. Volgens mij is hier echter geen sprake van scheefwonen door huurders, maar vooral van "scheefdenken" door de regering en de regeringspartijen. Ik zal een aantal punten opnoemen om te laten zien waaruit dat "scheefdenken" bestaat.

Ten eerste ligt aan het wetsvoorstel een ordinaire bezuiniging ten grondslag. Daar is tot nu toe weinig aandacht aan besteed, maar dit punt is wel onderkend. De route van de bezuiniging loopt van het Rijk naar de corporaties en slaat daar neer. D66 heeft in de Tweede Kamer terecht vastgesteld dat "om puur financiële redenen een groot deel van de inkomsten van de corporaties

wordt afgeroomd door de verhuurdersheffing. De minister heeft dat ook toegegeven." Mijn partijgenote, mevrouw Karabulut, heeft dit op een andere manier geformuleerd. Zij verwees naar de heffing van 760 mln. die de regering aan de corporaties wil opleggen om de staatskas te spekken. Dat is dus gewoon een bezuiniging. Ik zou tegen het kabinet willen zeggen: noem het dan ook zo en draai er niet omheen.

Ik vind dit eerste punt heel belangrijk, omdat het een groot aantal onderdelen uit het wetsvoorstel verklaart. Uiteindelijk gaat het gewoon om de financiële weg. Ik zou bijna zeggen: als we het financiële spoor terug volgen, komen we bij de bron van dit wetsvoorstel uit.

Ten tweede spreekt het kabinet bij de doelstelling van het wetsvoorstel over bevordering van de doorstroming op de huurmarkt, maar het miskent daarbij het feit dat de huurmarkt – en zeker het segment van de huurmarkt dat hier aan de orde is – wat betreft doorstroming niet los gezien kan worden van de gehele woonmarkt. Anderen hebben daar ook al op gewezen. Met de hele woonmarkt bedoel ik zowel de huur- als de koopmarkt. Dat klemt des te meer omdat de beoogde extra huurverhoging huurders er wat betreft het kabinet toe moet bewegen de huurmarkt te verlaten en over te stappen op de koopmarkt.

De Raad van State heeft er terecht op gewezen dat de beperkte doorstroming onder meer veroorzaakt wordt door "het ontbreken van reële mogelijkheden voor met name de middeninkomens in de vorm van alternatieve woningen in zowel de huur- als koopsector".

De Raad van State heeft er eveneens op gewezen dat uit verschillende analyses van het slecht functioneren van de woningmarkt blijkt dat de problemen niet aan één bepaalde partij of aan één bepaalde factor kunnen worden toegekend. Toch presteert het kabinet het om één groep tot zondebok te verklaren, namelijk de huurders met een bruto-inkomen van € 43.000 of meer. Veel partijen hebben naar deze kritiek van de Raad van State verwezen, maar het kabinet heeft er niet of nauwelijks op gereageerd.

De derde denkfout van het kabinet is de aanname dat huurders met een inkomen van € 43.000 of direct daarboven te weinig huur zouden betalen en dus dat zij goedkoop of te goedkoop wonen. Het kabinet heeft de kritiek van verschillende kanten op deze onjuiste aanname niet kunnen pareren. Ik verwijs bijvoorbeeld naar de terechte opmerkingen van de heer Monasch van de PvdA-fractie in de Tweede Kamer.

Daarnaast kan het de regering niet als enige in Nederland ontgaan zijn dat we in een crisis beland zijn, dat veel mensen zich juist op financieel gebied grote zorgen maken en dat zij op veel terreinen geconfronteerd worden met lastenverzwaringen. Dat geldt ook voor de in dit wetsvoorstel aangewezen doelgroep.

Dan mijn vierde punt. Er wordt gesproken van een "marktconforme huurprijs". Dat begrip stelt de markt als norm en gaat ten onrechte voorbij aan de financiële positie van de huurders. Als men ervan uitgaat dat huurprijzen marktconform moeten zijn, dan zal blijken dat veel huurders de huur niet kunnen opbrengen of moeten verhuizen naar kwalitatief ondermaatse woningen.

Het begrip volkshuisvesting gaat er juist van uit dat marktconforme huurprijzen voor velen niet betaalbaar zijn. Om die reden zijn wij in dit land reeds lang geleden tot het inzicht gekomen dat de overheid financiële steun dient te verlenen aan huurders die op eigen kracht geen marktconforme huurprijzen kunnen betalen. Terecht werd in dit kader al de Woningwet uit 1901 genoemd.

## Ruers

Ten vijfde gaat de regering ervan uit dat de verhuisgevoeligheid van huurders toeneemt als de huurprijs vollopende verhoogd wordt. Deze opvatting gaat mank. De regering gaat er namelijk zonder deugdelijke grond van uit dat de betreffende huurders in staat zijn om een groter deel van hun inkomen aan woonlasten uit te geven. Dat is niet aangetoond. Daarnaast doen de vele schrijnende reacties van huurders naar aanleiding van het wetsvoorstel sterk vermoeden dat de financiële ruimte er bij deze huurders eenvoudigweg niet is.

Mijn zesde punt is het ontbreken van reële alternatieven voor de huurders in kwestie. De Raad van State heeft de regering expliciet uitgenodigd met alternatieven te komen, maar daarop heeft de regering nauwelijks gereageerd. De Raad van State stelt dan ook met recht dat het wetsvoorstel eenzijdig is, omdat met de huurverhoging op grond van inkomen alleen een negatieve prikkel voor de doelgroep wordt voorgesteld. Er is geen positieve prikkel opgenomen in de vorm van reële alternatieven voor de doelgroep.

In de Tweede Kamer is in vele bijdragen aangetoond dat de alternatieven die er volgens het kabinet zouden zijn niet of nauwelijks bestaan. Door de oplopende economische en financiële crisis zijn deze alternatieven in de koopsector bovendien in steeds mindere mate te verwachten. Voor het kabinet is dit manco in het wetsvoorstel echter geen reden om de bakens te verzetten.

Ten zevende wordt de stelling verkondigd dat de overheid nu al erg veel geld moet uitgeven aan de huursector. Ook daarbij wreekt zich de bekrompen blik van de regering, die de splinter in de huursector groot uitmeet, maar de balk in de koop- en de hypotheeksector niet wil zien. Het is een klassiek voorbeeld van meten met twee maten. Dat is natuurlijk niet toevallig, want dit is nu eenmaal een bewuste en consistente politieke keuze van de regeringspartijen.

Opvallend is in dat verband dat het kabinet nog begin dit jaar in reactie op het advies van de Raad van State beweerde dat de doorstroming naar de koopsector wordt bevorderd door te regelen dat huurders hun huurwoning tegen een redelijke prijs van woningcorporaties kunnen kopen. Daarnaast bood het kabinet vertrouwen aan kopers van woningen door handhaving van de hypotheekrenteaftrek. Ik verneem graag van de minister of die garanties vandaag nog overeind staan. Ook hoor ik daarbij graag een onderbouwing.

Dan mijn achtste punt. Zelfs als huurders zich door de extra huurverhoging van 5% gedwongen voelen om te vertrekken, wordt daarmee de doorstroming nog niet bevorderd. Het staat immers niet vast dat de aldus vrijgekomen woningen ook daadwerkelijk aan huurders met een laag of lager inkomen worden verhuurd.

Ten negende zijn de normgetallen van 5% en € 43.000 boterzacht en willekeurig. De regering geeft nauwelijks een onderbouwing bij de keuze voor 5% en € 43.000. Dat komt op huurders natuurlijk onbegrijpelijk over. Zij ervaren dit als willekeur.

Mijn tiende opmerking is dat corporaties op basis van het wetsvoorstel de bevoegdheid krijgen om 5% extra huurverhoging door te voeren. Dat is echter geen verplichting, zoals al werd opgemerkt. Dit schept het risico dat naar willekeur huurverhogingen worden toegepast. Terwijl de ene verhuurder een verhoging doorvoert, doet de ander dat niet. En terwijl de ene huurder 5% extra huur moet betalen, geldt dat voor de andere huurder niet. Corporaties zijn vrij in deze keuze en hoeven daarover geen

verantwoording af te leggen. Mij lijkt dat een apert onwenselijke situatie.

Ten elfde kent het wetsvoorstel nog een aantal andere mankementen. Ik noem ze kort; anderen hebben dat veel uitvoeriger gedaan en hebben deze punten beter toegevoegd. Het gaat om het meetellen van het inkomen van inwonende kinderen, het begrip "huishoudinkomen", het gebrek aan privacy, de problematiek van de aangepaste woningen, het niet terugdraaien van de huurverhoging na verhuizing en de uitvaarbaarheid van de wet.

Tot slot wil ik graag citeren uit de brief die wij vandaag van de heer Smits kregen. Hij is luitenant ter zee van speciale diensten buiten dienst. Hij schreef ons een prachtige brief over de praktijk van een huurder binnen de doelgroep die hier bedoeld wordt. Hij geeft aan dat daar in de praktijk heel anders tegenaan gekeken wordt dan hier, waar vooral abstract geredeneerd wordt.

De heer Smits zegt het volgende: "Huurders zijn geen scheefwoners. Anders zou je iemand met een te goed koophuis ook een scheefwoner moeten noemen. Kopen of huren is een keuze die gemaakt wordt door het individu." Daarnaast, zegt hij, heb je ook individuen die niet kunnen kiezen, omdat zij niet het inkomen hebben waarmee ze een huis kunnen kopen. Of omdat ze te oud zijn om een huis te kopen, of omdat ze een beroep hebben of hebben gehad met veel verplaatsingen, zoals een beroepsmilitair. Een huurder kan niet besluiten om naar een andere bank te gaan. Met de ingrepen door de politiek van de afgelopen tien tot vijftien jaar is het voor de meeste huurders zelfs onmogelijk om een andere woning te vinden binnen zijn of haar budget. Ik ben zelf, schrijft mijnheer Smits, een huurder van 58 jaar met een vast inkomen van € 34.000. Daarnaast heb ik een variabel inkomen; meestal is dat iets van € 6000, en een enkele keer schiet dat over de € 9000 heen. Wat als je in het peiljaar net onder die € 43.000 zit? Het lijkt een hoop geld, maar wanneer je spaargeld verdwenen is door de invoering van de Zvw, de liberalisering van de huurmarkt, de wijzigingen in de belastingwetgeving enzovoorts en je ook je vaste inkomens niet meer kunt aanvullen, dan is alles welkom om tegenvallers op te vangen. Onder de huidige omstandigheden vrees ik zelfs de dag dat ik 65 word en mijn inkomen nog meer zal dalen. Naast kopen wordt huren dan eveneens onbetaalbaar.

Verder zegt hij: wanneer ik een marktconforme huur ga betalen, mag ik dan verwachten dat ik na 30 jaar de waarde van mijn huurwoning op mijn bankrekening bijgeschreven krijg? Immers, wanneer ik gelijke financiële offers moet brengen voor een huurhuis, dan wil ik ook achteraf het voordeel hebben van een opgebouwd kapitaal. Ten slotte pleit hij voor betaalbare woningen. Verder verwijs ik naar de brief, die wij allen hebben gehad.

Ik vat samen. Het wetsvoorstel beantwoordt niet aan haar doelstelling. Het voorstel is in belangrijke mate een ordinaire bezuiniging. Een bepaalde groep huurders wordt de dupe. Groepen huurders worden tegen elkaar uitgespeeld. De privacy van de huurders staat onder druk. De gehanteerde percentages/bedragen van 5 en € 43.000 zijn willekeurig. De koopsector blijft buiten schot en de benodigde integrale benadering van het probleem ontbreekt. Derhalve stel ik vast dat de doorstroming op de huurmarkt door het wetsvoorstel niet of nauwelijks bevorderd wordt en dat er tegelijk aan het voorstel verschillende negatieve aspecten zitten. De opstelling van de regering met betrekking tot de volkshuisvesting en de doorstroming getuigt naar mijn mening van "scheefdenken",

**Ruers**

en dat is een benadering die ons niet verder helpt. Mijn fractie heeft dan ook grote bezwaren tegen het wetsvoorstel. Niettemin zie ik graag de reactie van de minister graag tegemoet.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**Voorzitter: Fred de Graaf**