

7

Huurprijzen woonruimte

Aan de orde is voortzetting van de gezamenlijke behandeling van:

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

De beraadslaging wordt hervat.



Minister **Blok**:

Voorzitter. Ik wil beginnen met mijn felicitaties aan de heer Duivesteyn uit te spreken, hoewel ik hem nu even niet zie. Ik wil eraan toevoegen dat zijn inderdaad fraaie bijdrage bij mij in ieder geval de verwachting oproept dat de heer Duivesteyn nog een grote toekomst als politicus voor zich heeft. Ik zal dat hem ook nog zeggen zodra ik hem weer ontmoet. Maar daar komt hij en ik zal het herhalen. Ik ben begonnen met felicitaties voor zijn maiden-speech. Daarnaast constateerde ik dat de heer Duivesteyn ongetwijfeld nog een grote toekomst als politicus voor zich heeft, gezien de kwaliteit van zijn inbreng. De heer Duivesteyn knikt instemmend.

Daarnaast vind ik het ook passend om de Kamer te danken voor de manier waarop zij heeft meegewerkt aan de behandeling van deze wetten. Ik realiseer mij dat dit onder hoge tijdsdruk was. Een aantal leden heeft ook mijn ambtenaren bedankt en die dank breng ik ook graag aan hen over. Maar ook de Kamer heeft hard doorgewerkt in het belang van een snelle uitvoering van deze wet. Ik heb daar veel waardering voor.

In mijn betoog wil ik een onderverdeling aanbrenge(n). Allereerst wil ik natuurlijk ingaan op deze wet in het algemeen en daarnaast op de vele vragen die mij gesteld zijn en die gerelateerd zijn aan de woningmarkt. Hoewel het niet rechtstreeks op deze wet betrekking heeft, lijkt het mij wel logisch dat ik die vragen gezien de samenhang beantwoord, natuurlijk wel in de wetenschap dat we elkaar nog uitgebreid komen over de verhuurderheffing te spreken, omdat ik daarover nog een wetsvoorstel bij de Kamers indien. Na het behandelen van de wet zelf wil ik ingaan op de mogelijkheden van een huurbelasting – een aantal woordvoerders heeft daarnaar gevraagd – de verdere uitwerking van de huursombenadering, het algemene beeld van de woningmarkt en de ruimte voor investeringen, de vragen die gesteld zijn over de heffing en nog een aantal overige vragen.

Allereerst wil ik het wetsvoorstel zelf behandelen. Een aantal sprekers wees erop dat het wetsvoorstel een lange geschiedenis kent. Het is deels in eerste termijn ook al behandeld. Ik heb het overgenomen van mijn voorgangers Spies en Donner, maar er vervolgens een aantal wijzigingen aan toegevoegd. De achtergrond van zowel de eerdere wetsvoorstellen als van deze wet waarmee ik in deze Kamer sta, is in feite wel dezelfde. Dat is namelijk de overtuiging dat de betaalde prijs in de gereguleerde huurwoningmarkt niet de kwaliteit van de woningen voorstelt

en in veel gevallen zelfs heel ver ligt van de marktwaarde van die woningen. Dat valt zeker te verdedigen wanneer het gaat om de kerntaak van corporaties, namelijk het verstrekken van woonruimte voor lagere inkomens, maar er zijn ook nadelen. Een heel belangrijke daarvan is dat de doorstroming van huishoudens met hogere inkomens wordt belemmerd, omdat zij voor een relatief geringe huur een heel hoge woonkwaliteit hebben. Daardoor blijven op grote schaal woningen bezet die eigenlijk bestemd zijn voor huishoudens met lagere inkomens. Het betekent ook dat doordat de afgelopen jaren – zeker sinds 2007 – de huren uitsluitend met de inflatie verhoogd zijn, waardoor de investeringscapaciteit van de woningcorporaties langdurig beperkt is gebleven. Hetzelfde geldt voor particuliere verhuurders, die actief zijn in het segment sociale huurwoningen.

Onder anderen de heer Kuiper wees erop dat al jarenlang gewezen wordt op de problemen in de woningmarkt in den brede en specifiek in de huurwoningmarkt. Daarom heeft het kabinet in het regeerakkoord besloten om een brede aanpak op zowel de koop- als de huurmarkt door te voeren. Al eerder heeft deze Kamer haar goedkeuring gegeven aan belangrijke maatregelen op de koopmarkt, ook toen in de wetenschap dat het onderdeel was van een breder pakket, te weten de verplichte annuïtaire aflossing en de facilititeit waarmee restschulden ook aftrekbaar zijn. Onlosmakelijk onderdeel van dat pakket is de wet die wij vandaag behandelen, die de huurkant van de woningmarkt aanpakt.

Het is nog maar twee weken geleden dat in een rapport van de OESO over Nederland de woningmarkt specifiek werd genoemd en werd aangegeven hoezeer het van belang is om tegelijkertijd in de koopmarkt de enorme kredietbubbel aan te pakken en in de huurmarkt te zorgen voor meer marktconforme huren. Deze wet ligt eigenlijk in lijn van dit advies en van de vele adviezen die de afgelopen jaren zijn gegeven.

Dat doet het kabinet nadrukkelijk niet alleen. Ik heb gelukkig een breed gedragen woonakkoord kunnen sluiten met D66, de ChristenUnie en de SGP en natuurlijk de fracties van de coalitie. Ik wil ook op deze plaats mijn grote waardering uitspreken voor de stap die de ChristenUnie, D66 en de SGP gezet hebben in het belang van de woningmarkt en in feite ook in het bredere belang van het gezond maken van de Nederlandse economie.

Onderdeel van dat akkoord was het aanpassen van de huurprijsstijging. Dat is minder scherp geworden dan in het regeerakkoord. In lijn daarmee is ook de opbrengst van de verhuurderheffing – waarover wij nog uitgebreid komen te spreken – verlaagd. Onderdeel daarvan is ook dat wij te zijner tijd zullen overgaan op een huursombenadering. Ook daartoe zal ik een wetsvoorstel indienen. Verderop in mijn betoog zal ik daar nog wat dieper op ingaan. Het pakket bevat verder nog een groot aantal maatregelen die ik hier niet allemaal zal bespreken, maar die in essentie wel tot doel hebben om een zorg die ook de Eerste Kamer uitspreekt, bijvoorbeeld om de bouw op gang te houden, op korte termijn weg te nemen. Daarbij horen natuurlijk ook de btw-verlaging die al is ingegaan en het pakket ten behoeve van woningisolatie. Dat laatste is natuurlijk allereerst goed voor het klimaat, maar ook voor de bestedingsmogelijkheden van huurders en kopers – de energiekosten zijn een groot deel van het inkomen – en zijn wel degelijk ook van groot belang voor de bouwsector die daarmee op korte termijn opdrachten kan krijgen.

Blok

Men weet dus dat er nog maatregelen aankomen en een aantal woordvoerders heeft ook specifiek gevraagd naar mijn visie op de woningmarkt. Ik vind het van groot belang dat er geen langdurige onzekerheid blijft hangen. Je ziet natuurlijk bij potentiële kopers en bij investeerders dat, zolang er wetgeving in behandeling is en maatregelen boven de markt hangen, afgewacht wordt hoe zich dat precies zal uitkristalliseren. Het is dus niet de intentie van het kabinet om met andere maatregelen te komen dan wij hebben afgesproken in het woonakkoord. Ik zou de onzekerheid die dat met zich brengt onwenselijk vinden. In het regeerakkoord hebben de VVD en de PvdA ook aangegeven dat wij juist door het schetsen van helderheid op de woningmarkt ook ons langetermijnperspectief geschetst hebben.

Dat wil nadrukkelijk niet zeggen dat er de komende maanden en jaren geen sprake is van een voortdurend overleg over de verdere maatregelen. Essentieel onderdeel van dat woonakkoord is juist dat in overleg met alle betrokken partijen – de huurdersorganisaties, Aedes, de particuliere verhuurders en de gemeenten – overgaan tot invulling van bijvoorbeeld de huursombenadering, het vraagstuk wat nu precies het taakgebied van de corporatie is en hoe de aansturing vorm moet worden gegeven. Dat overleg waarnaar velen hebben gevraagd, heeft al plaats op dit moment. Dat zal ook plaats blijven vinden. Het is natuurlijk zo veel mogelijk gericht op overeenstemming, maar ik kan helaas bij overleg nooit vooraf garanderen dat het ook plaats zal vinden. Men kan wel van mij verwachten dat ik mijn uiterste best daarvoor doe.

De vraag is vaak gesteld hoe ik weet dat dit pakket maatregelen – de huurverhoging – ook echt leidt tot doorstroming in de huurmarkt. De afgelopen jaren zijn er onderzoeken gedaan naar de effecten die verwacht mogen worden. Het laatste woononderzoek uit 2009 is op deze vraag ingegaan. Het CPB heeft enige jaren geleden de studie Economische effecten van regulering van de huurwoningmarkt gedaan. Beide onderzoeken geven aan dat de manier waarop de huurmarkt gereguleerd is, verstorend werkt en dus ook de doorstroming belemmert. Deze onderzoeken geven, samen met de internationale rapporten waarnaar ik zojuist verwees, allemaal dezelfde richting aan: zorg dat voor mensen met een kleine beurs sociale huurwoningen toegankelijk zijn, maar zorg tegelijkertijd dat, waar mogelijk, de huren meer marktconform worden.

Veel sprekers hebben vragen gesteld over de privacy. De zorg daarover is terecht en logisch. Een onvermijdelijk gevolg van de keuze voor een inkomensafhankelijke huurverhoging is dat er inkomensgegevens moeten worden verstrekt. Dat feit op zich is niet nieuw in de sociale huursector. Voor toegang tot de sociale huurwoningen accepteren wij dat er een toets plaatsvindt op het inkomen, omdat wij vinden dat die woningen specifiek moeten worden toegewezen aan mensen met een lager inkomen. Daarna vindt die toets niet meer plaats. Er zijn wel eens experimenten geweest en aangekondigd, bijvoorbeeld Huren op maat, waarbij corporaties aangaven dat zij het wenselijk vonden om in de loop van een wooncarrière te blijven toetsen op inkomen om de huren daarop te kunnen aanpassen. Deze discussie loopt al langer.

De keuze voor een inkomensafhankelijke huurverhoging betekent naar mijn overtuiging dat wij die privacybezwaren serieus moeten nemen en dus ook zoveel mogelijk moeten ondervangen.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):
Ik hoor de minister heel snel overstappen van de doorstroming naar de privacy. Ik vraag mij af of hij inmiddels het onderwerp doorstroming geheel heeft behandeld. Ik heb nog een vraag.

Minister Blok:

Ik sta open voor vragen. Ik heb verwezen naar de onderzoeken die zijn gedaan.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Gaat de minister nog over de onderbouwing van de doorstroming spreken of zal ik mijn vraag nu stellen?

Minister Blok:

Als mevrouw De Boer haar vraag stelt, kan ik aangeven of ik die toch al in mijn betoog beantwoord. Anders zal ik de vraag direct beantwoorden.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

In de schriftelijke antwoorden is aangegeven dat er geen macro-economische gegevens beschikbaar zijn die aantonen dat er meer doorstroming is. In feite zegt de minister nu dat er sprake zal zijn van doorstroming omdat uit eerder onderzoek is gebleken dat de niet-marktconforme prijzen nu de doorstroming belemmeren. Als we de prijzen marktconform maken, zal er dus doorstroming zijn. Voor zover ik weet is dat niet nader onderbouwd. Volgens mij is er ook een alternatief nodig en het is de vraag of dat in voldoende mate aanwezig is. Je moet niet alleen de belemmering wegnemen, mensen moeten ook ergens heen kunnen. Voor zover ik weet, is die vraag nog niet onderzocht en zeker niet beantwoord.

Minister Blok:

Op dat deel ga ik straks uitgebreid in. Ik ben nu ingegaan op de onderzoeken die gedaan zijn.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Ik begrijp dat de minister verwijst naar onderzoeken. Mij moet echt van het hart dat hij verwijst naar oude onderzoeken die speelden ten tijde van het vorige wetsvoorstel. Nu zijn er onderzoeken nodig – en die zijn op dit moment aan de gang – die kijken naar de huidige situatie, inclusief wat in het woonakkoord is afgesproken. Die uitkomsten zijn er nog niet. Het zou verstandig geweest zijn om die uitkomsten te kunnen betrekken bij de behandeling van dit wetsvoorstel.

Minister Blok:

De onderzoeken waarnaar ik verwijs, gaan in op de basisvraag of een beweging naar marktconforme huren leidt tot doorstroming. Het antwoord van de onderzoeken, die openbaar toegankelijk zijn en niet zijn gedaan in het kader van voorgaande wetsvoorstellen, geeft aan dat je die beweging mag verwachten. Ik zal straks specifiek ingaan op de vraag: en waarheen dan?

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Graag wil ik dat de minister op dat moment meeneemt of die doorstroming nog steeds hetzelfde is als er een gebrek aan investering is.

Minister Blok:

Daarop zal ik straks ingaan.

Blok

Ik ga terug naar het onderdeel privacy. Er is gezocht naar een methode die zo min mogelijk ingrijpt in de privacy van de huurder. De gekozen vormgeving is dat de Belastingdienst op verzoek aan de verhuurder weliswaar inkomenscategorieën verstrekt over het huishouden, maar niet de precieze gegevens over het huishouden en ook niet de precieze gegevens over de verdiener in dat huishouden. De exacte gegevens blijven daarmee voor de verhuurder onbekend.

Verder hebben wij geregeld – en dat is een aanscherping mede op grond van het woonakkoord – dat wanneer een huurder bezwaar maakt bij de verhuurder, hij geen inkomensgegevens hoeft over te leggen. In dat geval gaat er een hernieuwde aanvraag naar de Belastingdienst, waaruit een actueel inkomensbeeld kan komen. Wij hebben serieus naar alternatieven gekeken – ik zal straks ingaan op het voorstel van de heer Engels – maar wij kwamen steeds tot de conclusie dat je ofwel een veel zwaardere last bij de huurders zou leggen of tot nog grotere inbreuk op de privacy zou komen.

Er is gevraagd hoe de maatregelen zich verhouden tot artikel 8 van de EVRM en de brief daarover van advocatenkantoor Kennedy Van der Laan. Bij een toetsing aan artikel 8 EVRM worden drie stappen doorlopen. Allereerst moet er sprake zijn van een wettelijke basis. Ten tweede moet de beleidsdoelstelling tegemoetkomen aan een doel dat in artikel 8 EVRM wordt genoemd. Ten derde moet de maatregel die gepaard gaat met de inperking van de persoonlijke levenssfeer, subsidiair en proportioneel zijn.

Over de wettelijke basis spreken wij nu. Een expliciet legitiem doel in het EVRM is de economische belangen van het land. In een democratische samenleving wordt gesproken over een "pressing social need" en naar mijn overtuiging wordt, gezien het belang van de doorstroming, daaraan voldaan. Inzake het derde criterium, de subsidiariteit en proportionaliteit, ben ik ervan overtuigd dat het CBP daarop zal toezien, omdat wij de inperking van de privacy zo beperkt mogelijk hebben gehouden en omdat wij aanvullende maatregelen hebben getroffen, bijvoorbeeld dat de inkomensgegevens slechts een bepaalde tijd bewaard mogen worden. Het CBP kan een boetebevoegdheid krijgen. Met dat geheel is ervoor gezorgd dat de subsidiariteit en proportionaliteit goed gewaarborgd zijn.

De heer Ruers (SP):

Ik dank de minister voor zijn uitleg. Die is niet nieuw, want die staat in de stukken. Wij hebben een aantal keren een briefwisseling gezien met Kennedy Van der Laan. Kennedy Van der Laan blijft goed beargumenteren waarom de plannen strijdig zijn met de wet. Ik heb de minister gevraagd om op dit moeilijke juridische terrein onderzoek te doen en ons te laten weten waarop hij zijn stelling baseert en waarom het standpunt van Kennedy Van der Laan niet klopt. Nu herhaalt hij zijn oude verhaal. Hoe onderbouwt hij dat? De brieven van Kennedy Van der Laan zijn heel duidelijk. Volgens mij heeft de minister geen juridische onderbouwing die daar tegenin gaat. Waarom gaat hij niet naar de landsadvocaat of een andere advocaat voor uitleg? Als hij die informatie heeft, moet hij ons die geven, want dit overtuigt mij niet.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Ik heb een aansluitende vraag. Ik zou graag willen dat de minister ingaat op mijn vraag of het CBP advies heeft uit-

gebracht over hetgeen in dit nieuwe wetsvoorstel en in het woonakkoord als aanpassing wordt voorgesteld.

Minister Blok:

Zoals gebruikelijk is er een uitgebreide toetsing van de wet geweest door de Raad van State. De Raad van State is bij uitstek het orgaan dat toetst aan de vraag of de wetgeving past binnen internationale verdragen. De Raad van State is bij het eerste wetsvoorstel, in de tijd van minister Donner, specifiek ingegaan op de privacyvraag, zonder daarbij de grote zorgen te hebben die het CBP heeft. Ik constateer dat er in juridische kring verschillende visies zijn. Na het advies van het CBP hebben wij een fors aantal aanscherpingen aangebracht. Zo is er het feit dat men na bezwaar in eerste instantie niet zelf gegevens aan hoeft te leveren. De boetebevoegdheid is aan het CBP toegekend. Ook is er de vernietigingsplicht. Wij hebben de adviezen van het College bescherming persoonsgegevens gelezen. Ik meen dat wij heel serieus zijn omgegaan met de bezwaren. Ik kan echter niet voorkomen dat een advocaat van mening blijft dat er toch ruimte zou zitten. Met alle respect, dat is een beetje eigen aan de beroepseer. Ik ben ervan overtuigd dat ik met het advies van de Raad van State als toetssteen en met de aanvullende maatregelen die wij heel bewust genomen hebben alles zo goed mogelijk juridisch gewaarborgd hebben. Mocht iemand besluiten naar de rechter te gaan, dan zie ik dat met vertrouwen tegemoet.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Voorzitter. Ik heb een heel simpele vraag gesteld en ik kan maar één ding constateren, namelijk dat het antwoord daarop "nee" is.

Minister Blok:

Mevrouw De Vries heeft gevraagd of wij nog een keer zijn gaan toetsen bij het College bescherming persoonsgegevens. Nee, wij hebben na het advies een aantal aanscherpingen aangebracht en zijn van mening dat wij daarmee voldoende aan de bezwaren tegemoet gekomen zijn.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

In het woonakkoord staat dat de privacy beter geborgd is. Mijn vraag is of dat getoetst is bij het College bescherming persoonsgegevens. Uit het antwoord van de minister begrijp ik dat dit niet het geval is.

Minister Blok:

Wij zijn inderdaad niet met de aanscherpingen naar het college gegaan, maar wij hebben wel een heel aantal aanscherpingen aangebracht.

De heer Engels vroeg of het mogelijk is om de huurder vooraf te informeren. De verklaring zoals die nu door de Belastingdienst wordt afgegeven, heeft betrekking op de inkomenscategorie van alle huurders op een adres. De Belastingdienst weet niet wie de huurder is op het adres en weet dus ook niet of de personen binnen dat adres op de hoogte zijn van elkaars inkomen. Zodra je informatie zou gaan toesturen aan de bewoners van dat adres, komen zij in feite elkaars inkomens te weten. In dat geval creëer je een nieuw privacydilemma.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Voorzitter. Dat kan toch heel eenvoudig ondervangen worden door een brief te sturen aan de bewoners van dat adres waarin staat: Wij hebben gegevens over uw inko-

Blok

men verstrekt aan uw verhuurder. Met vriendelijke groet, de Belastingdienst?

Minister Blok:

Ja, maar daarin geef je dan niet de informatie welke inkomenscategorie is verstrekt en juist die informatie geeft inhoud.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik heb in mijn termijn gezegd dat de Belastingdienst nu gegevens kan verstrekken voor woningen die helemaal niet in aanmerking komen voor een huurverhoging. Verhuurders kunnen gegevens aanvragen bij de Belastingdienst en krijgen die verklaring. In de antwoorden op mijn vragen is gezegd dat huurders daartegen bezwaar kunnen indienen. Dan moeten zij echter wel weten dat er een verklaring over hun inkomen is verstrekt. Het zou al een eerste stap zijn als zij dat zouden weten. Dat is volgens mij vrij eenvoudig op te lossen.

Minister Blok:

Er vindt een uitgebreid maatschappelijk debat plaats over de invulling van deze huurverhoging. Huurders zijn dus op de hoogte. Om daarbovenop nog een algemene correspondentie te starten die algemeen moet blijven omdat er anders een nieuw privacydilemma wordt opgeroepen, lijkt mij niet nodig.

De heer Engels vroeg specifiek of wij geen systeem kunnen creëren waarbij mensen automatisch een huurverhoging krijgen wanneer zij geen toestemming verlenen. Dat is een van de opties die wij hebben overwogen. Mijn grote zorg daarbij is dat mensen uit nonchalance of omdat brieven van autoriteiten sowieso niet zo erg in goede aarde vallen, niet reageren en dan automatisch de hoogste huurverhoging krijgen. Ik ben bang dat juist mensen met lagere inkomens het meest kwetsbaar zullen zijn doordat zij niet reageren op die brief. Ik vind dan de sanctie van automatische huurverhoging heel zwaar. Dit is nu typisch een van de dingen die wij hebben afgewogen en waarvan wij zeggen dat de schade die daarmee mogelijk wordt aangericht groter is dan de winst die wordt geboekt. Vandaar dat wij het op deze manier vorm hebben gegeven.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Voorzitter. Ik zie niet in waarom je aan een simpele mededeling dat er gegevens over iemands inkomen zijn verstrekt een sanctie van een automatische huurverhoging zou moeten koppelen. Het kan toch blijven bij dat ene simpele briefje? Dan is het aan de huurder zelf of hij wil afwachten of er een voorstel tot huurverhoging komt, of dat hij zegt: zijn zij nu helemaal gek geworden, mijn huur kan helemaal niet verhoogd worden en ik ga klagen over het feit dat mijn verhuurder die gegevens heeft opgevraagd. Als je toch zo'n heel circus opzet, moet een dergelijk briefje toch ook verstuurd kunnen worden?

Minister Blok:

Mijn opmerking over een eventuele sanctie was een reactie op een desbetreffende vraag van de heer Engels. Ik heb net geschetst dat als je een brief stuurt je daarin afstand moet houden van inkomensgegevens, omdat daarvoor mogelijk binnen een huishouden de privacy wordt geschonden. Bovendien roept het de vraag op wat je met zo'n brief toevoegt aan de kennis die de mensen al daarover hebben.

De heer Engels (D66):

Voorzitter. Ik dank de minister voor de uitvoerige wijze waarop hij op mijn interventie op dit punt is ingegaan. Mevrouw De Boer heeft al gereageerd, dus dat kan ik even laten.

Er blijft nog een puntje over. Er zijn nu twee privacybelangen in het geding. Zou je met het tegemoetkomen aan het algemene privacyprobleem niet een nieuw probleem oproepen? Je zou moeten afwegen of het primair tot de verantwoordelijkheid van de overheid behoort om burgers tegen een dergelijke privacyschending binnen een huishouding te beschermen, of dat je principieel moet zeggen dat het de eigen verantwoordelijkheid is van de leden binnen een huishouding die kennelijk tot een categorie behoort waar inkomensgegevens relevant zijn en waar het dus geen grote verrassing zal zijn dat een dergelijke brief binnenkomt. Zou de overheid hier niet wat meer terughoudend kunnen zijn en de vraag of er sprake is van een privacyschending in tweede instantie primair bij de burger zelf moeten neerleggen?

Minister Blok:

Ik ben het met de heer Engels eens dat het uiteindelijk een afweging is. Het is eigenlijk een inschatting van de "lesser evil". Ik begin de redenering met de opmerking dat gezien het hele debat over de huurverhoging en dat ik ook teruglees in de kranten die de corporaties over het algemeen aan hun huurders sturen, bekend is dat er een huurverhoging in de maak is. Wat voeg je toe met een algemene brief? Naar mijn smaak niet zo veel. Een brief over de inkomenscategorie zou wel informatie toevoegen, maar dan kom ik voor de lastige afweging te staan dat ik daarmee in dat huishouden mogelijk een vervelend privacydebat losmaak. Die afweging kan op verschillende manieren uitpakken. Vanuit mijn verantwoordelijkheid zeg ik dat ik dat niet wil doen. Nogmaals, alles afwegende denk ik dat wij op deze manier de juiste balans hebben gevonden tussen de privacybelangen en het bevorderen van de doorstroming met die inkomensafhankelijke huurverhoging.

Mevrouw De Boer vroeg naar de tijdsspanne als om huurverlaging wordt gevraagd en of het mogelijk is om binnen drie maanden na de inkomensdaling een huurverlaging te effectueren. Dat kan, maar dat kan niet gegarandeerd worden. Het kan omdat een huurder met inkomensgegevens naar de verhuurder kan gaan en de verhuurder kan op grond van die gegevens besluiten om de huur te verlagen. In het geval van een loonstrookje met een heldere toelichting zal hij dat waarschijnlijk ook doen. Een verhuurder kan echter ook zeggen dat hij de huur niet uitsluitend op grond van een loonstrookje kan bepalen, want uiteindelijk bepaalt de Belastingdienst het. Hij zal in dat geval zeggen dat hij een verklaring van de Belastingdienst nodig heeft. De Belastingdienst kan in de loop van een jaar niet binnen drie maanden een jaarinkomen geven, vandaar dat ik zeg dat het technisch binnen drie maanden kan maar dat wij dat niet kunnen garanderen.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Dat was niet precies mijn vraag want dat is mij bekend. In de laatste schriftelijke antwoorden zegt de minister dat de huur met terugwerkende kracht kan worden verlaagd tot twee maanden na de datum van de eerste aanvraag. Kan de minister de garantie geven dat de beslissing terugwerkt tot binnen drie maanden na de aanvraag?

Blok

Voorzitter: Fred de Graaf

Minister Blok:

Als mevrouw De Boer het goed vindt, kijk ik deze casus nog even precies na, want anders beloof ik misschien iets wat ik niet kan nakomen. Daarop kom ik in de tweede termijn terug.

Mevrouw De Vries noemde het voorbeeld van een gereguleerde huur van rond de € 1.200 en vroeg of in die situatie nog gesproken kan worden van scheefwonen. Theoretisch is het mogelijk dat een gereguleerde huur op dit moment op € 1.200 uitkomt, maar de kans hierop is niet zo groot. Bij nieuwe verhuringen boven de huurtoeslaggrens van € 680 is sprake van geliberaliseerde huur. Iemand zou heel lang in een gereguleerde woning moeten wonen om op die € 1.200 uit te komen. Ik sluit niet uit dat het theoretisch mogelijk is en zelfs in de praktijk een enkele keer voorkomt, maar vaak zal het niet zo zijn. Ik vrees dat ik dan nog steeds geen algemeen antwoord op de vraag kan geven, omdat het antwoord afhangt van de vraag welk type woning of welke locatie het betreft.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Mijn vraag was gestoeld op het antwoord dat de minister zelf heeft gegeven in de nadere memorie van antwoord. Daarin zegt hij dat het ligt tussen de 183, 184 als je het over het puntenaantal hebt en dat het gaat om € 1.225 als je spreekt over hoe de huur kan stijgen. Als je het hebt over de inkomensgroep boven de € 43.000, is de maximale huur de bescherming. Ik zeg niet per se € 1.222, het zou ook € 900 kunnen zijn. Als je dan kijkt wat het netto besteedbaar inkomen is, dan kan € 900 heel veel zijn van je netto besteedbaar inkomen. In het kader daarvan heb ik de vraag gesteld of dit nog scheefwonen betreft en of over zulke zaken is nagedacht.

Minister Blok:

Ik heb de vraag goed begrepen. Alleen de voorbeelden van € 1.200 en € 800 kunnen in theorie voorkomen als je lang geleden in een gereguleerde huurwoning bent gaan wonen en een lange periode van huurstijging hebt meegemaakt. Het zal niet zo vaak voorkomen en dan nog kan ik niet in zijn algemeenheid zeggen of daar sprake is van scheefwonen, omdat het echt afhangt van de specifieke kwaliteit van de woning. Het zal over het algemeen een betere woning zijn als je tot dit puntentotaal komt.

De heer Engels vroeg mij naar de gevolgen voor mensen die AOW-gerechtigd worden en de zorg dat zij na pensionering de huurprijs niet meer kunnen betalen. De heer Engels zal het met mij eens zijn dat het in Nederland gelukkig niet zo is dat pensionering op grote schaal leidt tot enorme inkomensterugval. Wij hebben een goed pensioensysteem, hoewel het enigszins onder druk staat. Dit neemt niet weg dat het in individuele gevallen voor kan komen. In zo'n geval kan de huurder inderdaad bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging en langs de route die wij net ook besproken hebben, aangeven dat het inkomen inmiddels onder de inkomensgrens ligt die de huurverhoging die aanvankelijk was doorgegeven mogelijk maakt. Het geldt dus ook in dit geval.

De heer De Lange vroeg naar het ongelijke speelveld dat mogelijk kan ontstaan – de heer Engels heeft hier geloof ik ook naar gevraagd – wanneer voor twee gelijkwaardige huizen de huren verschillen en niet op korte termijn gelijkgetrokken worden. Eigenlijk is dat een situatie die zich nu op grote schaal voordoet. Ik word echt aange-

sproken door mensen die in alle eerlijkheid opbiechten dat zij na hun studie in een sociale huurverhoging zijn terechtgekomen, vaak ergens in Amsterdam, en de woonkwaliteit in relatie tot de huur zeer aantrekkelijk vinden. Zij vertellen inmiddels burens te hebben die er later zijn komen wonen en die voor dezelfde woonkwaliteit een veel hogere huur betalen. Dat is de bestaande situatie, die ook tot scheve ogen leidt en volgens mij maatschappelijk ongewenst is. Het doel van het wetsvoorstel is juist die verschillen te verkleinen, omdat in die gevallen waar het inkomen dat mogelijk maakt, de persoon met de relatief lage huur veel sneller kan toegroeien naar de huur die bij het appartement past. De redenering is naar mijn overtuiging dat een onredelijk verschil dat nu op grote schaal bestaat, juist door deze wet kan worden aangepast.

De SP vroeg mij of wij niet kunnen wachten met de behandeling van dit wetsvoorstel tot de nieuwe woencijfers er zijn. Het complete rapport is in april beschikbaar. De Kamer weet dat ik eraan hecht op een zorgvuldige manier een huurverhoging per 1 juli mogelijk te maken. Als wij wachten tot april, is de tijd echt te kort geworden.

Ik kom nu op een aantal vragen rond de huursom en de inkomenseffecten. Mevrouw De Vries en de heer Schouwenaar vroegen mij waarom wij er in het woonakkoord voor hebben gekozen pas later verder te gaan met de huursombenadering en het niet direct toe te passen. De inkomensafhankelijke huurverhoging zoals zij nu voorligt, heeft als voordeel dat zij de meest gerichte prikkel tot doorstroming geeft omdat zij het meest direct aangrijpt bij de hogere inkomens in sociale huurwoningen. Daarnaast is een belangrijk voordeel van deze vormgeving dat de lage inkomens kunnen worden ontzien. Een huursombenadering heeft ook zijn voordelen, maar als belangrijk nadeel dat lage inkomens niet gericht kunnen worden ontzien. Een van de vragen waarvoor wij zullen staan bij de invoering van de huursombenadering, is hoe wij kunnen zorgen dat de inkomenseffecten aan de onderkant op een juiste manier uitgewerkt worden. Daarom is de volgtijdelijkheid volgens mij juist een heel goed te verdedigen aanpak: eerst wordt gericht het scheefhuren aangepakt en als dat een paar jaar goed heeft gewerkt, wordt overgegaan op een huursombenadering. Op de precieze uitvoering van de huursombenadering kom ik natuurlijk bij deze Kamer terug. Ik wil dan ook echt met alle betrokkenen spreken over de manier waarop wij dat gaan invoeren en hoe wij ook de inkomenseffecten in dat systeem goed kunnen uitwerken.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Dat laatste waarderen wij. Wij denken ook dat als er groot draagvlak is in de samenleving en in ieder geval bij de organisaties die het betreft, dit redelijk snel kan worden gedaan. Het enige dat ik nog steeds niet snap – de minister zegt dit ook nu weer – is dat de inkomensafhankelijke huurverhoging nodig is om juist die doorstroming te bevorderen. Als de doorstroming niet kan worden bevorderd omdat er geen extra inkomsten zijn om een alternatief te bieden, bied je volgens mij de doorstroming geen kans. Ik denk dat de inkomensafhankelijke huurverhoging zoals zij er nu ligt helemaal niet – vooral niet als je hem combineert met woonakkoord, regeerakkoord, verhuurderheffing enzovoort – een prikkel vormt om de doorstroming te bevorderen. Het helpt volgens mij alleen maar om de staatskas te vullen.

Blok

Minister Blok:

Ik ga nog in op de investeringscapaciteit. Het gaat nu om de vraag waarom niet direct de huursombenadering wordt toegepast.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

In reactie op de vraag van mevrouw De Vries hoor ik de minister zeggen dat wij niet nu voor de huursombenadering kunnen kiezen, juist omdat wij ook – ik chargeer het misschien een beetje – het aanbod voor de laagste inkomens willen garanderen zodat voor die groep betaalbare woningen beschikbaar blijven. Ik heb in mijn verhaal betoogd dat het huidige wetsvoorstel dit nu juist niet doet, omdat het tot huurmaximalisatie dwingt en juist het beschikbare aanbod voor die laagste inkomenscategorie gaat aantasten. Ik wil hierop graag een reactie. Hoe gaat het nu voorliggende wetsvoorstel in combinatie met de verhuurderheffing – het is immers mede bedoeld om die verhuurderheffing op te brengen – ervoor zorgen dat voor de laagste inkomens een betaalbaar woningaanbod beschikbaar blijft?

Minister Blok:

Ik kom ook terug op de verhuurderheffing. Ik vind beide vragen legitiem, maar het lijkt mij goed dat ik beide antwoorden eerst als onderdeel van mijn algemene betoog geef en dan kijk of er nog openstaande vragen zijn.

De heer Duivesteijn vroeg of het in het kader van de huursombenadering mogelijk zou zijn ook nog met een fiscaal instrument te gaan werken. Ik wil kijken naar de mogelijkheden die er nog zijn in de fiscaliteit, maar er zijn een groot aantal praktische bezwaren. Ik zal een aantal daarvan schetsen. Zij zijn ook schriftelijk verstrekt, maar ik vind ze zo wezenlijk dat ik ze in dit debat nog een keer wil noemen. Mevrouw De Vries vroeg ook nog specifiek waarom niet is gekozen voor een huurbelasting.

Voorzitter: Franken

Minister Blok:

Als je daarvoor zou kiezen, betekent dat dat je zo'n belasting voor alle huurders moet toepassen. Die groep is veel groter dan de huidige groep huurtoeslagontvangers. Dat zijn er ongeveer 1 miljoen van de 3 miljoen huurders. Je zult dan voor nog 2 miljoen mensen aangifte inkomstenbelasting moeten doen. Ik vind dat een enorme belasting voor al die mensen. Het is een groep van mensen die nu over het algemeen geen aangifte doen. Het zijn mensen met lagere inkomens. Wij gaan hun dan de verplichting opleggen om aangifte te doen. Ik vind dat nogal wat.

Een tweede overweging betreft de administratieve lasten voor woningbouwcorporaties. Er moet dan een compleet en up-to-date bestand zijn van de huren en de maximaal toegestane huren van alle sociale huurwoningen in Nederland. Dat bestand bestaat nu niet en moet dus aangelegd worden. Het moet up-to-date gehouden worden. De Belastingdienst zal het in het kader van de fraudebestrijding ook echt voortdurend willen kunnen controleren. Gezien het grote aantal verhuurders in Nederland, is dat zowel voor de Belastingdienst als voor de verhuurders een grote opgave.

Beide aspecten wegen voor mij zeer zwaar. Het is niet zo dat ik er niet serieus naar wil kijken en er nog een keer over wil nadenken, maar het is ook een uitnodiging aan de Kamer om deze aspecten af te wegen. Willen wij echt

deze last bij 2 miljoen huurders en bij zo veel verhuurders neerleggen?

De heer Duivesteijn (PvdA):

Ik probeer het te begrijpen, maar tot nog toe lukt het me nog niet helemaal. De minister spreekt van 2 miljoen extra belastingplichtigen. 1 miljoen mensen krijgen huurtoeslag en moeten al hun gegevens al overleggen. Er komen hogere inkomenscategorieën bij. De meeste mensen daarvan zijn belastingplichtig, althans hun informatie is bij de Belastingdienst bekend.

De minister zegt dat hij het nog eens wil bekijken. Een aantal fracties heeft de wens te kennen gegeven dat er alternatieve varianten voor die inkomenshuren worden uitgewerkt. Bij die uitwerking moet het gaan om modellen die uitblinken door eenvoud. Is de minister bereid om dergelijke modellen uit te werken?

Minister Blok:

Voor heel veel mensen met een middeninkomen is de loonbelasting de eindheffing. Voor deze heel grote groep betekent het dus echt voor het eerst aangifte doen. Nogmaals, ik wil er serieus over nadenken, maar het is onmogelijk om tegelijkertijd een eenvoudig systeem te maken en de juiste gegevens van 2 miljoen extra mensen en van honderden verhuurders te hebben. Ik wil erover nadenken, maar dan moeten wij wel specifiek op deze vraag ingaan. Ik heb de informatie schriftelijk verstrekt en loop gewoon tegen een enorm dilemma aan. Ik vind het een heel reëel dilemma.

De heer Duivesteijn (PvdA):

Wat is die toegevoegde informatiestroom nu precies? Ik denk even aan de zorgtoeslag, de huurtoeslag en allerlei bestaande vormen van korting. Mensen moeten daarvoor vaak naar de Belastingdienst. Ik vraag mij af of een dergelijk systeem niet heel soepel kan worden opgetuigd. Het gaat om een discussie die al een decennium wordt gevoerd. Op mij komt het over alsof de Belastingdienst er niet heel veel zin in heeft. Men heeft geen zin in die complexiteit. Ik vraag de minister of hij bereid is om een alternatief systeem van fiscalisering uit te werken als vervanging op termijn voor het voorstel dat nu wordt gedaan.

Minister Blok:

Ik ben bereid om de mogelijkheden verder in kaart te brengen, maar over de opdracht om ervoor te zorgen dat het eenvoudig wordt, kan ik in alle eerlijkheid geen belofte doen. Huren zijn complexer dan de zorgpremie. Daar zitten veel meer verschillende hoogtes in. Steeds moet de vraag worden gesteld hoe de betaalde huur zich verhoudt tot de maximale huur voor het desbetreffende huis. Het is echt een veel complexer systeem. Dat is het dilemma waar ik voor sta. Ik kan niet gelijk een systeem schetsen dat eenvoudig en rechtvaardig is. Zeker in het kader van de huursombenadering wil ik er nog wel een keer dieper op ingaan, maar ik zie op dit moment enorme complexiteiten.

Er zijn vragen gesteld over de inkomenseffecten. De heer Ruers vroeg of ik vind dat er met het huidige voorstel nog steeds sprake is van beperkte inkomenseffecten. Wij hebben in de schriftelijke ronde een koopkrachtberekening aan de Kamer toegestuurd, waaruit blijkt dat voor de mensen met huurtoeslag de inkomenseffecten zeer gering zijn. Daarnaast is er een groep tussen de huurtoeslaggrens en de € 33.000 waarvoor de effecten iets gro-

Blok

ter zijn. Omdat de huurverhoging inkomensafhankelijk is, blijven de effecten nog steeds zeer beperkt. De inkomenseffecten worden groter bij de hoogste categorie, maar dat is ook een beoogd effect. Ik ben ervan overtuigd dat wij op deze manier heel redelijke inkomenseffecten hebben. Juist voor de laagste inkomens zijn de effecten zeer, zeer beperkt.

De heer Koffeman vroeg waarom de regering zich überhaupt bemoeit met de inkomens van de hurende huishoudens. Hij sprak in dit kader van bemoeizucht. Het hoofddoel van de wet is het bevorderen van de doorstroming, naast de marktconforme huren en het zorgen voor een grondslag voor die verhuurderheffing. Voor het hoofddoel van de doorstroming moeten wij een koppeling leggen tussen de huur en het inkomen. Ik hoop net aangegeven te hebben dat wij de privacyeffecten daarmee echt uit alle macht hebben ingedekt. In de afweging vind ik het een acceptabele maatregel.

De heer De Lange vroeg naar de kinderen in een huishouden. Inkomens van inwonende jongeren tot 23 jaar worden alleen meegenomen voor het deel boven het wettelijk minimumloon. Het minimumloon wordt dus eigenlijk afgetrokken van het salaris van de jongere voordat wordt bekeken wat het inkomen van het huishouden is. Daarmee wordt het overgrote deel van de jongeren ontzien.

Leidt de vormgeving van de heffing niet tot een ongerechtvaardigd onderscheid? De heer Ruers sprak van een belastingheffing, maar dit is geen belastingheffing, maar een differentiatie in huurinkomsten. Ik vind niet dat die ongerechtvaardigd is, gezien het doel van de doorstroming.

Mevrouw De Vries vroeg of ik bereid was de motie-Essers uit te voeren. In die motie staat dat de hoofdlijn van een inkomensafhankelijke huurverhoging gecombineerd met een verhuurderheffing van toen nog ruim 2 miljard ondersteund wordt op voorwaarde dat er voldoende investeringscapaciteit resteert. Het woonakkoord blijft volgens mij helemaal binnen die afspraken. De huurverhoging is zelfs wat verlaagd, en in lijn daarmee de verhuurderheffing. Ik heb inmiddels aan Eerste en Tweede Kamer een brief geschreven, waarin ik de investeringscapaciteit onderbouw, wat ook is doorgerekend door het centraal fonds. Ik ben er inderdaad van overtuigd dat ik daarmee binnen de randvoorwaarden van de motie-Essers blijf.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

De motie-Essers ging uit van die investeringscapaciteit. Als u het centraal fonds erbij haalt dat dit gegeven onderbouwt, dan gaat u ervan uit dat alle huren worden gemaximaliseerd, zonder uitzonderingsgevallen, waarmee alle ruimte wordt benut. Dan nog hebt u in de eerste jaren geen investeringscapaciteit, want de heffingen leveren meer op dan de huren. Nu weet ik wel dat het in het eerste jaar net omgekeerd is, maar om te zeggen dat u daarmee hebt aangetoond dat er investeringscapaciteit is, is ons te mager.

Minister Blok:

Ik ga nog in op de verhuurderheffing, maar ik antwoord direct op deze vraag. Het centraal fonds gaat niet uit van het vlottrekken van alle beschikbare huurruimte. Het centraal fonds doet een aantal aannames, maar topt het wel degelijk af. Het centraal fonds is erg voorzichtig in zijn

aannames, en dat past ook bij een toezichthouder. Het centraal fonds zoekt absoluut niet de randen op.

De heer Kuiper (ChristenUnie):

U sprak over inkomenseffecten. Uit uw non-verbale communicatie maak ik op dat u dat blokje afsluit. Ik heb nog een vraag gesteld over de overgangen tussen de verschillende inkomenscategorieën, en dan met name over de effecten rondom de grens. U bent nog niet ingegaan op die vraag.

Minister Blok:

Het is feitelijk juist dat je, op het moment dat je net boven een inkomensgrens zit, je opeens in een andere categorie valt. Rond de grens van € 33.000 gaat het van 1,5% naar 2%. Uit de koopkrachtberekeningen blijkt dat dat zeer overzienbare effecten zijn. De effecten zijn natuurlijk groter bij de grens van € 43.000. Maar ik zie niet goed in, hoe je dat anders vorm kunt geven. Ik wil dat de huur bij een redelijk middeninkomen meer marktconform is, en ik moet die grens ergens trekken. Of je moet een glijdend systeem gaan ontwikkelen, waarmee de charme van de eenvoud weer verdwijnt.

De heer Kuiper (ChristenUnie):

Hebt u een glijdende schaal wel eens overwogen?

Minister Blok:

Niet bij de huurverhoging, maar de huurtoeslag is veel glijdender. Steeds is de afweging complexiteit versus rechtvaardigheid. Het zou naar mijn overtuiging echt te complex worden. Een woningcorporatie moet dan immers een glijdende huurverhoging gaan toepassen. Zoals bekend maken woningbouwcorporaties bij dit systeem al de kanttekening dat ze de uitwerking complex vinden; een glijdende toepassing wordt voor hen nog veel moeilijker.

De heer Kuiper (ChristenUnie):

Kunnen dit soort inkomenseffecten worden gemitigeerd als we overgaan naar de huursombenadering? Dan kunnen wellicht ook andere lasten worden meegenomen.

Minister Blok:

Even hardop denkend: dan heb je juist minder mogelijkheden om aan te grijpen bij het inkomen. De huursombenadering sluit namelijk aan bij de waarde van het verhuurde huis en juist niet bij het inkomen. Ik gaf het al aan: voor het bereiken van gewenste inkomenseffecten is deze aanpak loepzuiver. Bij de huursombenadering heb ik niet onmiddellijk voor ogen ...

De heer Kuiper (ChristenUnie):

Ik bedoel dat de verhuurder dan meer maatwerk kan leveren in een individueel geval.

Minister Blok:

Bij een zuivere huursombenadering zijn er geen inkomensgegevens bekend. Dat wordt juist moeilijker. Hier moeten we bij de huursombenadering goed naar kijken.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik denk dat dit heel goed kan; dat staat ook in Wonen 4.0. Bij een huursombenadering kun je in combinatie met een meer uitgebreide huurtoeslagregeling juist wel die glijdende schaal inbouwen, zowel qua eindhuur als qua inkomen. Ik wil echter een andere vraag stellen. U zegt dat

Blok

het centraal fonds in zijn aannames niet uitgaat van huurmaximalisatie, maar marges hanteert. Voor zover ik het heb begrepen, is de enige reële marge die erin zit dat men niet verder gaat dan tot 5,5% WOZ van de huur, en dat verder wel uit wordt gegaan van huurmaximalisatie.

Minister Blok:

Ja, dit is een belangrijke grens en een belangrijke aanvulling op het betoog van mevrouw De Vries. Er zit nog een tweede aspect in: het centraal fonds rekent niet verder door dan tot 2017. Ook dat is een prudentiële aanname, maar wel door henzelf gemaakt.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Maar betekent dat niet, als je grosso modo kijkt, dat het centraal fonds in elk geval tot 2017 feitelijk uitgaat van huurmaximalisatie, met een kleine uitzondering voor woningen die eventueel boven de 5% WOZ uit zouden komen, waarvan er maar weinig zijn?

Minister Blok:

U geeft een zeer relevante toevoeging, die het centraal fonds bewust heeft gemaakt.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Als u daar niet volmondig met "ja" op wilt antwoorden, wil ik wel weten voor hoeveel procent van de woningen die uitzondering van 5,5% WOZ geldt. Is dat een substantieel deel, of wordt voor het gros van de woningen wel gerekend met huurmaximalisatie?

Minister Blok:

Ik hoop dat u mij vergeeft dat ik dat niet uit mijn hoofd weet. Wel is het een wezenlijk onderdeel van het debat dat we hierover gaan voeren. Dan krijgt u die informatie zeker.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Ik heb het nog even nagevraagd aan onze belastingsspecialist. Hoe wil je straks een huursombenadering invoeren die minder rekening houdt met inkomensgrenzen, en tegelijkertijd bepalen dat de huurtoeslag niet wordt verhoogd? Ik snap het niet.

Minister Blok:

Ik ben even in verwarring. Mevrouw De Vries is volgens mij voorstander van de huursombenadering. Verder heb ik uit volle overtuiging de afspraak gemaakt dat we daartoe overgaan, daarbij aangevend dat dat een aantal inkomensvragen oproept die we moeten uitwerken. Dan zijn we het toch met elkaar eens?

Ik kom toe aan de vraag of er voldoende ruimte voor doorstroming is. Worden er als sprake is van verkoop geen woningen aan de woningvoorraad onttrokken? Wat betekent "verkoop"? Verkoop aan een zittende bewoner maakt de woningvoorraad op zich niet kleiner. Op dat moment wordt inderdaad een woning onttrokken aan de sociale woningvoorraad maar dat is, gezien de omvang van de sociale woningvoorraad in relatie tot de doelgroep niet onmiddellijk een probleem. Er zijn in Nederland 2,6 miljoen woningen met een huur onder de liberalisatiegrens van € 681. De kerndoelgroep van huishoudens met een inkomen onder ruim € 33.000 is 2 miljoen. Er zijn op dit moment dus zo'n 600.000 woningen die tot de sociale huurvoorraad behoren, maar eigenlijk een soort "overruimte" zijn ten opzichte van de kerndoelgroep.

Blijven er dan toch nog voldoende woningen beschikbaar? Ik ben er juist van overtuigd dat, omdat je die doorstroming bevordert – er worden nu heel veel sociale huurwoningen bezet gehouden door mensen met een hoger inkomen – meer woningen voor de kerndoelgroep van de lage inkomens beschikbaar komen.

De heer Ruers (SP):

Ik heb ook gevraagd hoe de doorstroming wordt bevordert. Ik heb verwezen naar de Raad van State, die zegt dat er geen alternatieven zijn. Je kunt de huur wel opdrijven, maar voor doorstroming moet je wat leveren en dat is er niet. Ik hoor de minister weer heel simpel zeggen dat de doorstroming wordt bevordert. Vertel mij nu eens hoe deze wordt bevordert. Wij horen alleen maar belemmeringen, belemmeringen, belemmeringen, en u neemt die niet weg. Hoe wordt de doorstroming feitelijk bevordert? Laat u dat nu eens zien.

Minister Blok:

Ik stap even af van de onderzoeken die ik heb genoemd en ga naar de gesprekken die ik hierover nu veel voer, net als u waarschijnlijk. Er zijn mensen die mij aanspreken en zeggen dat zij een huur betalen van pakweg € 700 en dat zij naar de bank zijn gestapt om te informeren hoeveel zij kunnen lenen voor een maandlast van € 700. Dat is € 170.000. We hebben dat overzicht ook in de schriftelijke rondes verstrekt. Op dit moment staan er overal in Nederland massaal huizen te koop in deze prijsklasse, dus dat alternatief in de koopmarkt is juist door de samenhangende aanpak van de huur- en de koopmarkt veel reëler geworden. Alleen al in Den Haag hebben we het over meer dan 3.000 woningen.

De heer Ruers (SP):

Het werkt toch gewoon niet? U kunt wel zeggen dat zij te koop staan. Ja, ze staan massaal te koop, en de mensen kopen niet, dus het loopt niet door. Ben ik nu gek of bent u het? Het zal ik wel zijn.

Minister Blok:

Op dit moment spreken wij over het wetsvoorstel over de huurverhoging. Dit is in de kern de reden om te zeggen dat we met voortvarendheid die samenhangende maatregelen moeten nemen. Mensen in de koopmarkt weten dat het weer 30 jaar aflossen wordt, zoals het was tot ver in de jaren negentig. Mensen in de huurmarkt spreken u en mij aan op een aangekondigde huurverhoging, maar het is heel menselijk om even te wachten tot die wetgeving er is. Het is ook logisch dat mensen daarop wachten.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik vind een paar honderd woningen in Amsterdam onder een grens niet massale beschikbaarheid, maar dat terzijde. U zegt dat er doordat mensen gaan verhuizen en doorstromen, woningen in de sociale sector vrijkomen voor de doelgroep. Afgezien van de vraag of het wishful thinking is dat mensen doorstromen, is het ook zeer de vraag of de woningen die vrijkomen en die nu in de sociale sector vallen, betaalbare woningen zullen blijven. We hebben het er net over gehad dat het CFV rekent met huurmaximalisatie. Dat houdt in dat huren voor nieuwe huurders zo hoog mogelijk zullen worden vastgesteld, zo dicht mogelijk bij de maximaal redelijke huur. De woningcorporaties zullen dat nog net in de gereguleerde sector doen, dus net onder € 680, als het om grote wonin-

Blok

gen gaat, maar de kans is groot dat deze boven de huurtoeslaggrens zullen liggen en voor de echte minima niet meer te bereiken zijn. Ik heb in mijn verhaal betoogd dat heel veel wat grotere woningen, vanaf 50 of 60 m², wat toch niet echt groot is, gewoon tegen een huur van € 680 verhuurd kunnen worden. Dan kunt u toch niet volhouden dat dit met die koppeling aan de verhuurderheffing betekent dat die betaalbare voorraad op peil blijft?

Minister Blok:

Allereerst constateerde ik net dat er nog een enorme marge zit tussen de hoeveelheid beschikbare sociale huurwoningen en de omvang van de doelgroep lagere inkomens. Dat is een marge van 600.000 woningen. Daarnaast is het niet zo dat de huren door dit voorstel opeens onbeperkt opgetrokken kunnen worden. Er blijft gewoon huurbescherming van het puntensysteem. Een woning met een lagere maximale huur dan die € 680 op grond van het puntenstelsel – en dat zijn er nog steeds vele – blijft ook gewoon die lagere huur houden.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik heb het over gezinswoningen en niet over een eenkamerappartement van 30 m², want dat zal wel ruim onder die € 680 blijven. Ik heb het over woningen voor gezinnen. Als je kijkt naar het landelijk gemiddelde, zit je bij 70 m² op die maximaal redelijke huur van € 680. Dan kunt u toch niet volhouden dat er voor gezinswoningen een betaalbaar aanbod in stand zal blijven, als woningcorporaties hun huren gaan harmoniseren en maximaliseren?

Minister Blok:

Of een hele gezinswoning wel of niet boven de huurliberalisatiegrens valt, zal inderdaad van de locatie afhangen. Voor een groot deel van Nederland zal dat wel het geval zijn, maar op een absolute toplocatie – u noemde het centrum van Amsterdam – waarschijnlijk niet. Ik heb zelf in het centrum van Amsterdam gewerkt en maakte toen ook de afweging dat ik daar geen woning kon vinden van de kwaliteit die ik wilde, dus ik ging een eindje buiten Amsterdam wonen, omdat ik die daar wel kon vinden, en reisde op en neer naar Amsterdam. Dat is onvermijdelijk, maar dat betekent niet dat er nergens gezinswoningen beschikbaar zouden zijn.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik begrijp dat in de visie van de minister alle gezinnen in Zeeland en Noordoost-Groningen moeten gaan wonen. Ik heb het niet over het centrum van Amsterdam, maar over grote regio's in Nederland.

Minister Blok:

Ik vind het jammer dat er een karikatuur van wordt gemaakt. Er zijn grote prijsverschillen, ook nu, tussen de zeer geliefde stadscentra, zoals van Amsterdam en Utrecht, en de iets ruimere omgeving. Die afweging maken mensen nu ook. Ik kan in alle redelijkheid natuurlijk niet garanderen dat op die toplocaties hele gezinswoningen beschikbaar zijn, onder de huurliberalisatiegrens.

Dan wil ik overgaan naar een aantal vragen over de verhuurderheffing. Ik doe dat in grote trekken in de wetenschap dat we er nog uitgebreid op ingaan, maar er zijn mij enkele vragen over gesteld. De heer Schouwenaar vroeg of ik bereid zou zijn om de bovengrens van de woningen waarover de verhuurderheffing zal gelden, te verlagen van € 681 naar € 575. Dat zou betekenen dat er on-

geveer 270 miljoen aan heffing niet meer zal plaatsvinden. Dat betekent bovendien dat er een relatief zwaardere druk op de corporaties valt, omdat zij een groter aandeel van de woningen met een lagere huur hebben.

Ik ben ervan overtuigd dat er een goede rechtsgrond is om de verhuurderheffing over zowel de particuliere als de corporatieverhuurder te laten uitstrekken. Beide hebben in het verleden gebruik kunnen maken van subsidies. Bij beide geldt dat er op dit moment huurders zijn die gebruik kunnen maken van de huurtoeslag, dus zo'n verlaging ligt wat mij betreft niet voor de hand. Dat is meteen ook mijn antwoord op zijn vraag of ik de particuliere verhuurders helemaal buiten de heffing zou willen laten. Volgens mij creëer je daarmee in feite een rechtsongelijkheid.

De ChristenUnie vroeg daar ook naar, en specifiek of particuliere verhuurders ooit een beroep hebben kunnen doen op subsidies bij het opbouwen van hun woningbestand. Dat was in het verleden wel zo. Ik kan niet precies met een schaarstje knippen welk aandeel van welke verhuurder er onder viel, maar die subsidieregelingen waren in het verleden ook voor particuliere verhuurders beschikbaar en de huurtoeslag voor hun huurders natuurlijk nog steeds.

Daarmee kom ik op de hiermee samenhangende vragen over de investeringsruimte die dan nog resteert. De heer Duivesteijn vroeg mij specifiek hoe we kunnen aantonen dat er nog geïnvesteerd blijft worden.

De heer Ruers (SP):

Ik heb daarnet de heer Duivesteijn forse kritiek horen lanceren op de wetsvoorstellen. Zo zware kritiek dat je zou kunnen zeggen dat hij bijna een bom legt onder het wetsvoorstel dat hier wordt behandeld. Hij heeft onder andere gesproken over de verhuurderheffing en over een aantal andere problemen. Ik wil graag weten wat u vindt van die zware kritiek, die nota bene door een van de regeringspartijen op uw wetsvoorstellen naar voren wordt gebracht. Het gaat er natuurlijk om of u de steun zult krijgen van de Partij van de Arbeid, want die kritiek was niet mals. Wat vindt u daarvan? Ik heb u daar helemaal niet over gehoord.

Minister Blok:

Ik kom nu pas aan de beantwoording van de vragen over de verhuurderheffing. De kern van het betoog van de heer Duivesteijn waar u op doelt, is dat hij aangetoond wil hebben dat er voldoende investeringscapaciteit blijft. Hij noemde in dat kader specifiek de krimpgebieden. Nogmaals, wij gaan nog uitgebreid hierover spreken, met de doorrekeningen erbij, dus ik doe het nu in grote trekken.

Specifiek voor de krimpgebieden geldt dat de verhuurderheffing, die is gebaseerd op de WOZ-waarde, juist in die gebieden minder drukt, omdat de WOZ-waarde daar een stuk lager ligt. In de doorrekeningen laten we ook een uitsplitsing zien naar regio's. Die laat zien dat de druk in de krimpgebieden minder is, dus dat er langs die route investeringscapaciteit overblijft.

Ik sprak er net na de interruptie van mevrouw De Vries over dat ik er breder van overtuigd ben dat de rapporten die ik mee heb gestuurd, waarover wij nog uitgebreid gaan spreken, laten zien dat de investeringscapaciteit op peil blijft. Wij doen, zeker in de eerste jaren, wel een nadrukkelijk beroep op corporaties om te snijden in de kosten. Dat vind ik een zeer gerechtvaardigd beroep, want het is objectief aantoonbaar dat de kosten die corporaties

Blok

maken, hoger liggen dan nodig is. Ook de sector zelf heeft dat in alle openheid al eens aangegeven. Alleen daar zijn al honderden miljoenen uit vrij te maken.

De heer **Ruers** (SP):

Ik citeer uit de tekst van de heer Duivesteijn over de krimpgebieden en investeringen: "Het echte kapitaal van de corporaties zit verborgen in het vastgoed, de stenen. Deze wijze van heffen kan betekenen dat de investeringsruimte sterk afneemt. Het is denkbaar dat de investeringen in de krimpgebieden zelfs geheel zullen stilvallen. Een direct gevolg daarvan zal zijn dat maatschappelijk noodzakelijke investeringen niet kunnen worden gedaan, wat negatieve consequenties heeft voor de samenleving als geheel. De maatregel lijkt op dit niveau onvoldoende doordacht." Ik wil graag weten of u dit kunt weerleggen, want wat u nu zegt, is in ieder geval geen weerlegging van de kritiek die de PvdA hier heeft geleverd. Wilt u daarop ingaan?

Minister **Blok**:

Ik heb zojuist aangegeven waarom de druk van de heffing juist in de krimpgebieden veel geringer is. Ik heb ook aangegeven dat we dat debat nog uitgebreid gaan voeren wanneer die heffing aan de orde is. Daarmee ga ik dus juist in op de zorg over de krimpgebieden.

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

Ik sluit daar weer bij aan. Minister Blok zei een poosje geleden dat de investeringscapaciteit van corporaties in de afgelopen jaren beperkt was gebleven, omdat de huren alleen met het inflatiepercentage mochten worden verhoogd. Er was dus een beperkte investeringscapaciteit. Vervolgens zei het Centraal Fonds Volkshuisvesting over datgene wat nu in het woonakkoord is afgesproken, dat die investeringscapaciteit nog kleiner zal worden en dat de corporaties nog steeds in de gevarenzone zitten. Mijn vraag is dus of hiermee inderdaad is aangetoond dat die investeringsruimte er is, zoals de minister nu weer zegt.

De **voorzitter**:

Heeft de heer De Lange een aansluitende vraag?

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

Ja, over de krimpgebieden. De minister spreekt over de investeringsruimte van de corporaties en betreft de krimpgebieden daarbij. Als in de krimpgebieden de huren niet verhoogd kunnen worden en als in de krimpgebieden, die heel duidelijk in een spiraal omlaag zitten, de huurprijzen tegelijkertijd verder zullen dalen – en dat zal gebeuren – zullen de krimpgebieden en de woningen daar bepaald niet bijdragen aan de mogelijkheden voor de corporaties om te investeren. Dat wordt eerder een financiële molensteen om de nek van de corporaties.

Minister **Blok**:

De heer De Lange gaat uit van de aanname dat er helemaal geen ruimte zou zijn voor huurverhogingen in krimpgebieden. Die aanname deel ik niet zomaar. Mevrouw De Vries wees er al op dat er lange tijd überhaupt geen sprake is geweest van huurverhoging boven het inflatiepercentage. Ook in krimpgebieden is er dus enige ruimte. Het is absoluut niet zo dat alle investeringscapaciteit verdwijnt. Nogmaals, ik vind dat de regionale uitsplitsing heel goed laat zien dat, doordat de heffing in krimpgebieden lager is, ook de aanslag op de investeringscapa-

citeit kleiner is. Ik zie dat dus niet somber in. De heer De Lange hoeft het daarbij niet alleen te doen met mijn mening, want de Kamer heeft daar twee uitgebreide rapporten over gekregen.

Wat de vraag van mevrouw De Vries betreft: we spreken op dit moment over de huurverhoging. Als zij daartegen gaat stemmen – dat proefde ik een beetje in haar woorden – dan heeft dat onmiddellijk als consequentie dat de investeringscapaciteit beperkt blijft. De investeringscapaciteit wordt immers natuurlijk vergroot door een huurverhoging.

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

Ik kan op dit moment niet anders dan hierop reageren. Als u zegt dat de investeringscapaciteit nog meer wordt beperkt als dit voorstel niet wordt aangenomen – zo vertaal ik uw woorden dan maar even – dan denk ik: als je nu moet aannemen dat de doorstroming niet bevorderd kan worden omdat die investeringscapaciteit er niet is, vraag ik mij af wat je verkeerd doet als je zo'n wetsvoorstel zou afstemmen. Wij hebben overigens nog niet gezegd dat wij dat gaan doen.

Minister **Blok**:

Ik hoop inderdaad dat ik mevrouw De Vries nog kan overtuigen, maar het lijkt mij een zuivere redenering dat een huurverhoging op zich zorgt voor meer investeringscapaciteit. Dat die vervolgens voor een belangrijk deel wordt afgeroomd, is ook waar, maar het uitblijven van een huurverhoging betekent echt het voorbij laten gaan van investeringscapaciteit.

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

Voor de laatste keer; dan stop ik als de minister dit telkens herhaalt, want tegen sommige dingen kun je niet vechten en dan moet je ophouden. De huurverhoging wordt afgeroomd; niet in de wetsvoorstellen, want daarin zit dat nog niet, maar wel in de verhuurderheffing en alles wat daarna is gebeurd. We praten hier telkens over de wetsvoorstellen. Als er dan gezegd wordt dat we straks terugkomen op de verhuurderheffing, kan ik die dingen niet goed afwegen. Het zou de minister sieren als hij die dingen wel in combinatie met elkaar bekijkt, omdat het één gevolgen heeft voor het ander. Ik heb in mijn betoog gezegd dat wij het eens zijn met het doel: ervoor zorgen dat je de woningen beschikbaar houdt voor de mensen die die woningen qua inkomen nodig hebben; dat vinden wij een goede remedie en daarbij heeft de minister ons aan zijn kant. Dan moet je er echter wel voor zorgen dat de doorstroming wordt bevorderd. Juist door dat andere voorstel bevordert je de doorstroming niet meer. Ik kan dat dus niet steeds onafhankelijk van elkaar bekijken. Ik vind dat ook de minister die samenhang meer moet zoeken. Daarom was ik zo blij dat de minister zei dat we zitten te wachten op samenhangende voorstellen en dat we daar dus echt mee aan de gang moeten. Dat heb ik niet gezegd, want ik zat daar en anderen voerden toen het woord, maar ik dacht toen: dat klopt, maar waarom hebben we die voorstellen dan niet, zodat we die in samenhang zouden kunnen bekijken? Dan waren wij volgens mij heel snel klaar geweest met elkaar.

Minister **Blok**:

Mevrouw De Vries heeft er gelijk in dat er een samenhang is. Die hebben we geschetst in het regeerakkoord en ook in het debat dat wij hier in december hebben gevoerd.

Blok

Het is echter onvermijdelijk dat die samenhang uiteindelijk neerslaat in verschillende losse wetsvoorstellen. In december heeft deze Kamer ingestemd met de ingrepen in de hypotheekmarkt. Er waren ongetwijfeld partijen die daarbij dachten dat zij dat alleen deden omdat zij wisten dat er ook iets zou gaan gebeuren in de huurmarkt, maar zij begrepen dat de minister volgtijdelijk met de verschillende wetsvoorstellen moest komen en zij vertrouwden erop dat hij ook met de rest zou komen. Ik sta hier nu met een huurverhoging. Ik versta mevrouw De Vries goed: op zich steunt zij de aanpak van het scheefwonen. Daarom heb ik toch enige hoop dat zij dit onderdeel steunt. Ik heb in december en ook nu aangegeven dat er natuurlijk ook nog een wetsvoorstel over de verhuurderheffing komt, maar ik kan onmogelijk al die met elkaar samenhangende wetten in één keer behandelen. Er komt nog meer. Er komt ook nog wetgeving over het takenpakket van de woningcorporatie, dat hier ook sterk mee samenhangt. Ik kondig de voorstellen aan. Er mag ook van mij worden verwacht dat ik daar snel mee kom, maar ik kan ze niet allemaal tegelijk doen.

De heer **Ruers** (SP):

Ik ben blij dat de minister zegt dat er zeer nadrukkelijk een samenhang is tussen dit wetsvoorstel en de verhuurderheffing, maar als er zo'n nauwe samenhang is, is het toch heel logisch om het samen te behandelen? Dan kunt u de zaak toch gewoon terugnemen en met het geheel hier komen, zodat we het samen kunnen behandelen? Dan hoeven we niet steeds over de muur heen te kijken met het idee: misschien komt er nog iets. Doe gewoon verstandig; kom terug met het wetsvoorstel en neem daarbij de verhuurderheffing mee, zodat we alles tegelijk kunnen behandelen.

Minister **Blok**:

Er zijn bij de verschillende wetten verschillende tijdslijnen. De wet die betrekking had op de hypotheekrenteaftrek en op de aftrek voor restschulden, ging als belastingwet logischerwijs in per 1 januari. Op dat moment heeft deze Kamer gezegd dat zij zich realiseerde dat het een onderdeel was van een groter pakket, maar dat het logisch was om dat deel voor 1 januari te behandelen. Dat waardeerde ik en dat hebben we toen ook gedaan. Huurverhogingen vinden in Nederland normaal gesproken per 1 juli plaats. Daarom heb ik deze Kamer gevraagd om deze wet met voorrang te behandelen. Ik spreek er nogmaals mijn waardering voor uit dat deze Kamer daaraan heeft meegewerkt, maar die datum van 1 juli is voor dit wetsvoorstel een nogal knellende datum. Met betrekking tot de verhuurderheffing heeft de Kamer de eerste tranche over dit jaar goedgekeurd; daarvoor krijgt zij nog een novelle. De volgende tranche gaat echter pas per 1 januari in. Het is in de tijdsvolgorde dus logisch dat ik eerst dit wetsvoorstel aan de Kamer voorleg – dit wetsvoorstel is nodig voor de verhuurderheffing, maar is ook nodig voor 1 juli – en dat ik dan met het volgende voorstel kom. Ik zeg u echter natuurlijk wel toe dat ik daarmee kom en dat we er dan een uitgebreid debat over hebben.

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

Wie dwingt u tot die datum van 1 juli? Een huurverhoging kan ook op 1 augustus of op 1 september ingaan. Wie dwingt u tot 1 juli?

Minister **Blok**:

De datum van 1 juli is de gebruikelijke datum in Nederland. Ik haak ook toch weer aan bij de investeringscapaciteit: hoe later we dit laten ingaan, hoe minder ruimte wij de woningcorporaties bieden. Dat is de keerzijde van de medaille. Dit alles afwegend ben ik van mening dat wij die gebruikelijke datum van 1 juli in ere moeten houden als dat redelijkerwijs kan.

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

Hoe later de huurverhoging, hoe later de investeringscapaciteit. Voor zover ik het kan zien, is het: hoe later de huurverhoging, hoe later er geld binnenkomt voor de verhuurderheffing.

Minister **Blok**:

Dat zou ook een consequentie kunnen zijn. Dat heeft dan weer gevolgen voor de begroting en ik ken het CDA van oudsher als een partij die graag een gedegen begroting heeft. Ook die consequentie kan eruit volgen en die moet je dan willen dragen.

De heer **Ruers** (SP):

Ik begrijp dat laatste, maar laten wij niet vergeten dat wij al jarenlang een wet hebben die bepaalt dat de huurverhoging per 1 juli ingaat. Niemand houdt de corporaties tegen om nu de huurverhoging aan te zeggen op de bestaande manier. Dat kan gewoon doorgaan. Dan wordt per 1 juli de huur verhoogd en intussen kunnen wij de wet voor de verhuurderheffing en deze wet samen goed behandelen. Dan kunnen wij dat op een goede manier doen, zorgvuldig zoals dat heet. Daar zijn wij hier erg voor. Laten wij dat vooral doen.

Minister **Blok**:

Voor een huurverhoging op 1 juli is wel wettelijke ruimte nodig. Die moeten wij hoe dan ook bieden.

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

Ik reageer op de opmerking van de minister aan het adres van mijn partij. Ja, wij zijn voor financiële degelijkheid en wij lopen daar niet voor weg. Dan was toch juist dit jaar het uitgesproken jaar geweest om dit goed te doen. Je had dit jaar een lage verhuurderheffing. Wij hebben in december gesproken over het splitsen van 2013 en 2014, juist om te kunnen kijken of je de goede dingen doet. Dan was dit toch de uitgesproken tijd geweest om te kijken of je het een maandje of twee of drie maanden later kon doen en hier dan in één keer goed?

Minister **Blok**:

Uitstel heeft consequenties. Dat heb ik net geschetst. Het heeft consequenties voor de corporaties en voor de heffing en daarmee voor de rijksbegroting. Nog eens, ik vind het niet netjes als wij 1 juli hebben afgesproken. Als je het per se zou willen, zou het technisch kunnen, maar het heeft consequenties.

De **voorzitter**:

Hoe lang denkt de minister nog nodig te hebben voor het slot van zijn beantwoording in eerste termijn?

Minister **Blok**:

Mijn eigen spreektekst vraagt op zijn hoogst tien minuten. Mevrouw De Vries heeft ook specifiek gevraagd naar de reactie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw,

Blok

het WSW. Het heeft in november zeer terughoudend gereageerd naar de corporaties, toen nog uitgaande van de maximering op 4,5% WOZ. Inmiddels heeft het WSW aangegeven dat het nieuwe aanvragen van corporaties op basis van de nieuwe gegevens, dus het woonakkoord, zal beoordelen; de aanvragen voor 2014 natuurlijk op zo kort mogelijke termijn. Er is goede hoop dat dit allemaal nog voor de zomer kan. De verwachting is dat er voor de jaren daarna ook nog dit jaar een indicatie kan worden gegeven, maar die komt dan wat later.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Voorzitter. Heel kort, maar dit bespaart misschien wat tijd in tweede termijn. Wij krijgen geen antwoord op de vraag of het WSW nu geen problemen meer ziet in de borging.

Minister Blok:

Het WSW beoordeelt corporaties. Het zal niet in zijn algemeenheid zeggen: ik zie geen enkel probleem. Dat zou ook niet zorgvuldig zijn. De klem van de 4,5% is er af. Daarom mogen wij aannemen dat de ruimte groter is, maar dat is natuurlijk een gevalbeoordeling.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

En die is er nog niet?

Minister Blok:

Die is er nog niet, omdat dit per corporatie moet worden doorgerekend.

De heer Engels heeft gevraagd hoe wij ervoor zorgen dat er meer wordt geïnvesteerd in huurwoningen in het middensegment. Dat is een terechte vraag, want daar zit op dit moment inderdaad de krapte. Investeerders in het middensegment zijn nu terughoudend, omdat zij weten dat een vrij groot deel van het sociale huursegment geliberaliseerd zou kunnen worden. Het valt wat woonkwaliteit betreft eigenlijk onder het middensegment, maar het wordt nu tegen een lagere prijs aangeboden dan waartegen een investeerder het zou kunnen bouwen. Met deze wet zorgen wij ervoor dat dit verschil kleiner wordt.

In de brief over de verhuurderheffing heb ik aangegeven dat ik wil kijken of wij de heffing zo kunnen vormgeven dat die ook de juiste vorm van investeringen stimuleert. Dit is overigens ook een reactie op de vraag van de heer Duivesteijn. Dit debat zal ik morgen ook in de Tweede Kamer voeren. Ook dit is een kwestie van zorgvuldig maatwerk, omdat stimuleren op de ene plaats, bij een gelijkblijvende opbrengst van de heffing natuurlijk betekent dat de druk op een andere plaats groter wordt. Die druk moet wel te dragen zijn. Ik ben echter bereid om in overleg met de Kamer na te gaan hoe wij die heffing zodanig kunnen vormgeven dat daarin zo'n prikkel zit, zo lang dat maar te dragen is.

De heer Ruers heeft gevraagd naar alternatieven voor scheefwoners. Ik ben ingegaan op het koopsegment. Natuurlijk zijn mensen niet verplicht om door te stromen. Zij kunnen er ook voor kiezen om te blijven wonen in een woning waarin zij plezierig wonen. Zij zullen dan echter een huur betalen die past bij de kwaliteit van die woning, omdat dit gezien de hoogte van hun inkomen mogelijk is. Zij kunnen er ook voor kiezen om de stap te maken naar een andere huurwoning. Wat dit betreft ben ik het eens met de heer Duivesteijn die zegt dat wij geen land moeten hebben waar huren voor lage inkomens is en kopen voor hoge inkomens, maar dat wij er meer dan nu voor moeten zorgen dat mensen een reële keuze hebben. Dit sluit

aan bij het te kleine middensegment waarover de heer Engels sprak. Juist door deze maatregelen wordt ruimte gecreëerd in het middensegment.

De voorzitter:

Ik wijs erop dat er nog een tweede termijn komt.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Een heel korte vraag, want de minister beantwoordt nu de heer Duivesteijn. De minister zei in zijn antwoord over de verhuurderheffing zojuist dat die zodanig kan worden vormgegeven dat de investeringen als het ware worden aangejaagd. Betekent dit ook dat de minister de "niet-vrijblijvende investeringen", waarvan bijvoorbeeld de corporaties zeggen dat ze die als alternatief voor een deel van de verhuurderheffing kunnen zien, een goede optie vindt?

Minister Blok:

Doelt mevrouw De Vries nu op het model waarbij extra uitgaven door corporaties extra inkomsten ...?

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Dit betekent dat de verhuurderheffing bij wijze van spreken kan worden verlaagd en dat de corporaties daarnaast een niet-vrijblijvende investeringsruimte creëren waarmee zij als het ware op een andere manier de economie aanjagen en bouwvolumes scheppen. Dan komen de inkomsten wel binnen, niet via de heffing maar bijvoorbeeld via de inkomstenbelasting en noem maar op.

Minister Blok:

Ik begrijp de vraag. Ik heb daarop twee reacties. Binnen de bestaande begrotingsregels, die vorige kabinetten met het CDA hebben gehandhaafd, kun je geen te verwachten inkomsten inboeken om je begroting te dekken. Het is dus in strijd met de begrotingssystematiek. De berekening van het Centraal Planbureau van de economische impuls die uitgaat van investeringen in de bouw, dateert van 2009. Het CPB schetste toen dat een investering van 1 miljard ongeveer 0,5 miljard aan opbrengsten in de sfeer van btw en loonbelasting oplevert. Dus als er 1 miljard moet worden opgebracht uit publiek geld, dus uit minder verhuurderheffing, loopt de som ook niet rond. Ik mag die som al niet maken, maar hij zou ook niet rond lopen.

De heer Duivesteijn (PvdA):

Ik wil hierop even doorredeneren. De minister spreekt over de begrotingssystematiek. Die kennen wij allemaal en die wordt vaak gebruikt als het meest steekhoudende argument tegen goede gedachten. Wij hebben hier natuurlijk te maken met het feit dat er een verhuurderheffing komt. Die heffing neemt per definitie investeringscapaciteit weg omdat dit een bijdrage is aan de staatskas. Als die investeringscapaciteit wordt weggenomen, betekent het ook dat er niet wordt geïnvesteerd. Dat heeft enorme effecten voor de kas van diezelfde rijksoverheid. Ik begrijp niet waarom die twee dingen niet met elkaar in verband worden gezien. Het zou toch vanzelfsprekend zijn om de plussen en minnen naast elkaar te zetten en te kijken waar het echte rendement zit?

Minister Blok:

De heer Duivesteijn heeft er gelijk in dat een en ander in samenhang bekeken moet worden. De heffing gaat echter niet over de huidige inkomsten van een corporatie. Eerst wordt ruimte geboden voor extra inkomsten. Vervolgens

Blok

wordt die ruimte afgeroomd. Daarom hangen die twee wetsvoorstellen met elkaar samen.

De heer Duivesteijn (PvdA):

We hebben zeven jaar lang een inflatievolgend huurbeleid gehad. Daarmee is niet veel extra ruimte ontstaan. De minister zegt terecht dat er verkocht kan worden, maar op dit moment is een koperstaking gaande. De minister heeft er ook gelijk in dat het apparaat beperkt kan worden. Dat zal echter enige tijd in beslag nemen. Als ik vanuit mijn eigen praktijk kijk naar de huidige situatie, dan zie ik een tamelijk desastreuze situatie. Wat gemeenten op dit moment kwijt zijn aan gronden die niet meer kunnen worden afgezet, is echt onvoorstelbaar. Het maken van plannen is totaal stil gevallen. Die macro-effecten zijn mega en overstijgen iedere formele begrotingssystematiek.

Minister Blok:

De schets die de heer Duivesteijn geeft van de huidige situatie herken ik. Op dit moment zijn zowel corporaties als particulieren zeer terughoudend met investeren. Er is natuurlijk een enorme samenhang met de onduidelijkheid die er nu is over de vormgeving van de huurverhoging en de verhuurderheffing. Als ik bestuurder was van een woningcorporatie, dan zou ik mijn investeringen weliswaar niet stopzetten – er is immers altijd een grote cashflow vanwege de huurinkomsten – maar wel voorzichtig zijn met het opzoeken van de randen van de investeringscapaciteit zolang de wetgeving nog in behandeling is. Om die reden geef ik steeds aan dat het van groot belang is dat deze wetgeving snel wordt behandeld. Pas dan komt er helderheid voor die corporaties. Ik ben het met de heer Duivesteijn eens dat die bijna-stilstand zo snel mogelijk beëindigd moet worden. Er is ook geen reden voor stilstand. De effecten van de verhuurderheffing zijn helemaal niet zo massaal dat er niet geïnvesteerd kan worden.

De heer Duivesteijn (PvdA):

Daarover hebben wij natuurlijk verschillende vragen gesteld. Wij hebben gevraagd om dat scherper aan te tonen. Tot nu toe heeft de minister dat niet gedaan. Hij heeft op dat punt naar de toekomst verwezen. Ik begrijp dat ook. Daar zit echter wel het grote knelpunt. Er liggen echt volstrekt tegenstrijdige rapporten op dit punt.

Minister Blok:

Er zijn drie, nee, vier rapporten verschenen. Atrivé heeft een rapport uitgebracht dat tamelijk positief was, uitgaande van een aantal aannames. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft voor een voorzichtige insteek gekozen en stelt dat die heffing goed te dragen moet zijn; de solvabiliteit blijft op een zeer acceptabel niveau. Er is een rapport uitgebracht door ABF. Verder is er een brief van Aedes die zich baseert op berekeningen van Ortec Finance. Die laatste is nogal somber. Ik kan niet precies alle aannames van Aedes beoordelen. Het is niet aan mij om een hiërarchie aan te brengen, maar ik vind het oordeel van het Centraal Fonds, de toezichthouder, zeer zwaar wegen.

De voorzitter:

Mijnheer Duivesteijn, u hebt ook nog een tweede termijn waarin u vragen kunt stellen.

De heer Duivesteijn (PvdA):

Ik zal het heel kort houden. Ik vind dat uit het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat er nog heel

wat pijn zit. In het algemeen staat daarin dat er wel degelijk als gevolg van de huurverhoging, zeker als dat gemaximaliseerd wordt, capaciteit ontstaat. Vervolgens komen de voorbehouden. Die zijn heel substantieel, bijvoorbeeld ten aanzien van krimpgelieden.

Minister Blok:

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting maakt zeker voorbehouden. Het bouwt echter ook veiligheidskleppen in. Zo stopt het in 2017 met de huurverhogingen. Het trekt ook niet de huren maximaal op. Ik vind het ook goed van de toezichthouder om veiligheidskleppen te hanteren. De solvabiliteit blijft echter op peil. Op een aantal plaatsen zullen er gevolgen zijn voor de investeringen maar daar wil ik wel naar kijken. Het is echter geen rapport dat een situatie zoals die van dit moment, die u schetst en die ik ook herken, voorspelt. Dat is op geen enkele manier af te leiden uit het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

De heer Ruers (SP):

Op die fondsen kom ik straks te spreken in tweede termijn. In uw antwoord op de vragen van mevrouw De Vries zei u in feite, als ik het goed begrijp: laten wij deze wetten gewoon aannemen, dan komt er investeringsruimte door huurverhoging en dan gaan de corporaties investeren. Wij lezen echter alleen maar berichten van corporaties die zeggen: wij zijn nu al gestopt met investeren en deze wet geeft ons bepaald geen aanleiding om te gaan investeren. Hoe komt u er dan bij dat de corporaties gaan investeren? Ik denk dat zij juist gaan staken, niet gaan investeren. De zaak komt nog veel vaster te liggen dan die nu al ligt, als wij de berichten uit het land geloven. En waarom zouden die niet juist zijn? Die corporaties zeggen: wij gaan het niet doen. Zij zijn niet overtuigd door dit wetsvoorstel en het volgende. Waarom zou er dan geïnvesteerd worden?

Minister Blok:

De discussie met mevrouw De Vries ging over de vraag of de huurverhoging leidt tot extra investeringscapaciteit. Volgens mij is dat een feitelijke constatering. Ik zeg daarbij onmiddellijk dat die voor een groot deel wordt afgeroomd. Feitelijk leidt die evenwel tot extra investeringscapaciteit. Ik spreek veel corporaties. U doet dat ongetwijfeld ook. In de gewone gesprekken bij een kop koffie zeggen zij mij niet: wij stoppen met investeren. Natuurlijk is er een fel debat gaande rond de behandeling van een wet. Dat geldt voor deze wet, maar dat hebt u allen natuurlijk vaker gezien bij hervormingen. U hebt allen ruime ervaring in de politiek. Zeker als die hervormingen jarenlang zijn aangekondigd en uitgesteld, dan is de impact ervan des te groter als het op een gegeven moment gebeurt. Ik kan mij echter niet voorstellen dat een organisatie die gericht is op sociale huisvesting, die dat als kerntaak heeft, waar de mensen ook zeer bij betrokken zijn, wel de middelen ervoor heeft maar toch permanent stopt met investeren. Zo zit een corporatie niet in elkaar.

Ik kom op een aantal vragen die raken aan het onderwerp maar niet meer direct betrekking hebben op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Allereerst de vraag van de heer Kuijper om de hypotheekrente voor hogere hypotheekrenten verder af te toppen. Ik weet dat die wens bij de ChristenUnie leeft. Het kabinet neemt een aantal maatregelen rond hypotheekrenteaf trek. Er is gevraagd of er een balans is tussen de maatregelen voor de kopersmarkt

Blok

en de huurmarkt. Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft eind vorig jaar die vergelijking gemaakt en heeft becijferd dat de middelen die onttrokken worden met de maatregelen op hypotheekgebied, dus de verplichte aflossing en de afbouw van aftrek in de hoogste schijf, op 5 miljard uitkomen. De ingrepen in de huurmarkt kwamen toen op 2 miljard, vanwege de hoogte van de verhuurderheffing toen, en nu op 1,7 miljard. De ingreep in de koopmarkt is dus al aanzienlijk en heeft grote effecten. Ik zou het zelf niet verstandig vinden om nu nieuwe maatregelen te nemen. Ik kom terug op wat ik in het begin zei: het in de lucht laten hangen van maatregelen zorgt voor afwachtgedrag. Daarmee ontstaat het beeld dat wij allen zien, dat er te weinig gebouwd wordt. Om die reden benadruk ik namens het kabinet: dit is het pakket.

De heer Schouwenaar vroeg of er nog mogelijkheden zijn boven op de maatregelen uit het woonakkoord, zoals de startersregelingen en de btw op verbouw. Wij weten allemaal hoe ingewikkeld de financiële situatie op dit moment is. Ik vind het terecht dat wij vanuit het regeerakkoord begonnen zijn met startersleningen en extra aftrek voor restschulden. In deze lastige tijd hebben wij uit alle macht ruimte gecreëerd voor een sector die het moeilijk heeft. Dan is het niet reëel om te suggereren dat ik nog een bedrag in de achterzak heb want dat heb ik in alle eerbijheid niet.

De heer Ruers vroeg specifiek of het mij bekend is dat banken op dit moment terughoudend zijn om hypotheeklen te verstrekken. Dat is mij natuurlijk bekend. De heer Ruers heeft waarschijnlijk ook meegekregen dat de heer Van Dijkhuizen op mijn verzoek een rapport heeft geschreven. Daarin staat dat er goede mogelijkheden zijn om pensioenfondsen meer te betrekken bij de financiering. Dat helpt natuurlijk bij dit probleem. Breder is een probleem van Nederlandse banken dat het grote aandeel aflossingsvrije tophypotheeklen door financiële markten als risico wordt gezien. Om die reden is het moeilijk, en relatief duur, om geld aan te trekken. Juist dat risico is door de maatregel van het verplichte aflossen goed bij de kop gepakt.

De heer Ruers vroeg of ik de brieven die ik van hem heb gekregen, wil laten beantwoorden. Dat gaan wij doen.

Tot zover mijn antwoord in eerste termijn.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik wil graag nog wat meer duidelijkheid over wat door verschillende woordvoerders naar voren is gebracht, namelijk het verzoek om een samenhangende beleidsvisie; ik heb het een woonnota genoemd. Dat hoeft wat mij betreft niet iets anders te zijn dan de samenhang te laten zien tussen de verschillende wetten die wij nu krijgen en de voornemens die er nog zijn. Dat moet wel in een perspectief voor de middellange termijn. Ik zou graag willen dat de minister daarover een duidelijke toezegging doet.

Minister **Blok**:

De samenhang wil ik laten zien, maar wat ik niet wil – ik hoop dat de heer Kuiper dat van mij begrijpt – is de suggestie wekken dat er nog andere maatregelen in het vat zouden zitten. Daarmee laat ik een onzekerheid boven de koopmarkt en de huurmarkt hangen die ik schadelijk vind.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Wij hebben het woonakkoord. Daarin wordt verwezen naar Wonen 4.0. Daar zitten perspectieven in en er wordt

iets gezegd over de samenhang tussen koop en huur. Volgens mij ligt dit heel dicht bij de set maatregelen die u nu zelf aan het ontwikkelen bent. Ik zou dat graag in een geschreven verhaal aangeboden willen zien aan de Kamer. Ik denk dat dit ook helpt bij het overleg met het veld. Misschien kan het zelfs het resultaat zijn van gesprekken met het veld. Alles wat nu nog een wat fragmentarisch geheel aan wetten en voornemens vormt, willen wij graag in één samenhangend verhaal ontvangen.

Minister **Blok**:

De samenhang kan ik leveren en dat zal ik doen. Overleg met het veld ligt besloten in het woonakkoord. Als het er niet in besloten was, zou ik het ook mijn taak vinden, dus dat ga ik doen. Ik kan natuurlijk niet garanderen dat er een akkoord komt. Als ik kijk naar de verkiezingsprogramma's, dan hebben verschillende partijen altijd verschillende onderdelen van Wonen 4.0 overgenomen. Ook toen heeft geen enkele partij dat volledig gedaan, omdat alle partijen aanliepen tegen het feit dat er geen budgettaire opbrengst was. Overleg zeg ik zeker toe, en het aangeven van de samenhang in het beleid ook, maar ik kan niet garanderen dat er een breed akkoord komt.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

U spreekt met de partijen. Als Wonen 4.0 daarbij een belangrijke leidraad is, dan zal dit bij de betrokken partijen op belangrijke onderdelen van het beleid op instemming kunnen rekenen. Dat geldt natuurlijk niet voor alles. De verhuurderheffing blijft natuurlijk een heel ingewikkeld punt. U hebt nu een set aan voornemens en wetten. U spreekt met het veld. Wonen 4.0 ligt er. Komt u met een verhaal waarin u de samenhang zoals u die zelf ook ziet, getoetst in het gesprek met de partijen, aan ons laat zien?

Minister **Blok**:

Ja, op die manier wel.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik zou het scherper willen formuleren. De heer Kuiper heeft heel nadrukkelijk gevraagd om een woonnota. Ik heb zelf gevraagd om een beleidsvisie op het wonen en om een nationaal akkoord met de maatschappelijke organisaties, als inzet. De minister heeft het over maatregelen, maar uiteindelijk gaat het om de visie achter de maatregelen. Ik denk dat daarom gevraagd wordt. Wij kunnen geen garanties geven dat een nationaal akkoord lukt, maar het gaat natuurlijk om de inzet van de minister en om die van het kabinet in dezen. Is de minister bereid om die twee punten toe te zeggen? Dat is volgens mij de concrete vraag.

Minister **Blok**:

De samenhang schets ik graag. Ik zou een onmogelijke opdracht krijgen wanneer ik een akkoord zou moeten leveren. Wonen 4.0 waar u beiden naar verwijst, zou in de huidige vorm niet kunnen. Daar zit onder meer de 4,5% WOZ-waardering in, waarvan wij met zijn allen hebben geconstateerd dat die niet werkt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Voor de helderheid: ik verwijs niet naar Wonen 4.0. Ik verwijs naar een akkoord dat u zelf sluit met de maatschappelijke organisaties. Hoe dat eruit ziet, is wat mij betreft op dit moment door ons niet te omschrijven.

Blok

Minister Blok:

Nogmaals, ik zit met partijen om de tafel en zal dat blijven doen. Dat is ook mijn opdracht uit het woonakkoord. Ik kan niet garanderen dat de uitkomst daarvan een akkoord zal zijn. Als ik in alle eerlijkheid kijk naar de geschiedenis van dit dossier, waar de heer Duivesteijn nog veel meer van weet dan ik, zijn de huurverhogingen begrijpelijkerwijs altijd een onderwerp geweest dat tot veel discussie aanleiding heeft gegeven. Er is vaak geprobeerd een akkoord te sluiten. Mijn ambtsvoorganger heeft het geprobeerd en de heer Vermeulen heeft het zelfs een keer gerealiseerd, maar bij de uitwerking bleken partijen elkaar toch niet te kunnen vinden. Ook met de last van de geschiedenis op mijn schouders kan ik wel beloven dat ik om de tafel ga zitten, maar niet garanderen dat ik een akkoord dat in het verleden nooit tot stand heeft kunnen komen, nu wel tot stand kan brengen. Dat zou mooi zijn, maar ik kan het niet garanderen.

De voorzitter:

De heer Kuiper, voor de laatste keer.

De heer Kuiper (ChristenUnie):

Er wordt van u ambitie gevraagd, maar dit klinkt niet heel erg ambitieus. De vraag, ook door collega Duivesteijn geformuleerd, gaat natuurlijk over uw inzet om tot een akkoord te komen.

Minister Blok:

Natuurlijk, er is niets mooier voor een minister dan een akkoord te bereiken met de sector. Ik vind het echter ook mijn taak om in alle eerlijkheid, voor zover u dat al niet kunt beoordelen, te schetsen waar de gevoeligheden liggen. U wees zelf op de verhuurderheffing, die natuurlijk zeer gevoelig ligt bij corporaties. Met de last van de geschiedenis – het is nog nooit gelukt op dit dossier – en de gevoeligheden die er liggen, moet ik wel eerlijk zeggen dat ik het niet kan garanderen, maar dat ik het fantastisch zou vinden als het zou lukken.

De heer Kuiper (ChristenUnie):

Het gaat om die inzet en om een samenhangende visie. Wat mij betreft mag u zelf de volgorde bepalen. Dat is wellicht ook afhankelijk van het overleg dat u met de partijen hebt en waarin wordt getoetst wat er van Wonen 4.0 kan worden meegenomen in uw eigen visie. Dat is allemaal prima, als wij maar toewerken naar een bredere visie – ik noem het een woonnota – waarmee wij wat langere tijd door kunnen.

Minister Blok:

Binnen de randvoorwaarden die ik heb geschetst is het antwoord ja.

De beraadslaging wordt geschorst.

De voorzitter:

Ik dank de minister voor de beantwoording en ik schors de vergadering voor de dinerpauze. Voor de tweede termijn is er gevraagd om een tijdspanne die veel korter is dan wij hadden gepland, dus daarom kunnen wij straks weer wat inlopen. Een van de fracties wil graag een uur schorsen, ook voor een fractievergadering. Snel eten en snel vergaderen; daarna komen wij om 20.50 uur weer bijeen voor de voortzetting van de vergadering.

De vergadering wordt van 19.50 uur tot 20.50 uur geschorst.

Voorzitter: Fred de Graaf

De voorzitter:

We zijn toe aan de tweede termijn van de Kamer. Het woord is aan mevrouw De Vries, maar niet dan nadat ik de Kamerleden heb gevraagd om, en dat is inmiddels gebruikelijk in deze Kamer, de tweede termijn zo mogelijk in staccato af te werken.



Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording in eerste termijn. We hebben lang met elkaar gesproken en wij hebben veel geïnterrupteerd, maar dat voorkomt misschien een heel lange tweede termijn. Wij hadden dit ook nodig om tot oordeelsvorming te komen.

We hebben verschillende vragen gesteld. Op sommige is geen antwoord gekomen. Op sommige kan de minister ook niet antwoorden, omdat onderzoeken nog niet zijn afgerond. Wij hadden daar graag op gewacht, maar dat blijkt niet mogelijk. Wij waarderen de pogingen van de minister. Wij hebben ons zeer ingezet voor het bereiken van het doel, namelijk het beschikbaar houden van woningen voor de sociale woningbouw voor mensen die daar qua inkomen daadwerkelijk van afhankelijk zijn en tegelijkertijd het bevorderen van de doorstroming, want dat willen wij graag. Dat zou je ook moeten willen. Ik denk dat de gehele Kamer dat wel wil. Toch zijn wij negatiever dan vorige zomer, omdat wij het regeerakkoord en het woonakkoord niet meer los van de totale woningmarktproblematiek kunnen zien. De scheefwonenheffing is nu nodig om de begroting van het Rijk via de verhuurderheffing te dekken. Dat betekent dat het extra geld van de hogere huren door corporaties niet kan worden gebruikt voor het plegen van nieuwbouw voor de doelgroep die zou moeten doorstromen. Dus creëer je alleen een hogere huur, terwijl de huurder geen alternatief wordt geboden.

Daarnaast wordt in het woonakkoord gesteld dat de verhuurderheffing in de eerste jaren weliswaar hoger is dan de extra huurinkomsten, maar dat corporaties dan maar wat extra woningen moeten verkopen. Ik weet heel goed dat ik het nu zwart-wit stel, maar dat betekent dat je dan bestaande woningen aan de voorraad onttrekt. Daardoor is er nog minder mogelijkheid om door te stromen. Dan maar kopen? Banken zijn steeds minder scheutig en de maandlasten zijn hoger. Dit is vaak ook geen alternatief, nog afgezien van het feit dat, als je ouder bent, je misschien niet eens een hypotheek kunt krijgen. Als het lukt om te verkopen, onttrek je nog meer woningen aan de sociale woningvoorraad. Dan maar kijken naar de particuliere beleggers en particuliere verhuurders laten bouwen? Ook zij worden getroffen door de verhuurderheffing, dus de animo daar zal niet groot zijn. Bovendien is de uitvoering door de wijzigingen en uitzonderingen behoorlijk lastig geworden. Op de vraag naar een eventueel eenvoudiger uitvoering via de Belastingdienst – ook collega Duivesteijn heeft daar regelmatig naar gevraagd – wordt een antwoord gegeven dat in beton gegoten blijft, in die zin dat dit lastig is. Het klopt dat de Belastingdienst er iets meer werk door krijgt, maar de vraag is of dat je ervan moet weerhouden. De vraag of dit voorstel de remedie tegen scheefwonen is, beantwoordt de minister met

De Vries-Leggedoor

ja, maar wij zeggen nee. Waarom zeggen wij dat? In 2014 treedt in het kader van het woonakkoord al een nieuw systeem in werking, namelijk de huursombenadering. We hebben gevraagd of het mogelijk is om nog even te wachten en dan naar die huursombenadering toe te gaan, maar ook die ruimte is er niet.

We hebben het snel moeten doen. We hebben nu snel zaken behandeld waarvan wij de uitkomsten nog niet kennen, omdat onderzoeken nog lopen, maar haastige spoed is zelden goed. De antwoorden van de minister waren in onze ogen in beton gegoten, binnen alle voorwaarden die in woonakkoord en regeerakkoord zijn opgenomen. Daar creatief mee omgaan en bezien of het op een andere manier kan, met behulp van de inkomsten, bleek niet mogelijk. Onze fractie is van mening, aan de hand van de antwoorden die de minister in eerste termijn heeft gegeven, dat dit wetsvoorstel niet beantwoordt aan het doel. We zijn erg benieuwd wat de heer Duivesteijn straks naar voren zal brengen. Wat hij in eerste termijn zei, heeft ons werkelijk goed gedaan. Een en ander kwam in grote lijnen overeen met onze argumentatie. Wij wachten dat ook af, want haastige spoed is zelden goed. Als alles echter blijft zoals het nu is, zullen wij tegen het wetsvoorstel stemmen.



De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Voorzitter. Ik voel mij, of u het gelooft of niet, al helemaal ingeburgerd in deze Kamer; maar dit terzijde.

Ik dank de minister voor de reactie op de verschillende inbrengen, in het bijzonder op die van ons. Toch zijn er nog kanttekeningen te plaatsen bij wat de minister heeft geformuleerd. Mijn fractie heeft principieel gesproken geen problemen met de twee wetsvoorstellen die nu aan de orde zijn. Ik heb dat in eerste termijn scherp geformuleerd. De minister heeft aangegeven dat hij zijn voorstellen in een veel breder kader wil plaatsen. Hij heeft daarbij ook het woonakkoord aangehaald, in relatie tot het regeerakkoord. Hij heeft in een brief aan de Kamer de samenhang van de verschillende maatregelen ook uitgebreid beargumenteerd. Dat was voor mij en mijn fractie aanleiding om een en ander ook in breder perspectief te beschouwen en ons niet te beperken tot de vraag of inkomenshuren wel of niet gerechtvaardigd zijn.

De heer **Ruers** (SP):
Hoe ziet de heer Duivesteijn de samenhang tussen de wetsvoorstellen die hier voorliggen en de verhuurderheffing? Zit daar een vaste band tussen, een losse band, of zijn het totaal gescheiden grootheden?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
We hebben ongeveer zeven jaar inflatievolgend huurbeleid achter de rug. De PvdA is daarom van mening dat een huurverhoging boven de inflatie op zichzelf gerechtvaardigd is, juist ook om investeringscapaciteit te realiseren en de woningmarkt gezond te houden. Daarnaast spreken wij ons al decennialang uit voor een directe relatie tussen inkomen en huur. Dat wordt op dit moment vorm gegeven met de twee voorstellen die de minister naar de Kamer heeft gestuurd. Daar zijn wij op zichzelf positief over, zij het dat wij over de vorm de nodige opmerkingen hebben gemaakt. Ik kom daar nog op terug. De relatie naar de verhuurderheffing heb ik geclausuleerd, in die zin dat het duidelijk is dat een belangrijk deel van de

huuropbrengsten is bedoeld om de verhuurderheffing te kunnen opbrengen. Wij hebben aangegeven dat dit alleen maar goed mogelijk is als ook het investeringsniveau gehandhaafd blijft.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Als er een relatie wordt gelegd tussen de verhuurderheffing en de voorliggende wetsvoorstellen, dan betekent dat, uitgaand van de beantwoording door de regering, dat de verhuurderheffing wordt benut om de inkomensafhankelijke extra huurverhogingen af te romen. De investeringscapaciteit is er op dit moment dus niet. Wat betekent dat voor de visie van de PvdA op deze wetsvoorstellen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Wij beoordelen de wetsvoorstellen afzonderlijk en dat heb ik in mijn eerste termijn uitgebreid beargumenteerd. Wij zijn in de eerste plaats van mening dat een huurverhoging gerechtvaardigd is en in de tweede plaats dat er een relatie gelegd moet worden tussen inkomen en huur. Dat is bij alle lagere inkomensgroepen vanzelfsprekend. Iedereen die huurtoeslag krijgt, moet zich volledig verantwoorden en zit ook vast aan een huurquote. Wij zien niet in dat dit ook niet gewoon voor andere groepen zou kunnen gelden. Zoals ik heb aangegeven, heeft dat natuurlijk met name betrekking op de woningen die door middel van subsidies een lage huur hebben gekregen.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
En voor die woningen met een lage huur moet je de doorstroming bevorderen. Dat ben ik met de heer Duivesteijn eens. Daar wonen misschien mensen in die best wat meer kunnen betalen. Daar was dit wetsvoorstel voor bedoeld. Maar als je alternatieven wilt scheppen om de mensen te laten doorstromen en die er gewoon niet zijn in sommige regio's, heb je wel investeringscapaciteit nodig. Als die investeringscapaciteit er nu niet is, hoe kan de heer Duivesteijn dan "ja" zeggen tegen deze wetsvoorstellen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Als ik "ja" had moeten tegen alle wetsvoorstellen die in de vorige kabinetsperiode zijn aangeboden, had ik nog wel wat meer problemen gehad.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Ik bedoel natuurlijk uw fractie!

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Maar dat is een jij-bak, dus daar hoeven we niet op door te gaan. Maar toch gemaakt!
Bij het fenomeen huurverhoging, doorstroming en legitimatie van de maatregel kunnen heel veel vraagtekens worden gezet. Ik heb geprobeerd, een wat breder betoog neer te zetten. Wij kijken bijvoorbeeld iets anders aan tegen scheefwonen. Scheefwonen is helemaal niet per se verkeerd. Scheefwonen is ontstaan, omdat veel partijen in het verleden niet bereid waren om naar inkomenshuren te gaan. We kunnen iedereen wel gaan verwijten dat hij scheefwoont, maar het is een gevolg van het systeem dat we kennen. Ik ben zelf van mening dat de minister iets te veel op de benadering zit dat we coûte que coûte moeten inzetten op doorstroming. In de afgelopen vijftien jaar hebben wij geprobeerd, de differentiatie van lagere inkomenswijken te verbeteren en nu maken we die door middel van een doorstromingsbeleid dus weer ongedaan. Dat is niet per se verstandig. Laat mensen gewoon wonen

Duivesteijn

waar ze zitten, maar leg wel een relatie naar het inkomen. Per saldo hebben we daarmee nog steeds de legitimiteit van het wetsvoorstel, maar delen we niet per se de doelstelling.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik heb wel behoefte aan enige helderheid over de verhuurderheffing. Waar mist over blijft bestaan, is de vraag of die extra investeringen voor corporaties – waar we natuurlijk allemaal voor zijn, omdat zij belangrijk zijn voor de bouw – volgens de heer Duivesteijn nu uit de 1,7 miljard heffing komt, daarbuitenom of daarbovenop.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik vatte hem niet snel genoeg, maar dat zal aan mijn reken capaciteit liggen.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik zal de vraag nog een keer herhalen. Ik wil graag duidelijkheid over de vraag of die extra investeringscapaciteit voor de corporaties, waarover de heer Duivesteijn spreekt, uit die 1,7 miljard verhuurderheffing komt, daarbovenop of daarbuitenom.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Vindt de heer Kuiper het goed als ik die vraag dadelijk beantwoord? Er werd namelijk zojuist gesproken over de causaliteit tussen de huurverhoging en de noodzaak tot doorstroming. Die causaliteit is er niet. Er is wel een causaliteit in redelijkheid dat je kijkt naar de kwaliteit van de woning – daar is een huurverhoging voor te legitimeren – en naar het feit dat er een kloof zit tussen het inkomen en de te betalen huur. Dat heten dan inkomenshuren en dat is een onderwerp dat wij vele malen behandeld hebben. Dat zou naar ons idee beter geregeld kunnen worden in de richting van fiscalisering. Wij hebben ook nadrukkelijk aan de minister gevraagd of hij bereid is, een systeem van fiscalisering in grote eenvoud uit te werken zodat het te zijner tijd betrokken kan worden bij de invoering van de huursombenadering.

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

Ik heb niet bedacht dat die doorstroming op gang moest worden gebracht. Het staat gewoon in de wet. Het is het doel van de wet, namelijk het beschikbaar houden voor mensen die het qua inkomen nodig hebben en doorstroming bevorderen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Alle verhuurders vragen om het hebben van de mogelijkheid tot invoering van een huurverhoging, of het nu corporaties of beleggers zijn. De CDA-fractie legt een aantal politieke verbanden die inderdaad ook door het kabinet gelegd worden en die wij niet per se een-op-een overnemen, omdat het een redelijk autonoom proces is.

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

Politiek mag je ook met elkaar van mening verschillen. Dat is helemaal niet erg. Maar dit staat in de wet. Wij horen ook te toetsen of een wet voldoet aan het doel, waarvoor zij gemaakt is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Het zal per definitie een effect hebben op de doorstroming. Als het motief alleen is "ik woon goedkoop, maar

niet in een buurt die ik aantrekkelijk vind" zal iemand gaan doorstromen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Als ik de heer Duivesteijn goed begrijp, deelt zijn fractie niet de doelstelling van de wet van het opbrengen van de verhuurderheffing, niet de doelstelling van het bevorderen van de doorstroming, maar alleen de doelstelling richting meer marktconforme huren om investeringsruimte te scheppen. Die doelstelling is maar een heel beperkte doelstelling van de wet en zij rechtvaardigt bijvoorbeeld niet in de redenering van de minister de inbreuk op de privacy. Kan de heer Duivesteijn daarop ingaan? Het roept bovendien de vraag bij mij op waarom deze gillende haast nodig is en niet direct wordt gewerkt aan het systeem van fiscalisering, zoals hij voorstelde, als hij alleen de inkomensafhankelijke huren legitimeert met de stelling dat we sowieso naar meer marktconforme huren toe moeten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik deel de analyse van mevrouw De Boer niet. Volkshuisvesting is complexer. Wonen is complexer. Het is niet een-dimensionaal. Wij proberen in een politiek debat vaak een soort causaliteit te brengen die eendimensionaal is. Maar zo is het leven helemaal niet. Mevrouw De Boer is een voorstander van de huursombenadering. Zij zegt dat zij voor de beoordeling van huurverhoging op basis van kwaliteit is. Maar wat is kwaliteit? Dat is het verschil tussen de prijs die thans betaald wordt en de marktprijs. Zij is dus voor een marktconform huurbeleid, zou ik dan zeggen. Wat dat betreft, komen wij elkaar tegen. Maar ik durf niet eens te zeggen dat wij per se een marktconform huurbeleid voorstaan. Welnee, maar wij geloven wel dat de ruimte die aanwezig is, benut mag worden. Dat is ook rechtvaardig. In die zin zijn we voor de voorstellen. Ik heb daar van het begin af aan gewag van gemaakt.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik snap dat het heel complex is en dat ook het roepen dat wij naar meer marktconforme huren moeten nog veel discussie vergt, maar ik snap echt niet hoe de heer Duivesteijn het verhaal kan houden dat hij houdt en vervolgens tot de conclusie kan komen dat dit een goed wetsvoorstel is. Dat ligt misschien aan mij, maar ik volg die redenering echt niet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Maar dan zou ik mevrouw De Boer uitnodigen om mijn bijdrage nog een keer te lezen. Dan komt zij erachter dat in die bijdrage staat dat dit bepaald niet het meest optimale voorstel is als het gaat om de uitwerking van de vorm en dat wij om die reden ook hebben gevraagd of de minister bereid is een aantal modaliteiten voor fiscalisering uit te werken, opdat wij op het juiste moment de huursombenadering en fiscalisering bij elkaar kunnen betrekken. Dat heb ik gezegd, maar mevrouw De Boer heeft daar maar een heel smal deel van opgepakt.

Ik zou graag een toezegging van de minister op dat punt van de fiscalisering willen hebben, met name omdat wij van mening zijn dat in zo'n systeem de privacy van de huurder en de burger veel beter geborgd is dan in de huidige situatie.

Duivesteijn

De heer **Ruers** (SP):

Ik hoor de heer Duivesteijn iets zeggen over differentiatie in buurten en wijken. Hij koppelt die aan de doorstroming. Ik ben erg voor die differentiatie en ik ben het ook helemaal met hem eens dat het erg goed is dat we er jarenlang naar gestreefd hebben. Hij zegt dat de doorstroming die differentiatie tekort kan doen. Dat ben ik ook met hem eens, maar wij hebben hier wel te maken met een wetsvoorstel dat doorstroming tot doelstelling heeft. Is de heer Duivesteijn nu voor of tegen de doorstroming?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik ben niet tegen doorstroming. Ik wil alleen relativeren dat dat het grote doel zou moeten zijn. Ik vind dat de minister in zijn beantwoording iets te veel op het punt van de doorstroming zit. Ik zou het goed vinden dat mensen bereid zijn iets meer huur te betalen en in de desbetreffende woonomgeving, die zij prettig vinden, blijven wonen. Dat is immers in het belang van sociale structuren.

De heer **Ruers** (SP):

Doorstroming staat vanaf het begin in dit wetsvoorstel en wordt steeds herhaald als een van de doelstellingen. Dat is geen ondergeschikt punt, maar een hoofdpunt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ja, maar wij vinden het ook belangrijk dat er investeringscapaciteit aanwezig is in de sector. Het is ongelooflijk belangrijk dat er investeringscapaciteit is, zodat herstructureringsgebieden kunnen worden opgepakt, zodat er in krimpgebieden kan worden gebouwd en zodat allerlei maatschappelijke vraagstukken ter hand worden genomen. Het is heel vervelend, maar daarvoor heb je soms geld nodig. Geld krijg je onder andere uit een huurverhoging. Wij verdedigen dat. Ik heb iets gezegd over de fiscalisering en heb de minister gevraagd op dat punt een toezegging te doen.

Ik kom bij het tweede punt, de verhuurderheffing. Iedereen mag mijn inbreng nog eens teruglezen. Ik heb het heel scherp geformuleerd. Alles is mogelijk. Ik heb zelfs gezegd dat de corporaties rijk zijn. De corporaties hadden eigenlijk al lang een systeem moeten hebben. In mijn tijd in de Tweede Kamer heb ik daarvoor letterlijk en figuurlijk voorstellen gedaan. De corporaties zouden een eigen centraal fonds moeten oprichten, een nationaal fonds, dat betaald wordt uit gelden van de hele sector en waaruit bijvoorbeeld de arme corporaties zouden kunnen putten. De corporaties zelf hebben genoeg geld, maar dat zit heel vaak vast in de woningen. De vraag is hoe je dat geld loskrijgt. Nu hebben wij gekozen voor de methode van de verhuurderheffing. Wij hebben gezegd dat een verhuurderheffing niet mag betekenen dat daarmee de investeringscapaciteit voor grote maatschappelijke vraagstukken afneemt. Wij hebben aan de minister gevraagd of hij wil motiveren en aantonen dat die investeringscapaciteit gegarandeerd is. Ik heb zijn opmerkingen zo geïnterpreteerd dat hij bereid is bij de verhuurderheffing te differentiëren naar probleemgebieden. Hij is bereid om te gaan verbijzonderen en hij is ook bereid om te zorgen dat corporaties die niet kapitaalkrachtig zijn, niet worden aangeslagen. Ik zou heel graag op dat punt wat meer horen van de minister. Wij gaan het voorstel dat naar de Kamer komt, beoordelen op de vraag of er voldoende investeringscapaciteit is voor het wonen.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Wij zijn allemaal voor de investeringscapaciteit van corporaties. Moet die capaciteit er komen buiten de 1,7 miljard? De 1,7 miljard is immers, zoals het nu in de voorstellen naar voren komt, bestemd voor het verder gezond maken van de overheidsfinanciën.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Wij hebben daarover geen normatieve opvattingen. Als de minister terugkomt met de verhuurderheffing en als daarin de investeringscapaciteit gegarandeerd is, maakt het ons niet zoveel uit of de verhuurderheffing x of y is. Het gaat om de randvoorwaarden. Die zijn veel interessanter. Het is aan de minister om die vorm te geven.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

De heer Duivesteijn zegt dat hij er geen normatieve opvattingen over heeft. Er worden normen aangegeven. 1,7 miljard is ook een norm die er met een bepaalde bedoeling staat. Het wordt mij niet duidelijk welke kant de heer Duivesteijn op wil.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik heb aan het eind van de beantwoording van de minister geprobeerd dat te verduidelijken door een aantal interrupties. Wij zijn ervan overtuigd dat het mogelijk is om te komen tot investeringspatronen die leiden tot een voldoende bijdrage in de sanering van de rijksfinanciën. De vraag is hoe je dat vormgeeft. Wij dagen het kabinet uit om daarin creatief te zijn. Wij staan achter het principe van een verhuurderheffing en achter de financiële doelstelling, maar wij willen één andere garantie hebben, namelijk dat de investeringscapaciteit op een zodanige manier is vormgegeven dat je met een redelijke zekerheid kunt zeggen dat de maatschappelijke vraagstukken die wij gezamenlijk definiëren, kunnen worden opgepakt. Groningen heeft bijvoorbeeld aangegeven dat men de 60 miljoen die moet worden betaald aan verhuurderheffing, graag wil omzetten in een verplichting tot investeren. Het zou heel interessant zijn als het kabinet dergelijke varianten wil overwegen.

Wij hebben gevraagd of de minister bereid is om een samenhangende woonvisie te schrijven, waarin alle verschillende maatregelen in samenhang kunnen worden bekeken en waarin een doorkijkje staat naar de middellange termijn. Wij hebben nadrukkelijk om die visie gevraagd. Vervolgens hebben wij gevraagd of de minister bereid is te streven naar een nationaal akkoord. Wij vragen geen garantie voor een nationaal akkoord. Hij kan de andere partijen niet dwingen tot overeenstemming. Wij vragen of de minister een dergelijk akkoord met de maatschappelijke organisaties, wellicht inclusief VNG en IPO, zou willen sluiten. Wij vinden het gek dat op dit moment aan de ene kant de politiek staat en aan de andere kant alle maatschappelijke organisaties. Ik wil op dat punt een expliciete toezegging van de minister dat hij zowel de visie vormgeeft als tracht te komen tot een nationaal akkoord. Het is dan aan de maatschappelijke organisaties om te bewijzen dat zij echt bereid zijn tot zo'n akkoord en dat zij echt waar willen maken dat zij naar niet-vrijblijvende investeringen gaan. Dan kunnen wij met elkaar heel wat bereiken.

De heer **Koffeman** (PvdD):

De heer Duivesteijn heeft in de aanloop naar dit debat stevige uitspraken in de media gedaan, althans zo hebben de media dat opgevat. De huurverhoging en de verhuurder-

Duivesteijn

heffing zijn voor hem onlosmakelijk verbonden en als er niet voldoende investeringsruimte blijft voor de woningcorporaties, zal hij tegen de verhuurderheffing stemmen. Is dat correct? Kan hij specificeren wat onvoldoende investeringsruimte is?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Men kan teruglezen, niet alleen in mijn inbreng maar ook in de media, dat wij een causaal verband zien tussen de verhuurderheffing en de mogelijkheid tot investeren. Dat gaan wij afwegen. Wij vinden de voorwaarde van voldoende investeringsruimte essentieel. Wij zullen op dat moment beoordelen hoe wij daarmee omgaan.

De heer **Koffeman** (PvdD):

Mijn vraag was of de heer Duivesteijn een indruk kan geven van wat hij verstaat onder "voldoende investeringsruimte".

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Dat is wat naar onze overtuiging in een nationaal akkoord zou moeten worden overeengekomen. Wij kunnen niet bepalen wat voor Leeuwarden of voor Almere – ja, voor Almere zou ik het nog kunnen – nodig is. Daarom vinden wij het ook essentieel dat de minister een visie opstelt en dat het nationaal akkoord er komt. Dan heb je een referentiekader. Ik vind dat wij nu te veel spreken over incidentele maatregelen. Wij gaan van maatregel naar maatregel. Ik houd ervan om veel meer te redeneren vanuit een beleidskader.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Wij hebben de heer Duivesteijn in zijn eerste termijn niet kunnen interrumpen. Ik heb hem in mijn eerste termijn een vraag gesteld die nog niet beantwoord is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Naar aanleiding van de eerste termijn mag je niet interrumpen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Blijkbaar is wat ik ga vragen heel eng. De heer Duivesteijn zegt dat de koppeling tussen deze wet en de verhuurderheffing er wat hem betreft niet hoeft te zijn. De ruimte moet worden gebruikt voor investeringen. Ik heb ook gevraagd of de heer Duivesteijn zich net als wij zorgen maakt over het in stand houden van de betaalbare voorraad, in het bijzonder voor de echte minima. Gaat de verhuurderheffing niet leiden tot huurmaximalisatie en huurharmonisatie, waardoor er voor de minima heel weinig grotere woningen beschikbaar zijn?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Wij maken ons in het algemeen heel grote zorgen over de woningmarkt. Ik maak het vanuit mijn praktijk mee. Er is op dit moment sprake van een liberalisering van huurprijzen en van een enorme terughoudendheid om te investeren. Het is ook vanuit die zorg dat wij de nadruk leggen op investeren, investeren, investeren! Investeren is echt noodzakelijk om de woningmarkt weer op gang te krijgen. Het gaat daarbij niet alleen om koopwoningen, maar om grote herstructureringsgebieden die stilliggen. Vanuit die zorg redeneren wij. Dat is ook de reden waarom wij meegaan met de huurverhogingen. Die maatregel creëert investeringscapaciteit. Wij willen heel graag dat de minister zich gaat inspannen voor een zodanig beleid dat die in-

vesteringen gegarandeerd zijn. Daar zit niks politieks achter, want dat is het laatste wat wij hier doen heb ik begrepen. Het is gewoon wat wij willen.

□

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Voorzitter. De twee voorliggende huurwetten zullen wij steunen. Ik heb dat in eerste termijn al aangegeven. Wij vinden het rechtvaardig dat de huren stijgen na inderdaad zeven jaren van alleen inflatievolgende huurverhogingen.

Er zijn verschillende redenen waarom dit belangrijk is. Wij spreken al heel lang over het optrekken van de huren om deze weer marktconform te maken. Ik wees er al op dat dit ook in het plan Wonen 4.0 door de sector zelf als een belangrijke stap is aangemerkt. Wij steunen die beweging die eigenlijk al heel lang en door veel mensen is bepleit.

Over de verhuurderheffing komen wij over enige tijd te spreken. Wij zien uit naar alle verdere plannen en onderbouwingen die wij dan nodig zullen hebben. Wij zullen de verhuurderheffing op dat moment bekijken.

De eigenlijke plaats om over de hypotheekrenteaftrek te spreken is in het debat dat wij nog zullen voeren naar aanleiding van de motie-Essers. Ik heb aangegeven, en ben die mening nog steeds toegedaan, dat het fair is om als wij iets van de huurders vragen, ook iets te vragen van kopers in het hoogste en duurste segment. Als wij daarbij een grens nemen van € 750.000, gaat het niet om een verschrikkelijke grote markt die wij dan ineens verstoren. Ik vind het goed voor de balans als wij dat zouden gaan doen.

Ik ben blij met de toezegging voor een samenhangende beleidsvisie voorafgegaan door een traject van intensief overleg met de sector. Het is goed dat inderdaad alle losse maatregelen en alle stukken wetgeving in samenhang worden gebracht. Het doel daarvan moet zijn stabiliteit en rust op de middellange termijn. Wij kunnen natuurlijk nooit de hele toekomst voorspellen, maar wij moeten op de middellange termijn duidelijkheid krijgen over wat wij doen op het gebied van huur en koop.

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

Ik ben het met mijnheer Kuipers eens, ik zou ook een samenhangende beleidsvisie willen zodat je kunt kijken of een wetsvoorstel daarin past en of je daarmee bereikt wat je wilt bereiken. Toch gaat de heer Kuiper nu akkoord met de voorliggende voorstellen terwijl die samenhangende beleidsvisie er nog niet is.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik heb mevrouw De Vries eerder op deze dag gezegd dat de elementen die wij vandaag bespreken in het verleden door CDA-bewindslieden naar voren zijn gebracht. Toen konden die wel onderdeel zijn van een bredere visie. Ik zie niet in waarom dat nu niet kan. Wij spreken nog steeds over dezelfde instrumenten en over dezelfde systematiek. Die pakken wij nu op, maar er moet inderdaad een breder verhaal omheen komen.

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

Het toenmalige kabinet had een visie: de woonvisie.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Dat zou ik willen bestrijden.

Kuiper

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

Dat kan de heer Kuiper willen bestrijden, maar die was er wel. Hij kan het niet eens zijn met alle onderdelen, maar die visie was er wel. Sinds die tijd zijn er een regeerakkoord en een woonakkoord gekomen. Die hebben invloed op deze wetsvoorstellen. Iedereen die zegt dat dit niet zo is, kan ik niet volgen. Sorry.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik vind de invloed van dit woonakkoord gunstig. Het is het begin van een hervormingsagenda die wij verder moeten voltooien.

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

Het is in die zin gunstig dat het iets minder erg is dan het regeerakkoord.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Het is een begin van een hervormingsagenda. Mevrouw De Vries en ik zitten samen al wat langer in deze Kamer. In de vorige kabinetsperiode heeft mijn fractie steeds gevraagd om een visie, te beginnen op het gebied van de hypotheekrenteaftrek. Wij vonden daarbij steeds het CDA op ons pad, want die wilde dat niet leveren.

□

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Ik moet wel zeggen dat wij er niet heel veel wijzer van geworden zijn. Hij heeft niet veel meer gedaan dan de antwoorden herhalen die ook al in de schriftelijke ronde waren gegeven.

Ik herinner de minister eraan dat hij heeft beloofd om in tweede termijn in te gaan op de terugwerkende kracht van een beslissing tot huurverlaging door de huurcommissie. Ook wacht ik op een antwoord op mijn vraag voor welk deel van de huurwoningen in de gereguleerde sector geldt dat huurverhoging tot 5,5% van de WOZ-waarde een lagere maximale huur oplevert dan de maximaal redelijke huur volgens het VWS.

Verder staat uit mijn eerste termijn nog de vraag open of een huurder na een aanzegging van een inkomensafhankelijke huurverhoging op basis van het inkomen van twee jaar geleden direct het verzoek tot huurverlaging kan doen op basis van het huidige inkomen.

Ook op het punt van de privacy blijft de minister eerder gegeven antwoorden herhalen, terwijl ik al heb aangegeven dat die onvoldoende zijn. Voor de vereiste doelbinding bijvoorbeeld is het niet voldoende dat een toegestane doelstelling wordt geformuleerd. Er moet ook worden aangetoond dat de genomen maatregel daadwerkelijk tot dat doel zal leiden en dat het doel met minder privacy schendende maatregelen kan worden bereikt. Juist op dat punt schiet het wetsvoorstel naar ons oordeel tekort. Ook geeft de minister niet aan waarom er in de systematiek van de gegevensverstrekking niet meer waarborgen tegen privacy schending zijn ingebouwd. Maar goed, deze vragen zijn inmiddels zo vaak gesteld en niet beantwoord, dat ik eigenlijk niet verwacht dat er nu wel een bevredigend antwoord komt.

De antwoorden van de minister in eerste termijn hebben wel heel duidelijk gemaakt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging nodig is om de verhuurderheffing op te brengen. De PvdA kan een ander doel hebben, maar dit is het doel van de minister en dit doel is in het woon-

akkoord afgesproken. Dat betekent dat verhuurders en huurders moeten maximaliseren door de inkomensafhankelijke huurverhoging en door huurharmonisatie bij nieuwe verhuur. De CFV-berekeningen gaan ook hiervan uit. Ik kan niet anders dan tot de conclusie komen dat met name de wat grotere woningen overal in het land huren zullen gaan krijgen die dichtbij de liberalisatiegrens liggen. De minister kan dit wel bagatelliseren door te doen alsof dit alleen voor de binnenstad van Amsterdam geldt, maar de werkelijkheid is anders. Niet alleen in de binnenstad van Amsterdam maar gemiddeld over heel Nederland hebben woningen van rond de 65 m² een huur op het niveau van de huurtoeslaggrens. Ik kreeg net het bericht dat in Amsterdam-Nieuw-West en in Amsterdam-Zuidoost – dus niet de binnenstad – woningen van 30 m² verhuurd worden voor € 600. Daarmee is de betaalbaarheid voor gezinnen in het geding. Ik vind het zeer teleurstellend dat de minister dit als een non-probleem wegwuift. Maar niet alleen de minister, ook van de partijen die het woonakkoord hebben gesloten valt het mij zwaar tegen dat zij het in stand houden van een betaalbare socialewoningvoorraad zo weinig belangrijk lijken te vinden.

Ik herhaal mijn conclusie uit de eerste termijn. Onze fractie is niet tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging als zodanig. Ook wij vinden dat de geregleerde woningvoorraad vooral ter beschikking moet staan van degenen die daarop naar gezin en inkomen aanspraak maken. Wij vrezen echter dat dit voorstel in combinatie met de verhuurheffing een averechts effect zal hebben en dat de betaalbare voorraad met name voor gezinnen met een minimuminkomen sterk onder druk komt te staan. De minister heeft die vrees niet kunnen wegnemen, integendeel.

Ook achten wij de systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging niet de meest logische en vanwege de privacy schending die deze meebrengt, zelfs onwenselijk. Dat wordt nog versterkt door het feit dat de gekozen systematiek slechts voor een beperkt aantal jaren zal gelden. Er wordt veel overhoop gehaald voor een zeer beperkte tijd.

Wellicht tegen beter weten in hopen wij nog dat de leden van deze Kamer met ons tot eenzelfde oordeel zullen komen en tegen deze beide wetsvoorstellen zullen stemmen. Verder hoop ik dat de minister vervolgens alles op alles zal zetten om zo snel mogelijk met een beter plan te komen dat draagvlak heeft in zowel de samenleving als de politiek.

Ik heb nog een laatste opmerking naar aanleiding van de korte discussie die ik met de heer Duivesteijn had. De redenering van de PvdA dat met deze huurverhoging ruimte wordt gecreëerd voor investeringen, zowel in koop- als in betaalbare huurwoningen, vinden wij nogal naïef. Het doel van de minister en van de woningcorporaties is de verhoging te gebruiken voor de verhuurderheffing. Dit doel is keer op keer helder gemaakt.

Ik wacht nog op het antwoord op enkele concrete vragen en verder mag duidelijk zijn dat wij dit wetsvoorstel niet zullen steunen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Het mag naïef zijn, maar wij hebben heel nadrukkelijk aangegeven hoe wij het voorstel gaan beoordelen en daarin dient die investeringscapaciteit te worden veiliggesteld.

De Boer

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Dat zullen wij dan zien. Ik herinner de heer Duivesteijn eraan dat bij het belastingakkoord precies andersom is geredeneerd. Toen werd gezegd: oké, wij zullen deze verhuurderheffing steunen, maar bij de inkomensafhankelijke huurverhoging moet wel aan onze voorwaarden worden voldaan. Dat dit nu weer andersom is, heeft ons vertrouwen dat het ook werkelijk zal gebeuren, niet vergroot.

□

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

Voorzitter. Wij blijven erbij dat na de opeenstapeling van financiële maatregelen die de mensen treffen, dit een uiterst ongelukkig gekozen moment is de huren extra te gaan verhogen.

De minister heeft de kersverse senator Duivesteijn geprezen en ziet een grote toekomst voor hem in de politiek. Ik sluit mij daar graag bij aan. Wie nog enige twijfel had, moet erkennen dat de heer Duivesteijn zeer overtuigend gesproken heeft. Ik citeer: "Op de bescherming van de burger is nog wel wat aan te merken." "De maatregel die onvoldoende doordacht is." "Verschillende maatregelen zijn onvoldoende overwogen." "Het herstel van de bouw is onvoldoende deel van het debat." "De woningmarkt moet bredere aandacht krijgen dan in het regeeren woonakkoord." "In plaats van duurzame bondgenootschap met de samenleving, zien wij dat er massaal verzet is ontstaan." "Het is jammer dat er geen gezamenlijke aanpak is." "De gevolgen voor de grondbedrijven zijn dramatisch." Wat goed dat de Eerste Kamer versterking heeft gekregen van iemand die zegt wat er aan de hand is en waar het op staat. Wie nog twijfelde, moet nu wel overtuigd zijn. 50PLUS kan na deze woorden niet anders dan tegen stemmen.

Opmerkelijk was ook het verschil binnen de coalitie als het gaat om het heffen van huur afhankelijk van het inkomen. De PvdA wil dit via de overheid en de belasting, de VVD wijst dat af en wacht af hoe het in de toekomst wordt opgelost.

Wij blijven erbij dat door de minister op geen enkel wijze is onderbouwd dat het wetsvoorstel voor een inkomensafhankelijke huurverhoging het tegengaan van scheefwonen bevordert. Integendeel, de minister heeft bevestigd dat het onzeker is wat de effecten van de wetswijziging zijn op de doorstroming in de woningmarkt. Wij vinden het onbegrijpelijk als dit krakkemikkige wetsvoorstel door de Eerste Kamer wordt aangenomen.

□

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn uitvoerige beantwoording van alle opmerkingen en vragen. Ik heb nog twee opmerkingen.

De eerste betreft de huurverhoging. Ik heb de minister gevraagd toe te lichten waarom nu eerst een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingevoerd en dan met ingang van 2014 de huursombenadering. De minister heeft geantwoord dat de inkomensafhankelijke huurverhoging recht op het doel aangaat doordat iets wordt gedaan aan het scheefwonen. Verder biedt de maatregel de mogelijkheid lage inkomens te ontzien. Ik onderschrijf dat de minister aan deze twee factoren doorslaggevend gewicht toekent. Ik voeg eraan toe dat het niet allemaal gebeurt om de mensen het leven zuur te maken die nu als scheef-

woners worden betiteld, maar in het belang van de mensen die nu nog op wachtlijsten staan. De minister gaat hierover in overleg met verhuurders en naar ik aanneem ook met huurdersorganisaties. Ik vraag de minister in dat overleg erop aan te dringen de huursom – want de benadering kan nog allerlei vormen aannemen – zo in te richten dat het vooral op scheefwonen gericht blijft, want dat was het doel van deze wetgeving.

Het tweede punt betreft de verhuurderheffing. Wij komen hier nog over te spreken, maar deze heffing maakt onderdeel uit van het woonakkoord. Ik heb de minister gevraagd de commerciële verhuurders daarbuiten te laten. De minister heeft gezegd dat dit niet kan, omdat dat rechtsongelijkheid zou scheppen. Er is een markt waarin zij beiden terecht kunnen en de schatkist kan die opbrengst niet missen. Ik ben dat maar zeer ten dele met de minister eens. Ik denk dat hier geen sprake is van gelijke monniken, dus ook niet van gelijke kappen. De situatie met betrekking tot de huurtoeslag, de mogelijke efficiëntieverbetering en de geborgde leningen zijn voor ons voldoende grond om te zeggen dat er geen gelijke monniken zijn. Op termijn zullen de commerciële verhuurders toch van die markt af willen, ook al zijn zij daar nu misschien nog samen in aanwezig, dus dan raken wij ook die 290 miljoen kwijt. Verder moeten zij toch verleid worden tot iets waartoe zij niet verplicht zijn, maar wat wij wel graag zouden willen zien: extra bouwen en investeren in dat middensegment van € 681 tot € 950. Ook daarover gaat de minister nog veel overleggen met alle verhuurdersorganisaties en -koepels als straks het wetsontwerp 33407 eraan komt. Ik vraag de minister nog een keer in dat overleg de mogelijkheid mee te nemen met een convenant, een overeenkomst of anderszins daarover afspraken te maken met particuliere verhuurders en institutionele beleggers.

Ik adviseer mijn fractie dit wetsontwerp te steunen.

De heer **Ruers** (SP):

Ik hoor de heer Schouwenaar zeggen dat hij na antwoorden van de minister ermee kan instemmen dat wij nu deze wijziging van de huurprijsvaststelling krijgen en over twee jaar weer een nieuw systeem. Vindt de heer Schouwenaar dit een consistent beleid? Vindt hij dit een zorgvuldige benadering? Vindt hij niet dat wij als Eerste Kamer moeten toezien op zorgvuldige wetgeving? Is het in overeenstemming te brengen met de visie van de heer Schouwenaar op zorgvuldige wetgeving dat wij een bestaand systeem hebben, nu een nieuw systeem krijgen en over twee jaar weer een nieuw systeem? Vindt de heer Schouwenaar dit niet erg slordig, als een hapsnapbedrijf? Vindt hij niet dat de Eerste Kamer er ook voor moet waken dat dit soort wetten op de samenleving afkomen?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Op de vraag of ik vind dat wetgeving zorgvuldig moet worden voorbereid, kan ik maar één antwoord op geven en dat is ja. Ik denk dat het er hier heel zorgvuldig aan toe is gegaan. Juist de vraag naar inkomensafhankelijke huurverhoging of huursombenadering is uitvoerig aan de orde geweest. Het departement heeft hier veel documenten over aangeleverd, maar ook door instanties als Aedes en de Woonbond die de huursombenadering een warm hart toedragen, is heel veel informatie aangeleverd. Ik denk dat wat dat betreft weinig aspecten onbelicht gebleven zijn. In eerste instantie heb ik gezegd dat beide onmiskenbare voor- en nadelen hebben, een beetje afhanke-

Schouwenaar

lijk vanuit welk perspectief ernaar wordt gekeken. Het is niet helemaal zwart of helemaal wit. Ik kan mij goed voorstellen dat waar hier meerdere doeleinden en perspectieven in het geding zijn, de minister kiest voor eerst een duidelijke aanzet geven in de richting van iets doen aan het scheefwonen en vervolgens voor een tegemoetkoming aan al diegenen – en dat zijn er vele, met name diegenen die het straks moeten uitvoeren – die juist de voordelen van de huursombenadering benadrukken. Ik vind dat buitengewoon zorgvuldig.

De heer **Ruers** (SP):

Het gaat er niet om dat beide systemen hun verdiensten hebben, zowel het voorgestelde systeem als dat van de huursombenadering, het gaat erom dat wij de samenleving in heel korte tijd met twee wijzigingen opzadelen. Vindt u het prudent, vindt u het zorgvuldig dat wij dit op de samenleving laten neerdalen? Het brengt enorm veel teweeg als je in twee jaar twee keer de wet verandert.

De heer **Schouwenaar** (VVD):

U stelt dezelfde vraag, dus u krijgt hetzelfde antwoord.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

De PvdA heeft zwaar ingezet op het verkrijgen van een samenhangende visie achter de maatregelen, een visie die betekenis kan krijgen in een maatschappelijk akkoord met de verschillende organisaties, VNG, IPO. De heer Schouwenaar heeft er iets over gezegd, maar hij is er niet expliciet in geweest. Is hij van mening dat het kabinet aan beide moet werken?

De heer **Schouwenaar** (VVD):

Ik ben er inderdaad niet erg expliciet over geweest, maar als de heer Duivesteijn mij daartoe uitnodigt, wil ik dat best doen. Ik hoop wel dat het dan de explicietheid is waar hij om vraagt. De minister heeft bij diverse gelegenheden toegezegd dat hij heel veel zal overleggen met allerlei betrokkenen in het veld. Dat heeft hij de afgelopen maanden ook laten zien. Er is heel veel overleg geweest. Als hij dat toezegt, is er alle reden om aan te nemen dat hij dat ook zal gaan doen. Wij hebben daar vertrouwen in.

Iets anders is of van dat overleg verwacht mag worden dat er een nationaal akkoord komt of een breed gedragen visie. De minister heeft terecht gezegd dat dit in het verleden nooit gelukt is. Volkshuisvesting is ook niet het enige terrein waarop dat niet lukt. Ik draag die last van het verleden met mij mee. Vroeger werd hier te veel Latijn gesproken, dus ik wil het nu bij Engels houden: het is een beetje een mission impossible om als uitkomst een breed gedragen visie te verwachten. Ik ga ervan uit dat de minister zich er enorm voor zal inzetten, zonder dat wij hem op het resultaat willen vastpinnen.

De heer Duivesteijn heeft in zijn speech verwezen naar een aantal mensen die hij enorm bewondert. Veel mensen delen die bewondering. Hij noemde daarbij de naam van Jan Schaefer. Toen hij sprak van een nota dacht ik: volgens mij heeft Jan Schaefer daar behartigenswaardige dingen over gezegd. En daar sluit ik mij graag bij aan.

□

De heer **Engels** (D66):

Voorzitter. Ik begin met nog een compliment aan de heer Duivesteijn. Dit is toch een beetje zijn dag. De heer Duivesteijn heeft met zijn maidenspeech een aantal fracties

mogelijk op het verkeerde been gezet met een paar onnavolgbare schijnbewegingen. Al leek het later af en toe alsof hij er misschien een beetje in verstrikt raakte. Het zij zo.

Ik dank de minister uitdrukkelijk voor zijn substantiële beantwoording van de vragen van mijn fractie. Het merendeel van de nog levende zorgen in mijn fractie is niet geheel weggenomen, maar laat ik zeggen dat ze tot aanvaardbare proporties zijn teruggebracht. Mijn fractie zal dan ook de voorstellen die thans voorliggen steunen, omdat wij vinden dat het nodig is om nu stappen te zetten. Dat is voor ons wezenlijk. Wij kunnen het ons niet veroorloven om te blijven hangen in het beschermen van deelbelangen. Wij moeten vooruit.

Wat voor mijn fractie nog openstaat, is het waarborgen van de privacy. Mijn fractie is het eens met de minister dat het voorstel dat een beoogde inbreuk op artikel 8 is, de juridische toets van de rechtmatigheid kan doorstaan. Artikel 8 biedt beperkingsmogelijkheden. Anders dan Kennedy Van der Laan menen wij dat in voldoende mate aan de in artikel 8 genoemde beperkingsclausules en -gronden is voldaan.

Wat overblijft is onze inzet om de huurder wat meer positie te geven als het gaat om de verstrekking van inkomensgegevens. De minister zoekt de tegenargumentatie zeer opvallend niet alleen (maar) in de administratieve rompslomp. Dat is positief. Het komt nu aan op de afweging van twee privacybelangen. Het ene is de verzachting van de inbreuk op de privacy door te pleiten voor instemming of op zijn minst het informeren vooraf van de huurder. Daartegenover staat nu een inbreuk op de privacy van een huishouden dat uit meerdere personen bestaat. Dat zou intern tot een inbreuk op de privacy kunnen leiden. De minister maakt de afweging op dit punt fundamenteeler, maar ook complexer. Daar heeft mijn fractie wel even over moeten nadenken. De minister heeft het ons moeilijk gemaakt. Ik vraag hem om nog eens precies aan te geven waarom het ene privacybelang, dat hij heeft benadrukt, van het niet willen ingrijpen in de persoonlijke levenssfeer binnen een huishouden zwaarder zou moeten wegen dat het privacybelang dat wij hebben benadrukt, namelijk dat een huurder zelf op zijn minst betrokken moet zijn bij het moment waarop inkomensverstrekking plaatsvindt. Dat zouden wij buitengewoon op prijs stellen.

Mijn fractie heeft geen bezwaar tegen een samenhangend verhaal over de voorgenomen maatregelen, waarvan er vandaag twee voorliggen en waarvan andere zijn aangekondigd, zoals met name de ChristenUnie heeft gevraagd. De ChristenUnie mag zich op de borst kloppen voor haar consistentie hierin. Wij waarderen dat, maar wij hebben er geen behoefte aan dat er pogingen worden gedaan om tot een nationaal akkoord te komen. De vraag is of dat überhaupt lukt, maar wij zijn er buitengewoon bevreesd voor dat wij dan weer met elkaar gaan polderen, dat wij dan weer gaan proberen met elkaar tot overeenstemming te komen en dat wij er daarmee de vaart uithalen. Vanwege de stagnatie op de woningmarkt is het absoluut noodzakelijk dat wij de vaart er weer inbrengen en tot hervormingen komen. De minister moet gaan regeren. Deze voorstellen liggen voor en andere komen eraan. Wat ons betreft gaat de minister dit pad dus niet op. Uiteindelijk maakt hij natuurlijk zijn eigen afweging, maar wij zullen hem op dit punt niet aanmoedigen.

Ruers



De heer **Ruers** (SP):

Voorzitter. Ik dank de minister voor de antwoorden en voor het debat dat wij hebben kunnen voeren. Ik stel vast dat algemeen in deze Kamer wordt aangenomen dat de voorliggende wetsvoorstellen nauw samenhangen met de verhuurderheffing. Ik stel vast dat de minister heeft verklaard dat de extra huuropbrengsten op grond van de wetsvoorstellen bij de corporaties zullen terugkomen en door de verhuurderheffing zullen worden afgeroomd. Ik stel ook vast dat er verschil van mening is tussen de minister enerzijds en de corporaties, de VNG, de Woonbond en een aantal politieke partijen waaronder de onze anderzijds, over de vraag of er na de afroming door de verhuurderheffing nog voldoende investeringsruimte voor de corporaties overblijft. Wij denken van niet. Ik stel vast dat die ruimte noodzakelijk is om de investeringen op gang te krijgen en daarmee de voorwaarden te scheppen voor de doorstroming en het tegengaan van het scheefwonen, twee van de doelstellingen van de wetsvoorstellen.

Een belangrijke partij in dit spel, regeringspartij PvdA, heeft in dit huis forse kritiek geuit op de wetsvoorstellen. Anderen hebben daar ook op gewezen. Ik hoor de heer Duivesteijn nog zeggen: citeer mijn verhaal maar. Ik zal dat doen: "De fractie van de PvdA is van mening dat de voorgestelde verhuurderheffing een tamelijk eindimensionale maatregel is. In feite gaat het hier primair om het afromen van een huurverhoging die met beide wetsvoorstellen van vandaag mogelijk gemaakt gaat worden. Per saldo functioneert de woningcorporatie hier als Belastingdienst voor de rijksoverheid."

Ik citeer nogmaals de heer Duivesteijn: "Zo zal de verhuurderheffing opgebracht moeten worden uit de lopende middelen van de exploitatie. Het echte kapitaal van de corporaties zit verborgen in het vastgoed, de stenen. Deze wijze van heffen kan betekenen dat de investeringsruimte sterk afneemt, en het is denkbaar dat de investeringen in de krimpgebieden geheel zullen stilvallen. Een direct gevolg daarvan zal zijn dat maatschappelijk noodzakelijke investeringen niet kunnen worden gedaan, wat negatieve consequenties heeft voor de samenleving als geheel. De maatregel lijkt op dit niveau onvoldoende doordacht." Dat zijn scherpe, duidelijke uitspraken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Ik vind het briljant.

De heer **Ruers** (SP):

Het waren uw eigen woorden, hoor!

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Daarom vind ik het ook briljant. Wim Kan zei het volgende over Den Uyl: als je zegt dat het mooi weer is, onthoudt-ie het en gebruikt het tegen je als het regent. Dat is wat u doet: u citeert de helft.

De heer **Ruers** (SP):

Lees het vooral na. Het is van A tot Z briljant. Ik doe daar niets aan af: het was echt briljant.

Deze wetsvoorstellen moeten ertoe leiden dat de corporaties de verhuurderheffing kunnen betalen. Of die heffing doorgaat, is twijfelachtig nu de Partij van de Arbeid de plannen tamelijk eindimensionaal en onvoldoende doordacht heeft genoemd. De verhuurderheffing is een extra blokkade voor extra investeringen in de woning-

bouw. De verhuurderheffing is, zo heeft de Partij van de Arbeid ons vandaag op haar briljante wijze verteld, onvoldoende op haar effecten gewogen. Volgens verschillende media is daardoor het woonakkoord aan het wankelen gebracht. Senator Duivesteijns maidenspeech mag ten minste geduid worden als een donderslag bij heldere hemel, of wellicht als een tijdbom onder de verhuurderheffing. Onder die omstandigheden wordt het welhaast bizar om gewoon door te gaan met de afhandeling van deze twee huurverhogingsvoorstellen. Het argument van de minister is dat hij liefst op 1 juli de huren verhoogd ziet. Dat begrijp ik. Maar dan had hij ervoor moeten zorgen dat hij zijn zaakjes op orde had, in plaats van de gigantische onduidelijkheid van nu. Mijn voorstel is dus om de behandeling straks op te schorten, totdat er ten minste duidelijkheid is of de Partij van de Arbeid, een niet onbelangrijke partij in deze regering, wel of niet de verhuurderheffing steunt. Want de geschiedenis laat zien dat met name de Partij van de Arbeid op dit punt de nodige draaien heeft gemaakt. Ik ben benieuwd.

De **voorzitter**:

De voordelen van het hebben van een iPad is dat ik hier lees dat de Senaat akkoord is met de huurverhoging. NOS Nieuws, twee uur geleden! Waarmee ik maar wil zeggen dat niet alleen de Eerste Kamer de discussie op gang heeft gebracht over haar positie in het staatsrechtelijke bestel, maar dat de pers daarin een belangrijke rol speelt. Wij gaan gewoon door met ons debat. Het woord is aan de heer De Lange.



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

Voorzitter. Dank aan de minister voor de beantwoording van de vele vragen. Toch is mijn fractie verre van gelukkig, want de minister toont in die beantwoording de buigzaamheid van roestvrij staal van hoge kwaliteit, en dat helpt niet echt om tot consensus te komen. De minister blijft betogen dat het doel van de operatie het bevorderen van doorstroming is. Echter: of er woningen zijn waarheen doorgestroomd kan worden, waar en voor welke prijs blijft in nevelen gehuld. Bovendien is wonen maar één aspect: vanaf de woonplek moet ook gewerkt worden, wat in het algemeen leidt tot reiskosten die aanzienlijk kunnen zijn en die toch eigenlijk ook in de beschouwingen moeten worden betrokken. Bovendien zijn de huijzenprijzen – daar kan een mens toch nauwelijks aan twijfelen – nog jaren erg volatiel. Dus van een dergelijke situatie gaat vooralsnog geen enkele aanmoediging uit.

De minister heeft gepoogd een haperende drietrapsraket te bouwen, bij elkaar gehouden met duct tape en velpon. We belasten de huurder, vergroten de inkomsten van de corporaties en romen die vervolgens af. Hoe kun je dan nog klagen dat het allemaal zo ingewikkeld is? Mijn fractie is nog steeds niet overtuigd dat directe belastingheffing om allerlei redenen niet veel, veel beter is. Concluderend: mijn fractie krijgt sterk het gevoel dat de minister op weg is naar een pyrrusoverwinning. Een kleine meerderheid in het parlement, maar enorme weerstand in de samenleving. Mijn fractie meent dat de prijs voor deze maatschappelijke weerstand in de toekomst behoorlijk zal gaan oplopen.

Ten slotte nog een opmerking over de bijdrage van de heer Duivesteijn: naar mijn mening heeft hij vandaag een "epkezonderlandje" gedaan: een mooi stukje luchtacro-

De Lange

batiek, maar na de landing heb je geen flauw idee meer waarover het ook alweer ging!



De heer **Koffeman** (PvdD):

Voorzitter. Dank aan de minister voor de beantwoording van de vragen in eerste termijn. Helaas heeft hij geen helder beeld gegeven van reële oplossingen om de doorstroming in de sociale-woningbouw gerealiseerd te krijgen. De minister heeft op geen enkele manier duidelijk gemaakt hoe hij de werkgelegenheid in de bouwsector en het aanvullen van de woningbouwvoorraad in de sociale woningbouw wil versterken. Dit debat laat bij mijn fractie de indruk achter dat het in de achterkamers gesloten akkoord van groter belang is voor Partij van de Arbeid, VVD, ChristenUnie, D66 en SGP dan het hier gevoerde debat.

Collega Duivesteijn heeft tijdens zijn maidenspeech een stevige aanloop genomen, en ook vooruitlopend op dit debat in de media, maar ik moet vaststellen dat hij de voorbereide moties niet heeft ingediend. Of er zou nog een derde termijn moeten komen. De randvoorwaarden voor investeringsruimte voor woningbouwcorporaties heeft hij niet concreet gemaakt. Een aantal kwaliteitskranten heeft de inzet van collega Duivesteijn volledig verkeerd begrepen of anders geïnterpreteerd dan de toch al lauwe soep die in tweede termijn is opgediend. De minister maakt niet duidelijk, waarom een gezin waarvan de inwonende kinderen van school komen en gaan werken, per direct meer huur moet gaan betalen of moet gaan verhuizen, en hoe. Ook heeft de minister onvoldoende duidelijk gemaakt waarom hij zich niet inspant om privacyschending in het kader van dit wetsvoorstel te voorkomen. De Partij van de Arbeid mag dan ondanks alle fundamentele bezwaren voor de wet gaan stemmen, de Partij voor de Dieren ziet in dezelfde fundamentele bezwaren aanleiding om tegen te stemmen. De NOS heeft al witte rook uit de schoorsteen laten komen voordat er is gestemd, merkte collega Van Boxtel net op, maar laten we daar straks toch nog even over stemmen.



Minister **Blok**:

Voorzitter. Mevrouw De Vries gaf namens haar fractie aan, tegen te zullen stemmen. Dat komt niet geheel onverwacht, maar het stelt mij toch wel teleur. Enerzijds omdat ik hier sta in een lijn, ingezet door minister Donner en minister Spies, anderzijds omdat wij wel de ambitie delen om het scheefwonen aan te pakken en huren meer marktconform te maken. Op het moment dat daarvoor een concreet wetsvoorstel voorligt, vind ik het jammer dat dat dan niet op steun van het CDA kan rekenen.

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

Ik snap dat u het jammer vindt. Alleen het feit dat de antwoorden bijna als een blok beton hier worden neergelegd – dit zijn de kaders waarbinnen het zal moeten gebeuren – maakt dat de creativiteit ontbreekt om te kijken wat het betekent voor de bouwwereld en voor investeringen in de doorstroming. Dat geeft ons geen andere mogelijkheid dan dit te doen. Sorry, er is een heleboel veranderd, we hadden het graag anders gezien, maar het is gewoon niet gelukt.

Minister **Blok**:

Ik constateer dat de punten die mevrouw De Vries nu aansnijdt geen betrekking kunnen hebben op de nu voorliggende huurverhoging. Want die gaat per definitie niet ten koste van de investeringscapaciteit. Hoogstens op de discussie die we nog gaan voeren over de verhuurderheffing.

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

Dit is exact hetzelfde als wat we de hele discussie hebben gezien: oogkleppen voor, waardoor je maar naar dat ene stukje kijkt en niet naar de effecten op de omgeving. Wij betreuren dat zeer. Wij waren heel blij dat de heer Duivesteijn zei: er zou eigenlijk samenhang tussen die zaken moeten zijn. Dat zouden wij ook heel graag willen. Dan was het wellicht anders uitgevallen. Maar alleen dit, en later bekijken welke visie daarbij hoort, daar doen we niet aan mee.

Minister **Blok**:

Die samenhang is er in mijn voorstel, maar overigens ook in de voorstellen van mijn voorgangers Spies en Donner. Ook in hun geval waren het losse en in de tijd niet parallel lopende voorstellen over de huurverhoging en de verhuurderheffing. Wat dat betreft doe ik niets anders dan mijn ambtsvoorgangers.

De heer Duivesteijn vroeg mij nogmaals om opties in de fiscaliteit uit te werken. Ik zal dat in samenhang met de huursombenadering schetsen, met alle pro's en contra's die daarbij zijn. De Kamer krijgt daar een uitgewerkt beeld van.

Ik was het overigens zeer met de heer Duivesteijn eens dat deze voorstellen niet inhouden een plicht tot doorstroming. Zij zullen wel voor veel mensen een prikkel impliceren, maar heel veel mensen zullen zelf de afweging maken dat zij er plezierig wonen en bereid zijn om de woonlasten te betalen, die zij ook kunnen betalen, gezien hun inkomen, en die zij uiteindelijk, alles afwegend, passend vinden voor de woonkwaliteit en vaak ook de buurt waar zij wonen.

De heer Duivesteijn ging nogmaals expliciet in op de investeringscapaciteit door corporaties. Wij erkennen beiden dat die vraag eigenlijk aan de orde is bij de verhuurderheffing. Ik zie het als mijn opgave om dat aan de overkant en hier aan te tonen. Ik ben er ook van overtuigd dat ik dat kan. Ik heb aangegeven dat ik bereid ben om in de vormgeving van de verhuurderheffing te kijken of er investeringsprikkel in geweven kunnen worden die zowel aan de overkant als hier voldoende draagvlak hebben, want zo werkt het spel dan ook.

Ik heb in reactie op de vraag van de heer Duivesteijn en van de heer Kuiper aangegeven dat ik de samenhang in mijn voorstellen nog een keer schriftelijk aan de Kamer zal doen toekomen, zodat wij daarover desgewenst het debat kunnen voeren. Ik zou graag een plekje in de geschiedenisboeken verdienen als eerste minister verantwoordelijk voor wonen die een akkoord weet te sluiten over huurverhogingen, maar dat kan ik echt niet garanderen. Men kan mij aanspreken op het overleg dat ik daarover zal voeren, op het heel brede terrein van de woningmarkt. Ik hoop dat het tot een akkoord komt.

Ik dank de heer Kuiper voor de steun die hij expliciet uitsprak. Ik hoop dat ik met de schets die ik net gaf van de samenhang in het beleid en het streven naar een akkoord, zijn vraag goed heb beantwoord. Hij geeft helder aan dat hij het debat met mij wil voortzetten over de verhuurder-

Blok

heffing en het vraagstuk van de hypotheekrente. Dat zullen we zeker doen. Ik ben het zeer met hem eens dat we door voortgang te maken moeten zorgen dat de stabiliteit snel weer terugkomt in de woningmarkt.

Mevrouw De Boer heeft inderdaad nog een aantal antwoorden van mij te goed. De vraag over het aandeel woningen onder 5,5% zal ik schriftelijk beantwoorden bij de behandeling van de verhuurderheffing. Zo had ik dat ook geformuleerd. Ik zal proberen de specifieke vraag of er altijd sprake is van terugwerkende kracht tot het moment van het eerste verzoek tot huurverlaging, mondeling goed toe te lichten. Dat hangt erg af van de situatie. Ik heb in eerste termijn het traject geschetst als de verhuurder onmiddellijk toestemt. Dan is een snelle procedure mogelijk. Als het aan de huurcommissie wordt voorgelegd, komt er een lange procedure. Dan zal er geen sprake kunnen zijn van welke vorm van terugwerkende kracht dan ook. Dan wordt de hele procedure bij de huurcommissie doorlopen en dan kan de huurverlaging ingaan op het moment dat daarover een oordeel is geveld.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik concludeer dat u nu wat anders zegt dan in de schriftelijke beantwoording in de nota naar aanleiding van het verslag. Daarin is wel gezegd dat het kan terugwerken tot de eerste dag van de maand, twee maanden na de indiening van het verzoek.

Minister Blok:

Dan is mijn verzoek of ik daar schriftelijk op in kan gaan. Dit is voor de praktijk van belang, daar hebt u gelijk in, maar ik weet het niet meer uit mijn hoofd. Er is nogal wat gewisseld na de nota naar aanleiding van het verslag. Ik weet niet waar dan licht zou zitten tussen wat ik nu zeg en wat daarin staat, maar daar krijgt u een schriftelijke toelichting op.

De heer Nagel gaf helder aan dat hij tegen was in eerste termijn en dat in tweede termijn nog steeds is. Ik heb hem niet kunnen overtuigen.

De heer Schouwenaar formuleerde zeer terecht dat het doel van de wet zeker niet is om scheefwoners of wie dan ook het leven zuur te maken, maar om mensen op de wachtlijst een reële kans te geven. Dat is inderdaad de kern van de wet. Ook hij ging in op het overleg met partijen. Dat zal ik in alle realiteit voeren.

De heer Engels gaf aan dat ik hem met mijn antwoord over de privacy voor een groot deel gerust heb kunnen stellen. Hij vroeg nog specifiek waarom het privacybelang van leden van een huishouden hoger wordt gesteld dan het privacybelang van de huurder of het recht om vooraf geïnformeerd te worden over de verstrekking van een inkomensverklaring.

Wanneer een huishouden een brief zou krijgen, zou het extra informatie krijgen. Ik ben er niet van overtuigd dat die informatie noodzakelijk is, gezien de informatie die het huishouden krijgt. Corporaties informeren iedereen al over wat er speelt. Daarnaast is het uitgebreid in het nieuws. Zelfs de uitslag van de stemming was al in het nieuws, begrijp ik, dus er zal geen huurder in Nederland verrast zijn over wat er nu speelt.

Ik zie dus de toegevoegde waarde niet van het toesturen van zo'n algemene informatiebrief. Dat moet ik afwegen tegen de inbreuk op de privacy van de individuele leden van het huishouden. Die inbreuk is vermijdbaar, want die creëer ik alleen wanneer ik de inkomensinformatie ga toesturen. Dat afwegend zeg ik dat ik die inbreuk op de

privacy niet wil doen. Nogmaals, dat is een afweging, omdat deze niet echt noodzakelijk is. Overigens was ik wel blij met het gevoel van urgentie dat de heer Engels uitsprak over deze maatregelen in de woningmarkt. Na al die jaren nu doorpakken en helderheid creëren.

De heer Ruers heb ik in eerste termijn niet kunnen overtuigen en hij blijft bij zijn lijn. De heer De Lange dank ik ervoor dat hij mij wel beschouwt als iemand van een hoge kwaliteit roestvrijstaal.

De heer Koffeman vroeg nogmaals naar de positie van inwonende kinderen. Ik meen aangegeven te hebben dat bij inwonende kinderen het minimumloon buiten de heffing blijft. Voor een heel groot deel van de inwonende kinderen zal dit betekenen dat zij helemaal buiten de heffing blijven. Op het gebied van de privacy heb ik de heer Koffeman kennelijk niet helemaal gelukkig kunnen maken, maar ik ben er toch echt van overtuigd dat wij, zeker met de aanscherping op grond van het woonakkoord, het uiterste hebben gedaan om de privacy te waarborgen.

Alles afwegend ben ik ervan overtuigd dat de wet die nu voorligt, in samenhang met de wetgeving die al is aangenomen op het gebied van het aflossen van hypotheek, en als onderdeel van volgende wetgeving een noodzakelijke stap is om de woningmarkt in Nederland weer gezond te maken. Ik ben blij dat we uiteindelijk toch op deze termijn het debat in uw Kamer hebben kunnen voeren. Dank u wel.

De beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Ik dank de minister voor zijn antwoord in tweede termijn en kom tot afhandeling van de wetsvoorstellen. Er is hoofdelijke stemming gevraagd. Ik zal de vergadering even kort schorsen, om alle leden de gelegenheid te geven om zich naar de zaal te begeven, voor zover dat nog niet is gebeurd.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Ik wijs de leden erop dat in de volgorde op de agenda wetsvoorstel 33330 vooraan staat, gevolgd door wetsvoorstel 33129. Aangezien wetsvoorstel 33330 een voorstel is tot wijziging van wetsvoorstel 33129, lijkt het mij echter juist om eerst wetsvoorstel 33129 in stemming te brengen en daarna wetsvoorstel 33330. Nogmaals, we gaan dus eerst stemmen over wetsvoorstel 33129, het wetsvoorstel inzake de huurverhoging op grond van inkomens. Dat voorstel is destijds aangehouden in de Kamer. Daarna stemmen wij, wederom hoofdelijk, over wetsvoorstel 33330.

Ik deel mee dat er is "gepaird". Derhalve wordt mevrouw Strik, die door ziekte afwezig is, weggestreept tegen een lid van de VVD, mevrouw Kneppers.

In stemming komt wetsvoorstel 33129.

Vóór stemmen de leden: Koole, Kuiper, Linthorst, Postema, Puffers, Schaap, Scholten, Schouwenaar, Schrijver, Sent, Swagerman, Sylvester, Vlietstra, De Vries, Witteveen, Backer, Barth, Beckers, Beuving, Van Boxel, Bröcker, Broekers-Knol, Bruijn, Duivesteijn, Dupuis, Duthler, Engels, Ester, Fred de Graaf, Thom de Graaf, De Grave, Hermans, Holdijk, Ter Horst, Huijbregts-Schiedon, Van Kappen en Knip.

Blok

Tegen stemmen de leden: Koffeman, Kok, Kox, De Lange, Van der Linden, Lokin-Sassen, Martens, Nagel, Popken, Quik-Schuijt, Reuten, Reynaers, Ruers, Slagter-Roukema, Smaling, Sörensen, Van Strien, Terpstra, Thissen, Vliegenthart, Vos, De Vries-Leggedoor, Van Beek, Van Bijsterveld, De Boer, Brinkman, Van Dijk, Elzinga, Essers, Faber-van de Klashorst, Flierman, Franken, Frijters-Klijnen, Ganzevoort, Marcel de Graaff en Hoekstra.

De heer **Koffeman** (PvdD):
Voorzitter, mag ik een punt van orde maken?

De **voorzitter**:
Zegt u het maar.

De heer **Koffeman** (PvdD):
Mevrouw Sylvester stemde eerst tegen. Zij corrigeerde dat direct, maar naar mijn gevoel kan een uitgebrachte stem niet hersteld worden.

De **voorzitter**:
Jawel, dat kan voordat ik de volgende naam heb genoemd. Ik constateer dat dit wetsvoorstel met 37 tegen 36 stemmen is aangenomen.

In stemming komt wetsvoorstel 33330.

Vóór stemmen de leden: Koole, Kuiper, Linthorst, Postema, Putters, Schaap, Scholten, Schouwenaar, Schrijver, Sent, Swagerman, Sylvester, Vlietstra, De Vries, Witteveen, Backer, Barth, Beckers, Beuving, Van Boxtel, Bröcker, Broekers-Knol, Bruijn, Duivesteijn, Dupuis, Duthler, Engels, Ester, Fred de Graaf, Thom de Graaf, De Grave, Hermans, Holdijk, Ter Horst, Huijbregts-Schiedon, Van Kappen en Knip.

Tegen stemmen de leden: Koffeman, Kok, Kox, De Lange, Van der Linden, Lokin-Sassen, Martens, Nagel, Popken, Quik-Schuijt, Reuten, Reynaers, Ruers, Slagter-Roukema, Smaling, Sörensen, Van Strien, Terpstra, Thissen, Vliegenthart, Vos, De Vries-Leggedoor, Van Beek, Van Bijsterveld, De Boer, Brinkman, Van Dijk, Elzinga, Essers, Faber-van de Klashorst, Flierman, Franken, Frijters-Klijnen, Ganzevoort, Marcel de Graaff en Hoekstra.

De **voorzitter**:
Ik constateer dat dit wetsvoorstel met 37 tegen 36 stemmen is aangenomen.

Ik dank de minister voor zijn aanwezigheid.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.