

Huurprijzen

Aan de orde is de behandeling van:

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

De algemene beraadslaging wordt geopend.

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

Voorzitter. De Kamer behandelt vandaag een wet die in de volksmond bekendstaat als "de Wet gluurverhoging". Mocht ik tijdens mijn toespraak regelmatig naar een zakdoekje grijpen, dan ligt dat niet alleen aan het feit dat ik snipverkouden ben. Dit is ook een onderwerp dat de emoties hoog doet oplopen. Daarom begin ik met enkele voorbeelden uit de enorme stapels brieven en mails die wij nog steeds dagelijks binnenkrijgen over dit onderwerp. Het eerste luidt als volgt.

Mijn moeders leven stort in. Ze heeft een pensioen samen met mijn vader. Ze zijn over de 65 en kunnen dus geen huis kopen. Mijn zus woont in. Zij is gescheiden en verdient niet genoeg om een woning te kopen. Huren kan niet, want ze heeft geen lange woonduur. Nu moeten ze heel veel gaan betalen, en wordt ook nog eens de waarde van hun huurwoning meegerekend. Alstublieft, kunnen u en uw fractie deze wet niet stoppen? Als je een auto huurt, dan hoeven de inzittenden toch ook niet te betalen? En ze mogen in hun handen knijpen dat mijn zus bij mijn ouders zit, want er zijn haast geen huurwoningen. Alstublieft, laat ze stoppen. Dit wordt de ondergang voor huurders, vooral voor de zogenaamde scheefwoners. Binnenkort is het enige wat we nog kunnen doen, zelfmoord plegen, zodat we verlost zijn van de zorgen. Want we kunnen niet kopen. Geld hebben we niet, alleen zorgen. Groetjes, Britt.

Geachte heer Roemer. Ik mail u erg graag, omdat ik eigenlijk naar word van alles wat ik hoor. Ik ben chronisch ziek en getrouwd. Mijn man werkt hard als lader en lossen. Het is ook nog eens erg zwaar werk. Als chronisch ziek, getrouwd stel lijkt het alsof we steeds tussen wal en schip vallen. In de afgelopen jaren hebben we zo veel ingeleverd, en steeds denken we: nu valt er niets meer te halen. En elke keer wordt er weer wat nieuws gevonden. Mijn man werkt hard en maakt veel overuren om extra kosten op te vangen. En dan blijkt opeens dat wij scheefwoner zijn. We zijn rijk. Ik wist dat geeneens. Onbeperkt opgehoogd mag er worden. We kunnen niet in een duur huis wonen van rond de €900 in de vrije sector. Waar moeten wij dat geld vandaan halen? En kopen, daar verdient mijn man niet genoeg voor. Wij moeten gaan aanzien hoe ons huis steeds duurder wordt, tot we het niet meer op kunnen brengen. En dan? We zijn totaal uit het veld geslagen dat dit allemaal zomaar kan. Met vriendelijke groet, Betty.

Anne uit Meppel schreef het volgende. Binnen de huidige politiek voel ik mij totaal vergeten. Er is aandacht voor middeninkomens, minima en huizenbezitters, maar ik ben een alleenstaande werkende met een brutojaarinkomen van rond €23.000. Gevolg: geen aanspraak op huurtoeslag, kwijschelding van gemeentebelasting en dergelijke.

Het is nu al supermoeilijk om rond te komen. De plannen die er nu liggen, maken me erg bezorgd. Verhoging van de huren? Hoe kom ik dan nog rond? Straks loont het niet meer om te werken en is

het voordeliger om een bijstandsuitkering te hebben. Daarnaast is het beleid van woningcorporaties mij een doorn in het oog. Voor mij betaalbare huurwoningen worden verkocht. Als er nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd, krijgen die vaak prijzen die tegen de bovengrens aanliggen. Daardoor zijn ze voor mij onbetaalbaar. Ik woon nu alleen in een eengezinswoning en wil graag doorstromen naar iets kleiner, maar dat lukt op deze manier niet. Ik heb hierover al een brief gestuurd naar de woningcorporatie in mijn woonplaats. Ik zou graag lid worden van de SP, maar ook dat kan niet om financiële redenen.

Een heel ander soort hartenkreet is de petitie van 1.235 huurders van woningcorporatie Wetland Wonen uit de noordoosthoek van Overijssel die ik drie weken geleden aangeboden kreeg tijdens een werkbezoek aan Vollenhove. Deze huurders spreken hun afkeuring uit over het regeerakkoord van Rutte II, waarin huurders ongelijk worden behandeld en maatschappelijk vermogen van de woningcorporaties wordt afgepakt en verdwijnt in de staatskas. Het is niet toegestaan om dozen met handtekeningen mee te nemen in de plenaire zaal, maar ik ben graag bereid om de hele stapel bij de minister te bezorgen als hij die een prominente wil geven in zijn werkkamer. Bij dezen overhandig ik hem via de bode alvast het eerste symbolische exemplaar. De verontwaardiging van de huurders van Wetland Wonen staat niet op zichzelf. Ik ben ook op huurdersbijeenkomsten in Amsterdam, Assen, Nuenen, Amersfoort, Schijndel en Utrecht geweest. De woede is daar net zo groot.

Voordat ik inga op het wetsvoorstel zou ik het graag in de context plaatsen van de historie en de verworvenheden van de Nederlandse sociale huursector. Die sector is in ruim 100 jaar opgebouwd dankzij de inzet van vele bevlogen volkshuisvesters: katholieken, protestanten, humanisten, socialisten, anarchisten en -- laat ik ze niet vergeten; ere wie ere toekomt -- ook een heleboel sociaaldemocraten en liberalen. De eerste voorlopers van corporaties, idealistische verhuurders die als doel hadden om betaalbare en gezonde woningen te bouwen voor de arbeidende klasse, begonnen rond 1850 met hun werk. Het boek "Koninkrijk vol sloppen" geeft een goed beeld van de wantoestanden, de verloedering en de volksziekten die aanleiding waren voor deze burgerinitiatieven. Grappig is dat er aanvankelijk ook vele rechtsvormen gebruikt werden; van bv tot vereniging en stichting. In de Woningwet van 1901 creëerde de overheid een rechtsbasis voor de woningcorporatie als particuliere organisatie met een publieke taak. Corporaties konden voortaan goedkoop geld aantrekken via de overheid om betaalbaar te kunnen bouwen. Een sterk punt was de revolvingfundstructuur van de corporaties. Alle opbrengsten moesten opnieuw worden ingezet voor de kerntaken. Er werd geen geld uitgekeerd aan aandeelhouders. Dat systeem heeft met ups en downs goed gefunctioneerd tot ongeveer 1990. In dat jaar was de naoorlogse woningnood vrijwel opgelost, scoorde de verhouding tussen woningkwaliteit en prijsprestatie in Europees verband uitstekend en bedienden de woningcorporaties een brede doelgroep. Daardoor was er met uitzondering van een beperkt aantal wijken in de grote steden, in tegenstelling tot in andere Europese landen, geen sprake van ernstige segregatie. Er waren juist relatief gemengde wijken. Er kwamen regelmatig buitenlandse delegaties naar Nederland om te bekijken hoe goed we het hier geregeld hadden.

Toch waren er al enkele scheurtjes zichtbaar in het blazoen van de maatschappelijke ondernemingen. Vanaf de jaren vijftig waren steeds meer woningbouwverenigingen omgezet in stichtingen, waardoor de zeggenschap en daarmee ook de betrokkenheid van huurders en andere categorieën leden, zoals woningzoekenden, verminderden. Vanaf de jaren zeventig begon men aan schaalvergroting, waardoor de invloed van andere stakeholders, met name de gemeenten, geleidelijk verminderde. Langzamerhand groeide ook het aantal schandaaltjes en schandalen, culminerend in de affaire rond Woningbeheer Limburg aan het begin van de jaren negentig. Op dat moment is onder Lubbers III en Paars I gekozen voor het doorsnijden van de financiële banden met de overheid, het staken van de woningwetleningen en het op afstand zetten van het publieke toezicht. Voortaan moesten de corporaties zich meer als onderneming gaan gedragen, met een directeur-bestuurder die gecontroleerd wordt door een raad van commissarissen.

De eerste raad van commissarissen werd aangezocht door de directeur-bestuurder zelf. Corporaties werden ook gestimuleerd om hun werkgebied te verruimen met duurdere huur- en koopwoningen en met maatschappelijk en commercieel vastgoed. Een bijkomend voordeel was dat daarmee de financieringsproblemen van menig lokaal wethouder werden opgelost. Vanaf 2001 werden de salarissen van de directeur-bestuurders vrijgegeven. Een grote meerderheid van de Tweede Kamer zat erbij en keek ernaar.

Dat deze aanpak uiteindelijk zou leiden tot ontsporingen, was te voorspellen. Die ontsporingen zijn echter niet het bewijs van het feit dat de sector niet deugt en dat het verhuren van woningen beter aan de markt overgelaten kan worden, zoals de VVD voorstaat. Nee, ik durf te stellen dat 95% van alle ellende die zich de afgelopen periode in de corporatiesector heeft voorgedaan, veroorzaakt is door overheidsbeleid dat is goedgekeurd of op zijn minst getolereerd door de volksvertegenwoordiging. Wat vindt de minister in retrospectief van het vrijgeven van de salarissen? In zijn vorige functie als Kamerlid stemde hij daarmee in. Deelt hij de mening dat er in die tijd nog meer verkeerde besluiten zijn genomen met betrekking tot de sociale woningbouw?

Ondanks de lange -- te lange -- reeks missers en schandalen die de kranten gevuld heeft, doet de grote meerderheid van de woningcorporaties nog steeds naar eer en geweten haar werk. Die corporaties proberen invulling te geven aan de kerntaak: het bouwen en beheren van betaalbare huurwoningen. Als de plannen van dit kabinet doorgaan, is dat binnenkort afgelopen. De combinatie van de verhuurderheffing en de megahuurverhogingen die wij vandaag bespreken, zal ervoor zorgen dat de woningcorporatie als non-profitinstelling binnenkort niet meer bestaat. De sociale corporaties die de woningen betaalbaar willen houden, gaan op de fles. Zij moeten namelijk ook hun deel van de 2 miljard per jaar aan verhuurderheffing ophoesten. Dat is een zesde van hun omzet. De corporaties die ervoor kiezen om mee te gaan in de huurverhoging, zitten straks op het niveau van de markthuur. Zij vragen dan precies dezelfde huur als de commerciële verhuurders. Dat de VVD dit wil, is logisch. Wat bezielde de Partij van de Arbeid echter om mee te gaan in deze sloopkoers van de sociale huursector? Ik pijnig al drie maanden mijn hersens met de vraag naar de winst van deze aanpak voor de sociaaldemocraten. Ik neem toch aan dat de PvdA denkt dat zij haar achterban, voor een flink deel huurder, een groot plezier zal doen met de woningparagraaf uit het regeerakkoord?

Daarmee kom ik op het wetsvoorstel dat wij nu in een vloek en een zucht mogen behandelen, acht dagen na ontvangst van de nota naar aanleiding van het verslag. Normaal staat daar een periode van zes tot acht weken voor. De Kamervoorzitter was bereid, de wens van de voltallige oppositie om één week extra te krijgen ter voorbereiding van amendementen, te honoreren. VVD en PvdA draaiden dat besluit echter tijdens een "dief in de nacht"-regeling van werkzaamheden terug. In de zesenhalf jaar dat ik in de Kamer zit, heb ik dat nog nooit eerder meegemaakt. Het negeren van de wens van 71 Kamerleden is een statement van deze coalitie van de uitgestoken hand. Zodra het ergens over gaat, verandert die uitgestoken hand in een opgestoken vinger. Daar kunnen de oppositie en 2,7 miljoen Nederlandse huurders het mee doen. Kan de minister voor Wonen en Rijksdienst verslag doen van wat hij in het kader van het wetsvoorstel huurverhoging gedaan heeft om maatschappelijk draagvlak te creëren en te luisteren naar argumenten van anderen? Kan de minister voor Wonen en Rijksdienst een verslag doen van de gesprekken die hij met de oppositie gevoerd heeft over de pro's en contra's van zijn voorgenomen huurbeleid en de mogelijke alternatieven? Wat is de materiële betekenis van de uitgestoken hand van de minister?

In een rechtsstaat zouden wij erop moeten kunnen vertrouwen dat wetgeving voldoet aan een hoge standaard. Het zorgvuldigheidsbeginsel is naar de mening van de SP-fractie het fundament van die hoge standaard. Toegepast op regelgeving houdt dit beginsel in dat wetten en besluiten zorgvuldig voorbereid moeten worden, met voldoende tijd voor de analyse van de feitelijke basis en van de

vraagstelling welk probleem er eigenlijk opgelost moet worden en welke alternatieve oplossingsrichtingen er zijn. Kan de minister toelichten waarom dit wetsvoorstel naar zijn mening wel zorgvuldig voorbereid zou zijn? Volgens mij zijn alle voorwaarden voortvloeiend uit het zorgvuldigheidsbeginsel juist met voeten getreden. Het kabinet wil gewoon -- of moet ik zeggen "ongewoon"-- 2 miljard euro ophalen bij de verhuurders. Om de verhuurders niet acuut te laten omvallen, moeten de huren extra omhoog en wel zo snel mogelijk.

In de nota naar aanleiding van het nader verslag wordt volledig voorbijgegaan aan de samenhang van dit wetsvoorstel dat de inkomensafhankelijke huurverhoging regelt en een groot aantal andere maatregelen in het regeerakkoord: de wijziging van het woningwaarderingssysteem, de huursombenadering en de tijdelijke buitenwerkingstelling van de maximale huurprijs voor huurders met een inkomen boven de €43.000.

Op pagina 1 van de nota naar aanleiding van het nader verslag, waarnaar ik steeds verwijs als ik een paginanummer noem, stelt de minister over het woningwaarderingssysteem: "Hierbij geldt voor mij als randvoorwaarde dat deze vereenvoudiging niet leidt tot verlaging van de feitelijke huren en dat de potentiële huurruimte voor verhuurders niet vermindert." Daarover heb ik twee vragen. Ten eerste: een woningwaarderingssysteem beoogt een rationele, toetsbare grondslag te creëren voor het bepalen van de maximale redelijke huur. Het is toch merkwaardig om vervolgens te zeggen dat de feitelijke huur niet omlaaggaat als de maximale huur die uit de rekensom komt lager is dan de feitelijke huur? Ten tweede: als in dergelijke gevallen de huur niet omlaaggaat, neem ik aan dat die wel bevroren wordt tot het moment dat de maximale huur weer uitstijgt boven de werkelijke huur. Klopt dat? Als het antwoord ja is, waarom is dat dan niet expliciet geregeld in deze wet?

In de nota naar aanleiding van het nader verslag wordt evenmin ingegaan op de samenhang tussen de extra huurverhoging en de verhuurderheffing, terwijl die maatregelen toch twee handen op één buik zijn. De minister heeft op pagina 2 het lef om te beweren dat de financiële positie van de corporatiesector tot op heden stevig genoeg is om de gewenste nieuwbouwinvesteringen te plegen, terwijl inmiddels via de analyses van Ortec, het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is aangetoond dat niet alleen alle ruimte voor nieuwbouwinvesteringen verdampt, maar dat er ook geen geld meer is voor innovatie, grootschalige energiebesparing en de wijkenaanpak. Waar blijft overigens de nadere analyse van het CFV omtrent de relatie tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging, de verhuurderheffing en de financiële positie van de woningcorporaties die de minister aankondigt op pagina 2? Het lijkt de SP-fractie evident dat deze nadere analyse cruciaal is voor de beoordeling van het wetsvoorstel en van de andere plannen van het kabinet die de corporaties raken, nu de eerste analyses hebben uitgewezen dat de woningparagraaf van het regeerakkoord de sociale huursector volledig zal slopen.

Hoe onbevredigend, nee, hoe schandalig het is dat de regering niet wil ingaan op de integrale effecten van haar woningmarktpakket, blijkt uit de drie volgende voorbeelden. Onder aan pagina 5 van de nota refereert de SP-fractie aan de uitspraak van de minister-president tijdens het debat over het regeerakkoord dat de huur bij huurders met een inkomen boven de €43.000 nooit boven de 4,5% van de WOZ-waarde mag uitkomen. Op de vraag hoe deze bescherming wordt vormgegeven, luidt het antwoord: "Ten aanzien van de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord verwijs ik u naar de inleiding bij deze nota." In de inleiding staat: u hoort nog van ons.

Op pagina 8 stelden de leden van de CDA-fractie de vraag op welke wijze de volgende zinsnede uit het regeerakkoord wordt uitgewerkt: "Voor huurders met een inkomen boven € 43.000 wordt de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem tijdelijk buiten werking gesteld. Na vertrek van de zittende bewoners geldt de maximale huurprijs weer." Dat is een goede vraag, die direct samenhangt met het wetsvoorstel. Het antwoord klinkt al bekend in de oren: "Ten aanzien van de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord verwijs ik u naar de inleiding bij deze nota."

Op pagina 17 vragen de leden van de ChristenUnie wat wordt verstaan onder de huursombenadering, waarom niet is gekozen voor de huursombenadering, zoals is voorgesteld in Wonen 4.0, en of een inkomensafhankelijke huurverhoging niet slecht tot niet te combineren is met een huursombenadering. Ook dat is een vraag die direct samenhangt met het wetsvoorstel, maar inmiddels draait de copy-pastemachine van de minister op volle toeren, zo blijkt uit het antwoord: "Ten aanzien van de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord verwijs ik u naar de inleiding bij deze nota."

Dit is geen uitputtend overzicht, want daarvoor zou ik twee uur spreektijd nodig hebben, maar schamen de woordvoerders van de VVD en de PvdA zich bij nader inzien niet een beetje voor dit staaltje wildwestwetgeving, waarin systematisch geweigerd wordt om antwoord te geven op volkomen logische en redelijke vragen vanuit de Kamer? Ik kan mij trouwens ook niet voorstellen dat de Eerste Kamer deze aanpak erg op prijs zal stellen.

Een tweede principe van behoorlijk bestuur in een rechtsstaat is het motiveringsbeginsel. De overheid moet haar besluiten goed motiveren, de feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn.

Bij dit wetsvoorstel wordt de wens om iets te doen aan het scheefwonen aangevoerd als hoofdargument voor de extra huurverhogingen op grond van het inkomen. Het fenomeen "scheefwonen" is uitgevonden door de VVD en D66, die sinds jaar en dag roepen dat te veel mensen met hoge inkomens in goedkope sociale huurwoningen wonen.

De hoge inkomens beginnen voor deze partijen al bij een totaalinkomen achter de voordeur boven de huurtoeslaggrens, namelijk minder dan €30.000 bruto per jaar. Bij één inkomen achter de voordeur komt dat neer op ongeveer €1.800 schoon per maand. Bij twee inkomens van samen €30.000 zal het netto iets meer zijn, misschien €2.000 per maand. Stel dat de huur €450 per maand bedraagt, dan is de huurquote 25% respectievelijk 22,5%. Dat is helemaal niet laag, dat is totaal niet scheef. Bij een huur van €600 per maand is de huurquote zelfs 33%. Dat is meer dan wenselijk is voor bijvoorbeeld een huishouden met twee kinderen. Vindt de minister dat je kunt spreken van scheefwonen als een derde van het inkomen aan huurkosten opgaat? Is hij het met mij eens dat het absoluut flauwekul is om deze mensen scheefwoners te noemen? Als dat zo is, kan hij dan ook ophouden deze mensen weg te jagen uit een sociale huurwoning?

Stel dat het inkomen achter de voordeur €43.000 bedraagt. Dat is de grens waarboven de minister een huurverhoging van ruim 9% per jaar redelijk vindt. Het netto-inkomen is dan voor een alleenverdiener ongeveer €2.500 per maand en voor tweeverdieners €2.800. Bij een huur van €450 bedraagt de huurquote 17% tot 18%, en bij een huur van €600 is die 22% tot 24%. Kortom: die hardwerkende Nederlanders die volgens de VVD en D66, en nu ook volgens de Partij van de Arbeid, scheefwonen, hebben huurquota die meestal hoger liggen, en soms zelfs veel hoger, dan de woonquote van vrijwel alle eigenwoningbezitters met een gelijk inkomen die vóór 2005 een huis hebben gekocht.

Natuurlijk zijn er best een paar verdwaalde VVD'ers en D66'ers te vinden die 40 jaar na hun afstuderen nog steeds voor €300 per maand in dat leuke pandje in de Jordaan wonen, om oud-minister Van der Laan maar eens te parafraseren. Zeker, minister Blok, ze zijn er nog. Echter, ze zijn inmiddels met pensioen of gaan binnenkort met pensioen, en sterven vervolgens vanzelf uit. Het vrijkomende pied-à-terrepandje wordt vervolgens door corporaties als De Key, Ymere of de Alliantie opnieuw verhuurd voor €1.500 per maand of verkocht voor drie ton of meer. Maar toch, als deze minister, de VVD en de PvdA een voorstel hadden gedaan om een bodem van 15% of misschien zelfs 20% te leggen in de huurquote van de huurders die echt leuk verdienen en

tegelijkertijd een ouderwets lage huur betalen, dan zou de SP-fractie serieus overwegen om dat voorstel te steunen. Als deze minister een voorstel had gedaan om een bodem van 15% of misschien 20% te leggen in de woonquote van huurders én eigenwoningbezitters, dan zou dat voorstel zeker op steun van de SP mogen rekenen.

Zo'n voorstel zou trouwens prima passen in de afspraak uit Wonen 4.0 om de fiscale bejegening van huurders en kopers door de overheid zo veel mogelijk gelijk te trekken. Zo'n voorstel zou rekening houden met het gelijkheidsbeginsel. Nog zo'n mooi beginsel van de rechtsstaat dat dit wetsvoorstel aan zijn laars lapt. Kan de minister de SP-fractie uitleggen wat deze schaamteloze ongelijke behandeling van huurders en eigenwoningbezitters rechtvaardigt, terwijl buiten deze Haagse kaasstolp breed wordt gepleit voor een eigendomsneutrale aanpak van het wonen? Kan de minister voor Wonen ook uitleggen waarom het wetsvoorstel doelbewust de motiveringsplicht terzijde schuift doordat het ontbreekt aan feitelijke informatie over huurquota en woonquota van huurders en eigenwoningbezitters met een inkomen tussen modaal en anderhalf keer modaal, nu en na het van kracht worden van het wetsvoorstel? Kan ik die informatie alsnog ontvangen, voordat de minister aan zijn termijn begint?

Dit wetsvoorstel staat ook op gespannen voet met het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. De Nederlandse huurwetgeving kent als fundament het huurcontract voor onbepaalde termijn. In het niet-geliberaliseerde segment geldt bovendien een regulering van de jaarlijkse huurverhoging die weliswaar ruimte laat aan de wetgever om het jaarlijkse plafond te verruimen of te verkrappen, maar die nooit bedoeld is om verhogingen tot bijna 50% in vier jaar tijd mogelijk te maken, waarbij ook geen rekening wordt gehouden met de initiële huurquote.

De VVD en de Partij van de Arbeid hebben in het regeerakkoord de hypotheekrenteaftrek voor betaalde contracten vrijwel ongemoeid gelaten. En bij het enige aspect waarbij dit niet gebeurt, namelijk het terugbrengen van het maximale aftrekpercentage, is er een overgangsperiode van 28 jaar -- ik herhaal: 28 jaar -- en volledige, jawel, 100% compensatie via het verlengen van de derde schijf inkomstenbelasting. Het heilige argument dat de VVD, en trouwens ook het CDA, de PVV en de SGP, hebben aangevoerd voor deze opmerkelijke deal, is het vertrouwensbeginsel en het rechtsgelijkheidsbeginsel. Mag ik ervan uitgaan dat deze vier fracties nu zonder meer tegen deze wet zullen stemmen? Huurders hebben immers net zo veel recht als eigenwoningbezitters om te mogen vertrouwen op continuïteit van beleid nadat zij hun handtekening onder een huurcontract hebben gezet. Ik hoor graag van de minister en van de fracties van de PvdA en de VVD waarom zij de woonzekerheid van kopers boven die van huurders stellen. Ik merk daarbij op dat er geen cent subsidie gaat naar sociale huurwoningen, ook al spreekt rechts Nederland graag van gesubsidieerde woningen. Hypotheekrenteaftrek kost bergen met geld.

In de nota naar aanleiding van het verslag -- dat is dus de voorgaande nota -- hebben wij de vraag gesteld wat het Rijk kost als iemand een woning huurt op de grens van €33.600 en die woning dan koopt. Er verandert verder niets, het inkomen blijft hetzelfde en de woning blijft hetzelfde, maar hij gaat van huren naar kopen. Dat wil het kabinet zo graag. Dat kost de Nederlandse Staat per saldo €1.100 extra. Deze operatie, deze wet, is echter ook bedoeld om ervoor te zorgen dat de Nederlandse staatskas op orde wordt gebracht. Stel dat er een half miljoen mensen gebruik van maken -- dat is natuurlijk niet zo, maar dat wil het kabinet wel -- dan zou dat op jaarbasis 550 miljoen euro extra uitgaven voor de Staat betekenen. Wat heeft dat met rationeel beleid te maken?

Ik kom daarmee op de gevolgen van het wetsvoorstel voor de huurders die geen recht hebben op huurtoeslag maar wel minder verdienen dan €33.600. Voor een eenpersoonshuishouden van iemand jonger dan 65 is de inkomensgrens in 2013 €21.025. Ben je ouder dan 65, dan is de grens €21.100, als je alleenstaand bent. Verdien je als alleenstaande dus bruto €21.500 -- ik schat dat dit netto €1.400 per maand is -- dan krijg je geen cent huurtoeslag, maar krijg je wel een huurverhoging van

de inflatie plus 1,5% per jaar voor de kiezen. Betaal je €450 huur, dan is dat 0,5% koopkrachtverlies extra per jaar, per jaar, per jaar. De 65-plusser in een aangepaste woning van €600 per maand levert 0,7% in per jaar, per jaar, per jaar. Dat alles zonder enige vorm van compensatie, want huurtoeslag krijgen deze mensen niet.

Durft de minister en durven de Partij van de Arbeid en de VVD te beweren dat het wel meevalt voor mensen die een inkomen hebben dat maar net uitkomt boven het absolute minimum? Voor meerpersoonshuishoudens onder de 65 is de inkomensgrens voor huurtoeslag €28.550 en voor meerpersoonshuishoudens boven de 65 is dat €28.725. Ook zij gaan er in koopkracht 0,5% op achteruit per jaar, per jaar, per jaar. Zijn dit nu de scheefwoners die het kabinet wil aanpakken om tot een beter werkende woningmarkt te komen? Reken ik goed uit dat er meer dan 500.000 huurders met een inkomen onder €33.600 zijn, die geen huurtoeslag ontvangen, maar wel de inflatie plus 1,5% voor de kiezen krijgen? Mocht de minister zeggen dat dit bij nader inzien geen scheefwoners zijn, kan hij dan uitleggen waarom juist deze groep extra moet inleveren ten opzichte van eigenwoningbezitters met een vergelijkbaar inkomen?

Een deel van de huurders, onder wie een grote groep ouderen, heeft een aangepaste woning nodig, die daardoor duurder is dan de woning voor eenzelfde soort huishouden zonder zorgbehoefte. Deze huurders hebben echter nog een tweede probleem. De zorgkosten zijn veel hoger dan bij de aanwezigen in deze zaal. Een deel van die kosten is aftrekbaar, maar daar zet het kabinet zwaar het mes in. Die aftrekbaarheid wordt dus minder. De zorgtoeslag wordt beperkt. De eigen bijdragen worden hoger. Zo kan het voorkomen dat een huishouden met een chronisch zieke in 2013 een belastbaar inkomen heeft dat hoger is dan in 2012, terwijl het bruto inkomen niet gestegen is en de zorgkosten door de eigen bijdrage en risico's juist hoger zijn dan vorig jaar. Je zult dan net door deze maatregelen boven €43.000 uitkomen, waardoor je vanaf 1 juli 9,5% huurverhoging per jaar extra mag betalen.

Stel dat je huur nu €600 per maand is -- je hebt immers een aangepaste woning -- dan is die over vier jaar €862,60 per maand. Op dat moment ga je met pensioen en inmiddels heeft het Pensioenfonds van de Metalektro je pensioen een paar keer afgestempeld om de dekkingsgraad op peil te brengen. Daardoor zakt je jaarinkomen ver onder €43.000 en stijgt je huurquote tot 40. Ik daag de minister uit om uit te rekenen hoeveel iemand in dit voorbeeld in vier jaar tijd in koopkracht erop achteruitdendert. Dat is een stuk meer dan een slachtoffer van de inkomensafhankelijke zorgpremie, waarover direct na de formatie de pleuris uitbrak. Zijn dit nu de ouderen met riante inkomens over wie de heer Samsom het maandagavond in Nieuwsuur had?

Dit is geen geconsumeerd voorbeeld, getuige het volgende citaat uit een mail die ik deze week van een huurder ontving. Mijn situatie: nu woon ik in een levensloopbestendige woning, aangepast aan mijn ziekte MS. Aan het CAK betaal ik maandelijks een bedrag voor deze aanpassing. Zo betaal ik de aanpassing terug. Over zes jaar gaat mijn echtgenoot met pensioen. Dan vallen wij in inkomen terug, zodat wij volgens de dan geldende regels in onze sociale huurwoning mogen wonen. Op dat moment ligt de huur ver boven de liberalisatiegrens en kunnen wij de huur niet meer betalen. Moeten wij dan opnieuw verhuizen en moet ik dan weer de aanpassingen die nodig zijn voor mijn handicap, betalen? De antwoorden die minister Blok op schriftelijke vragen van de Tweede Kamer heeft gegeven, hebben mij niet gerustgesteld. Integendeel.

De afgelopen weken zijn er heel wat debatten gevoerd, in en buiten de Kamer, over de cumulatie van koopkrachteffecten bij groepen ouderen. De SP-fractie is ervan overtuigd dat deze koopkrachteffecten met name voor ouderen met een zorgbehoefte dramatisch zijn. Wij hebben het dan niet over mensen met een topinkomen, maar over de middeninkomens. Dat zijn de hardwerkende Nederlanders van gisteren. Het is ongelooflijk dat VVD en PvdA hen nu laten vallen als een baksteen. Nog wat voorbeelden.

Hans uit Nieuwkuijk. Wij zijn onlangs naar een kleinere woning verhuisd, maar betalen nu €111 meer huur. Nu hebben wij slapeloze nachten van het scheefwonen. Ik krijg tijdelijk, anderhalf jaar, een VUT-uitkering van €800. Hiervan kunnen wij niet leven, dus werk ik als 64-jarige door. Nog anderhalf jaar, dan heb ik 50 jaar gewerkt. Nu komt ons inkomen tijdelijk boven de grens van €43.000, dus krijgen wij in 2013 een huurverhoging van rond de 10% voor onze kiezen. Dan ligt onze huur boven de huurtoeslaggrens, terwijl wij als 65-jarigen dringend huurtoeslag nodig hebben. Daar komen wij dan niet meer voor in aanmerking. Hoe moeten wij gaan rondkomen?

Een volgende mail. Ik ben 57 jaar, woon in een huurhuis en werk al 25 jaar voor de gemeente. Ik was begin jaren tachtig werkloos, heb mij via vrijwilligerswerk en studies met bloed, zweet en tranen opgewerkt en een vaste baan verworven. Ik werk al die jaren als ambtenaar zeer hard voor mijn centen, mag ik wel zeggen. Ik zit in een oude huurwoning uit 1955 met een laag energielabel. Mijn huur is daarom nu nog laag, namelijk €400. Je zou dus zeggen: wat valt er te klagen? Het volgende relaas. Ik heb twee maal geprobeerd het huis van de woningbouwvereniging te kopen in betere jaren, met name toen ik nog een hypotheek kon krijgen en die in 30 jaar zou kunnen aflossen. De woningbouwvereniging had hier echter geen oren naar. De omgeving was en is goed, dus wij zijn blijven zitten. Wij hebben de kinderen netjes opgevoed. Ze zijn beiden uit huis, hebben een eigen woning, een baan et cetera. Wat hangt er gezien het regeerakkoord, met name de plannen van de heer Stef Blok in het kader van de huurliberalisering marktconform wonen, als een zwaard van Damocles boven mijn hoofd? Mijn vrouw is vijf jaar jonger dan ik. Zij doet veel vrijwilligerswerk ten behoeve van ouderen, maar heeft geen betaald werk. Mijn perspectief als ik over goed 9 jaar 66 wordt: mijn inkomen uit AOW naar de huidige norm is €650 per maand, de partnertoeslag is per 2015 vervallen. Mijn huur gaat in negen jaar tijd excessief stijgen van €400 naar €870 per maand. Let op: voor mensen met een inkomen boven €43.000 geldt geen plafond. De maximale huurprijs van maximaal vierenhalf maal de WOZ-waarde van onze woning is niet het maximum. Deze grens geldt alleen voor de groepen van €33.000 tot €43.000 inkomen. Mijn inkomen is €650 aan AOW en hopelijk wat aanvullend pensioen, maar daarvan kan ik straks nooit mijn vaste lasten, een huur van €900 per maand, betalen.

De voorzitter:

De heer Monasch heeft een interruptie.

De heer Monasch (PvdA):

De heer Jansen leest voor uit de e-mail en spreekt die e-mail niet tegen. Wij discussiëren met elkaar over de vraag waarop wij naar aanleiding van alle discussie de grondslag van de huur baseren. Hij zal het toch met mij eens zijn dat in het regeerakkoord staat dat voor die groep een plafond geldt van 4,5% van de woz-waarde. Ik hoop dat hij die mevrouw heeft kunnen geruststellen, zoals ik ook veel e-mailschrijvers heb kunnen geruststellen. Wij kunnen er nog steeds met elkaar over discussiëren of dat plafond niet te hoog is, maar dat plafond stond wel degelijk in het regeerakkoord. Ik vertrouw erop dat de SP die mevrouw ook in die zin heeft beantwoord.

De heer Paulus Jansen (SP):

Dat zou ik gedaan hebben, als de minister op de vraag van de CDA-fractie of de ChristenUnie-fractie in het verslag antwoord had gegeven. De minister heeft gezegd: daar komen wij nog mee, wacht u dat maar rustig af. Met andere woorden, wij zullen nog moeten zien of dat wordt geregeld. Maar ik kan de heer Monasch geruststellen: wij gaan het vandaag regelen als hij hiervoor stemt.

De heer **Monasch** (PvdA):

De heer Jansen heeft in het verslag goed verslag gedaan van datgene wat premier Rutte in de Kamer heeft gezegd om een einde te maken aan alle onduidelijkheid die kennelijk bij een aantal mensen was gerezen. Hij heeft de premier ook geciteerd, waarbij letterlijk deze grens is aangegeven. Is de heer Jansen dat met mij eens of niet?

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

Om die reden willen de Kamerleden van de SP bij dit wetsvoorstel weten hoe dat wordt waargemaakt. Het zou de Kamerleden van de PvdA sieren als zij dat ook zouden willen. Er zijn heel veel beloftes gedaan; ik kan er ook een paar van de PvdA noemen van voor de verkiezingen. Uiteindelijk gaat het erom wat er in de wet staat. Wat is het formele kader waaraan iedereen zich straks moet houden? Dit is nog niet geregeld in deze wet. Wij willen graag weten hoe het straks is geregeld. Hoe wordt dat straks ingevuld? Daarover zegt deze minister: wacht u het maar af, dat ga ik straks keurig voor u regelen. Wij zullen het zien.

De **voorzitter**:

Tot slot.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik constateer dat dit zowel in het regeerakkoord staat alsook door de premier in het debat hier is bevestigd. Dat ankerpunt ligt er in ieder geval.

De **voorzitter**:

Ik had misschien aan het begin moeten aangeven dat wij interrupties in tweeën doen: vraag en vervolgvraag.

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

Nogmaals, als de heer Monasch deze zorg deelt, stemt hij gewoon voor het amendement en hebben wij het vandaag geregeld. Nog complimenten dat er vanavond stemmingen worden gehouden. Dan kunnen wij het supersnel voor elkaar krijgen. Ik ga ervan uit dat de PvdA dit van harte zal steunen.

Het relaas van Theo. Zelf woon ik in een huurwoning in Amsterdam-Buitenveldert. Ik heb een medische urgentie en probeer al enige tijd een woning te krijgen die meer voldoet aan mijn medische situatie. Ik zou ook wel wat meer kunnen betalen. Tot op heden ben ik er echter niet in geslaagd een voor mij gunstige woning te krijgen, namelijk een flat/appartement met lift. Een geschikt aanbod is er gewoon niet. Een huis kopen heeft voor ons gezien onze leeftijd, 60+, geen zin meer.

Anton uit Helmond. Geachte lezer, kan het zomaar, wonende in een 55+-complex, dat de huur een aantal procenten verhoogd wordt, inflatiecorrectie niet meegerekend, terwijl mijn inkomen, AOW plus klein pensioen, al vijf jaar niet geïndexeerd is? In april aanstaande wordt mijn pensioen ook nog eens met 6% gekort. Een rijk Zwitserlevengevoel heb ik nooit gehad, maar dit gaat toch wel heel erg ver. Wel weer een bak geld naar de bodemloze put in Griekenland. Wij mogen zeker binnenkort naar de voedselbank? Er schijnt nu zelfs een Sinterklaasbank te bestaan.

Ik wijs alvast op het amendement op stuk nr. 22, waarin de SP-fractie voorstelt om voor chronisch zieken en AOW'ers over te gaan op of beter gezegd vast te houden aan een inflatievolgend huurbeleid.

Ik kom op de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor de woningcorporaties en de rijksbegroting. Dinsdagavond heeft de minister op verzoek van de GroenLinks-fractie nog een brief gestuurd over de financiële gevolgen van het wetsvoorstel. De GroenLinks-fractie had gevraagd om

een overzicht van de financiële gevolgen voor de rijksoverheid en de woningcorporaties. Op die laatste vraag wordt nu geen antwoord gegeven met de bekende mantra: u hoort nog van ons. Ondertussen is evident dat de corporaties met zeer hoge administratieve lasten worden opgezadeld. Ik geef een niet uitputtende bloemlezing. Ze moeten voor maximaal 1,6 miljoen adressen een inkomensindicatie opvragen; zie pagina 13 van de nota naar aanleiding van het nader verslag. Ze moeten vervolgens de huurverhoging differentiëren op basis van inkomen voor circa een half miljoen huurders.

Als ik deze twee acties samen schat op een tientje per adres kom ik al op 16 miljoen euro structurele administratieve lasten voor de corporaties erbij. En daarmee begint het pas. De Belastingdienst kan voor 5% van de 1,6 miljoen huurders nog geen inkomensindicatie afgeven, omdat het belastbaar inkomen van een of meer bewoners achter de voordeur nog niet is vastgelegd. Dat zijn dus 80.000 huishoudens. Zie pagina 13 van de nota naar aanleiding van het nader verslag. In dat geval moeten de woningbouwcorporaties zelf achter de gegevens aan, wat een stuk duurder is. Als we die gevallen schatten op €100 per huurder, komt er nog eens 8 miljoen euro aan administratieve lasten bij.

Zeker is dat er vervolgens heel veel geschillen zullen ontstaan, die worden voorgelegd aan de Huurcommissie. De minister schat dat uiterst optimistisch op 5.000 geschillen in het eerste jaar, op 1,5 miljoen inkomensindicaties en 80.000 huishoudens waar het inkomen op andere wijze is vastgesteld. Een directeur van een gerenommeerd onderzoeksbureau dat vaak werkt voor het ministerie, schat het aantal bezwaarschriften over de hoogte van het inkomen op het dubbele. Als een bezwaarzaak voor een Huurcommissie een dag werk is, levert dat nog eens 10 miljoen euro op aan administratieve lasten voor de corporaties. Maar het wordt nog erger. Inkomens kunnen tot vijf jaar na dato gecorrigeerd worden. Dat betekent dat de huur in dergelijke gevallen met terugwerkende kracht moet worden aangepast. Of is de minister van mening dat in dit geval een correctie van het belastbaar inkomen niet mag leiden tot aanpassing van de huur? Dan heb ik het nog niet gehad over het met terugwerkende kracht weer verlagen van de huur, als een huurder minder gaat verdienen en in een lagere inkomenscategorie terechtkomt, waarvan de PvdA-fractie gezegd heeft dat dat onderdeel van de wet is, terwijl de minister zegt dat dat geen onderdeel van de wet is. Al met al schat ik dat de administratieve lasten van het wetsvoorstel voor de woningcorporaties zeker 50 miljoen euro per jaar gaan bedragen. Strijden de liberalen tegen de paarse krokodil? Laat me niet lachen. Als het in hun kraam te pas komt, kwadrateren ze in een handomdraai de bureaucratie, waarna de Partij van de Arbeid mag klagen dat de algemene bedrijfskosten van de woningcorporaties hoger en hoger worden.

De minister noemt in zijn brief van 5 februari wel wat cijfers over de effecten van het wetsvoorstel op de rijksbegroting, maar die cijfers kloppen niet. De meerkosten van de huurcommissie zijn niet eenmalig 5 miljoen, aflopend naar 1 miljoen structureel, maar structureel 10 miljoen. Dat is een verhoging van het bestaande budget met 50%. Verder is het onmogelijk dat de Belastingdienst geen structurele kosten maakt voor het verstrekken van 1,6 miljoen inkomensindicaties per jaar. Deze minister is econoom, dus hij moet weten dat dit een fabeltje is, dus dat hij, tenzij hij nu terugkomt van deze dwaling, de Kamer onjuist informeert. Met name de 5%, oftewel 80.000 huishoudens, waarvoor geen indicatie kan worden afgegeven, zal aanleiding geven tot veel vragen. Juist de afhandeling daarvan kost heel veel tijd, en dus geld. Ook zal de Belastingdienst, door de nieuwe inkomensstoets voor 1,6 miljoen huishoudens, veel meer bezwaarschriften ontvangen van huishoudens die in hun belang worden geschaad. Stel dat 2% bezwaar maakt, dan zijn dat 32.000 gevallen per jaar. Als de afhandeling van een bezwaarschrift €500 kost, dan is dat een kostenpost van 16 miljoen euro structureel. Ik erken dat dit schattingen van mijn kant zijn, maar als de minister van mening is dat het niet klopt, dan krijg ik daarvoor graag zijn rekensom terug. De SP-fractie stelt de minister graag in de gelegenheid, de Kamer alsnog een reële schatting van de effecten van het wetsvoorstel op de rijksbegroting, en trouwens ook op de administratieve lasten van de

woningcorporaties, te geven. Indien hij dat niet doet, zullen we bij de eerstkomende gelegenheid, via de jaarverslagen van de Huurcommissie en de Belastingdienst, nagaan wat deze reële kosten zijn geweest. Mochten die substantieel hoger uitvallen dan in de brief van 5 februari wordt genoemd, dan rest ons slechts één conclusie: de Kamer is willens en wetens onjuist geïnformeerd.

Onder aan pagina 1 van de nota naar aanleiding van het verslag wordt gesproken over een theoretisch risico dat huurders strategisch gedrag gaan vertonen na de invoering van deze wet, bijvoorbeeld door een of meer leden van het huishouden met een inkomen kort voor de peildatum uit te schrijven. De minister zegt niet te verwachten dat veel huurders deze mazen in de wet zullen gebruiken. Waarop baseert hij deze verwachting? Het ligt toch volkomen voor de hand dat, gezien het grote financiële effect dat een paar duizend euro meer of minder inkomen kan hebben op je structurele huisvestingslasten, heel veel mensen zullen proberen om hun inkomen wat op te poetsen? En zo ja: wat betekent dit voor de handhavingslasten bij de gemeenten die hierop toezicht moeten houden?

Op pagina 3 van de nota naar aanleiding van het nader verslag wordt gesteld dat de huurder bij een jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging door de toenemende huurlasten zal afwegen of hij zijn huurwoning zal kopen of een andere woning zal kopen, dan wel gaat verhuizen naar een andere huurwoning. Volgens mij is een elementaire wet van de economie dat verhoging van de prijs leidt tot uitval van de vraag. Hoeveel uitval is afhankelijk van de elasticiteit van de vraag, maar gezien het feit dat de koopkracht van de Nederlandse bevolking gestagneerd is, zoals mij gisteren nog eens werd uitgelegd door prof. Ewald Engelen, en de huurquote voor de meeste mensen al aanzienlijk is, zullen veel mensen noodgedwongen kleiner moeten gaan wonen. Of ze zullen kiezen voor een variant die nu al steeds zichtbaar wordt: kinderen die langer thuis blijven wonen omdat ze een zelfstandige woning niet kunnen krijgen of betalen en in de nabije toekomst wellicht op nog veel grotere schaal de inwonende ouder. Waarom heeft de minister de optie van de vraaguitval niet genoemd in zijn antwoord? Waarom heeft hij dit niet onafhankelijk laten onderzoeken? Voor hoeveel huurders is de koop van een woning eigenlijk een reële optie? Ik was drie weken geleden op bezoek bij woningcorporatie Domesta in Coevorden. Meer dan de helft van haar huurders is ouder dan 65 jaar. Zelfs het deel van deze senioren dat meer dan €33.600 per jaar verdient, kan niet kopen. Ze krijgen namelijk geen financiering van de bank. Uit welk onafhankelijk onderzoek blijkt dat de doorstroomfilosofietjes van deze minister gestoeld zijn op de reële feiten?

Het vierjaarlijkse woononderzoek van het CBS zou ons wellicht meer inzicht kunnen geven in de reële opties voor huurders met een middeninkomen in de verschillende regio's als hun huren inkomensgebonden verhoogd zouden worden. Bij mijn weten is dat onderzoek afgerond en al ingeleverd bij het ministerie. Is de minister bereid om het versneld te publiceren zodat het nog beschikbaar komt voor het debat over de huurverhoging in de Eerste Kamer?

Op pagina 4 van de nota naar aanleiding van het nader verslag blijkt zonneklaar dat de extra huurverhogingen na een inkomensval niet teruggedraaid behoeven te worden als het aan deze minister ligt. En dat leidt tot apert onrechtvaardige situaties. Een voorbeeld. Twee burens wonen in een identieke woning. De een heeft een huishoudinkomen van €42.999 en de ander van €43.000. De huurwoning kost in beide gevallen €500. De een krijgt een huurverhoging van inflatie plus 2,5% per jaar en de ander een huurverhoging van inflatie plus 6,5% per jaar. Na vier jaar betaalt de ene huurder €619 per maand en zijn buurman die €1 per jaar meer verdient €719 per maand. Kortom, €1 inkomensverschil over een jaar kost je €1.200 extra aan huur. En daarvan zegt de minister: "Bij elke grens kunnen zich grenssituaties voordoen waarbij de een net onder en de ander net boven de gestelde grens uitkomt met de daarbij behorende consequenties". De minister moet weten dat hij hier jukt. Met een schijvensysteem zoals dat bij de inkomstenbelasting gebruikt wordt, is helemaal geen sprake van grenseffecten maar van een glijdende schaal. Alleen heeft deze minister geen zin om de Belastingdienst op te zadelen met deze klus. Hij zadelt liever de corporaties op met 15

miljoen aan structurele administratieve lasten en de huurder met €1.200 huurverschil bij €1 inkomensverschil.

Ik vervolg mijn voorbeeld. Het inkomen van de "rijke" buurman met €1 extra per jaar daalt opeens van €43.000 naar €33.000. Hij verdient nu opeens €9.999 minder dan zijn buurman maar betaalt nog steeds €1.200 meer aan huur. Met een inkomen van €33.000 krijg je ook geen huurtoeslag omdat dat inkomen ligt boven de huurtoeslaggrens. En wat zegt deze minister? Het ligt niet in de rede om eerdere huurverhogingen terug te draaien. Maar, zo vervolgt hij, "nu komt het huishouden in ieder geval in aanmerking voor een andere goedkopere huurwoning van een woningcorporatie omdat het huishoudinkomen dan ook tot onder de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties gedaald is". Mijn vraag aan de minister is: welke huurwoning? De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in de sociale sector in alle regio's, tot aan Friesland toe, is vele jaren.

Krijgen deze huurders automatisch een urgentieverklaring? Zo ja, waarom is dat dan niet geregeld in dit wetsvoorstel? En dan de hamvraag: waar is dit circus voor nodig als de huurder wiens inkomen is gedaald tot €33.000, gewoon weer in een passende woning woont als de huur verlaagd wordt tot het niveau dat bij zijn inkomen past?

Zijn dergelijke voorbeelden gedachtespinsels van de SP-fractie? Als dat zo is, waarom kreeg ik dan tientallen mailtjes zoals de volgende, van een zzp'er?

Een korte schets van mijzelf, in verband met deze mail over de scheefwoningmaatregel. Ik woon in een sociale huurwoning in het centrum van Amsterdam, heb geen enkel pensioen in het vooruitzicht, geen bezittingen. Ik ben zzp'er, al zo'n vijftien jaar, met af en toe een kort dienstverband, leeftijd 50 jaar. Qua inkomen balanceer ik op het minimum. Dit jaar en volgend jaar verwacht ik door een toevalstreffer twee jaar een keer boven de €34.000-grens uit te komen. Mijn huur zal dus extra stijgen. Wat gebeurt er met de inmiddels verhoogde huur nadat ik weer op het oude, lage inkomensniveau terecht ben gekomen? Want dat is in mijn geval een zeer reële toekomstige situatie: straks zonder werk of met slecht betaald werk en dan met een hogere zogenaamde scheve huur blijven zitten. Gaat de huur van mijn sociale huurwoning dan weer omlaag naar het oude niveau? Is daarover nagedacht door de PvdA en de VVD? Kan de SP dit punt anders met spoed onder de aandacht brengen? Dat heb ik bij dezen gedaan.

Het volgende voorbeeld. Wij wonen samen zonder kinderen, verdienen iets meer dan €43.000 per jaar en zijn dus scheefwoners. Mijn vriend heeft een baan en ik zit in de WAO voor 25%. Het is moeilijk om weer werk te vinden. Wij gaan straks elk jaar fors meer betalen voor onze huurwoning. Ze vinden dat wij te rijk zijn. Dan mogen ze wel eens gaan uitrekenen wat wij aan vaste lasten kwijt zijn in de maand en dan hebben we nog niet eens kinderen. Verder leven we niet buitensporig. We kamperen op een natuurcamping, gaan zelden uit eten, naar de bios of naar het theater en de meeste boodschappen komen van de Lidl of van wat er in de aanbieding is. Kleding kopen we aan het eind van het seizoen, wanneer het uitverkoop is. Deze maand was de auto stuk; rekening €450. En er loopt ook nog een studieschuld van €123 per maand. We zijn aan het sparen voor een eventuele koopwoning. We hebben al een berekening gemaakt voor een huis van rond de €129.000, maar dan wordt het allemaal wel heel krap straks, helemaal met de zorgpremie naar inkomen en de steeds maar verder stijgende energierekening. Op het werk van mijn vriend gaat het ook niet zo goed meer. Dat je straks ook nog ontslagen kunt worden, is ook niet een goed idee, helemaal niet als je dan net een huis gekocht hebt. Dan zit je straks de rest van je leven in de schulden omdat er niet veel werk is en wij ook al tegen de 40 lopen en dus te oud zijn voor de arbeidsmarkt. Ik word er erg onzeker van hoe dat allemaal komt en ik maak mij er erg boos over dat wij straks fors meer gaan betalen voor een huurwoning en gedwongen worden om te kopen, wat wij niet willen en kunnen, omdat dat voor ons financieel niet haalbaar is en omdat voor ons erg onzeker is of mijn vriend wel zijn baan

behoudt. Zo niet, dan moeten we het huis misschien met een dikke schuld verkopen. Ik ben boos en bang voor de toekomst. Dionie.

Ik wijs alvast op mijn amendement op stuk nr. 23, waarmee wordt voorgesteld om de huur te verlagen na een inkomensdaling.

Een andere vraag is of de corporaties de huur van een woning die boven de liberalisatiegrens is gekomen, na een mutatie vrijwillig zullen verlagen tot het oorspronkelijke niveau. De wet verplicht de corporaties daar niet toe. Op pagina 6 stelt de minister: "Woningcorporaties zullen er niet voor kiezen om grote delen van hun voorraad geliberaliseerd te verhuren en daarmee buiten het DAEB-deel van de corporatie te brengen." Dat is een beetje vaktal; het gaat daarbij om de woningen die behoren tot de kernvoorraad van de corporatie. Waarop baseert de minister deze stellige uitspraak? Het gemiddeld aantal woningwaarderingspunten van alle corporatiewoningen ligt nu rond de 140. Dat betekent dat bijna de helft van het bezit op grond van het puntenaantal probleemloos geliberaliseerd kan worden. Daartoe behoren vrijwel alle eengezinswoningen en alle nieuwbouwwoningen, die ruim boven de 122 punten -- de liberaliseringsgrens -- uitkomen. De minister haalt de corporaties met een verhuurderheffing van 2 miljard euro per jaar het vel over de neus. Een voorbeeld. Er komt straks een woning vrij met 180 woningwaarderingspunten, die vroeger €500 kostte. Er zijn twee belangstellenden. De ene heeft een inkomen van €25.000 en kan €500 huur betalen, de andere heeft een inkomen van €50.000 en kan de geliberaliseerde huur van €835 betalen. Wat zal de corporatie volgens de minister doen als zij in financiële problemen dreigt te komen?

Ik weet niet of het amendement inmiddels is ingediend, anders kondig ik het hierbij aan. De SP-fractie heeft een amendement gemaakt om alle vrijkomende woningen die vanwege de inkomensafhankelijke huur waren gestegen tot boven de liberalisatiegrens, bij voorrang verplicht weer aan te bieden in het gereguleerde segment, aan woningzoekenden uit de doelgroep. Dat is meer dan de wet op dit moment voorschrijft, omdat de 90%-eis voor toewijzingen pas geldt nadat de woningen ervan zijn afgetrokken die worden verkocht en geliberaliseerd. Dat kunnen er in de toekomst heel veel worden.

Op pagina 9 van de nota naar aanleiding van het nader verslag is een overzicht gegeven van de huurontwikkeling in de gereguleerde en geliberaliseerde sector. Daaruit valt duidelijk af te leiden dat de huren in de geliberaliseerde segmenten in de afgelopen vijf jaar substantieel sterker zijn gestegen dan de inflatie en meer dan de loonontwikkeling. Je hoeft niet goed te kunnen rekenen om te snappen dat als deze ontwikkeling wordt getransplanteerd naar een groot deel van de sociale huursector, de huurquotes sneller gaan oplopen. Als huurders nu al gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt zijn aan huur, wordt dat straks 30%, 35% of misschien wel 40%. Waar ligt voor deze minister de grens?

De voorzitter:

Even tussendoor, meneer Jansen. U heeft 60 minuten spreektijd aangevraagd. U hebt nu nog vijf minuten.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik ga rustig door, voorzitter.

Op pagina 4 stelt de minister dat zijn plannen een uitwerking zijn van de huurafspraken uit het Kunduzakkoord. Dat is natuurlijk lariekoek, want hij heeft over de hele linie, dus zelfs voor de huurders met de allerlaagste inkomens, 1,5% huurverhoging toegevoegd,

De heer Monasch (PvdA):

Voorzitter. Een vraag ter toelichting op het amendement over die woningen in het gereguleerde segment, waarover de heer Jansen het net had. Wij spreken daarbij vaak over de liberalisatiegrens. Hij zegt dat die woningen daaronder moeten vallen. Los van wat daarover in het regeerakkoord staat, stelt de SP voor in haar verkiezingsprogramma om die grens juist op te trekken naar €850, of een euro meer of minder. De SP vindt dus eigenlijk dat die €648, de liberalisatiegrens in het regeerakkoord, flink omhoog moet worden getrokken. Stelt de SP niet in haar eigen verkiezingsprogramma voor dat vrijkomende woningen kunnen worden opgetrokken naar €850, €860 per maand?

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

Nee. In het SP-verkiezingsprogramma wordt voorgesteld om de huurbescherming uit te breiden tot de groep die tot 150% van de huidige liberaliseringsgrens betaalt, dus zeg maar tussen €650 en €825. Dat zijn steeds meer mensen, en ik voorspel u dat dit aantal heel snel gaat groeien. Wij zien niet in dat die groep, die gewoon bestaat uit middeninkomens, geen gebruik zou moeten kunnen maken van, bijvoorbeeld, de beroepsgang naar de Huurcommissie. Ons lijkt dat een grote stap vooruit.

De heer **Monasch** (PvdA):

Creëert de SP daarmee niet zelf de mogelijkheid om de huren, als deze vrijkomen, juist voor dat segment tot die grens te laten stijgen?

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

Nee. Ik constateer dat het voorstel van de SP niet in het regeerakkoord is overgenomen. Als wij in de regering hadden gezeten, hadden wij wel geregeld dat deze krankzinnige huurverhoging niet zou zijn aangekondigd. Naar mijn mening zou dat voorstel een grote vooruitgang zijn geweest voor huurders in het middensegment. De heer Monasch kan wel proberen om te gaan shoppen in andermans verkiezingsprogramma, maar ik denk dat hij echt de hand in eigen boezem moet steken en nog eens even wat van de citaten moet nalezen waarmee hij in de afgelopen jaren anderen om de oren heeft geslagen. Ik denk dat hij zich dan achteraf enige zorgen zou moeten maken.

Ik vervolg mijn betoog. Bovendien is door het verhogen van de verhuurderheffing van 800 miljoen naar 2 miljard -- dus niet vanwege het Kunduzakkoord, maar vanwege het regeerakkoord -- de druk op de corporaties om bij huur het onderste uit de kan te halen, sterk vergroot. De leden van D66 stelden daarom de logische vraag waarom die extra 1,5% huurverhoging in het wetsvoorstel is toegevoegd. Zij vroegen zich af of daar wellicht een woningmarktvisie achter zat. Mij lijkt dit toch een heel verstandige vraag van D66. Het antwoord op pagina 9 luidt: nee, daar zit geen enkele woningmarktvisie achter. Ik citeer: "De staat van de Nederlandse overheidsfinanciën vereist echter forse ombuigingen. Hierdoor zijn maatregelen noodzakelijk die velen in Nederland, individuen en instellingen, zullen treffen. Ook van de huursector wordt een bijdrage gevraagd in de vermindering van het begrotingstekort van Nederland, net als van de koopwoningsector door beperking van de hypotheekrenteaftrek."

Kan de minister bevestigen dat voor de vier miljoen lopende hypotheekcontracten geen enkele bijdrage wordt gevraagd, omdat de verlaging van het aftrekpercentage -- dat is de enige maatregel die die groep treft -- volledig wordt gecompenseerd door het verlengen van de derde schijf van de inkomstenbelasting? Kan de minister ook aangeven van welke andere sectoren dan de woningcorporaties een specifieke bijdrage wordt gevraagd voor het oplossen van onze schatkistproblemen? Bedrijven dragen toch zeker bij via het generieke fiscale beleid?

Het lijkt mij evident dat het wetsvoorstel geen uitwerking is van de huurmaatregelen uit het Kunduzakkoord, maar het kwadraat van deze maatregelen. Ik blijf dan wel in verwarring achter over het standpunt van de PvdA-fractie. Deze fractie stemde in april 2012 tegen het wetsvoorstel

voor inflatie plus 5% huurverhoging, maar is nu voorstander van een huurverhoging van de inflatie plus 6,5% voor dezelfde groep. Voortschrijdend inzicht? We zullen het zo horen.

Het College bescherming persoonsgegevens heeft bezwaar tegen het voorstel van wet gezien de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit en adviseert het voorstel niet aldus aan te nemen. Dit schreef het CBP destijds aan de voorganger van de minister, mevrouw Spies. Dat was een zwaar advies in een buitengewoon kritische brief. In het advies vraagt het CBP om aan te tonen dat een inkomensafhankelijke huurverhoging de doorstroming kan bevorderen en om een onderbouwing waarom voor het aanpakken van scheefwonen niet kan worden volstaan met minder ingrijpende, niet-inkomensafhankelijke middelen. Het CBP vroeg in die brief verder de doorbreking van de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst te motiveren in het kader van de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit en aandacht te schenken aan de situatie waarin een medebewoner niet meewerkt en de huurder hiervan de dupe wordt.

Ik stel vast dat de minister in zijn brief amper ingaat op de eerste twee punten. Op geen enkele manier wordt met cijfers onderbouwd dat inkomensafhankelijke huurverhoging de doorstroming kan bevorderen. In een schriftelijke ronde vragen verschillende fracties om empirisch onderzoek dat deze stelling kan onderbouwen. De minister verwijst naar de term "woningmarktonderzoek", maar laat het daar verder ook bij. Dat is logisch, want waar moet de laagste inkomensgroep naartoe als die zelfs uit een sociaal huurhuis wordt gejaagd? Moeten die gezinnen maar in een bushokje gaan wonen? In bedekte termen geeft de minister dit ook toe: de regering heeft geen kwantitatieve doelstelling aan de maatregel verbonden. Het is dus een overtuiging van de regering. Ik kom niet aan iemands geloof, maar politiek moet je baseren op feiten en die ontbreken hier dus volledig. Geloven doe je maar in de kerk!

Ook wordt niet aangegeven waarom bij het aanpakken van scheefwonen niet kan worden volstaan met minder ingrijpende, niet-inkomensafhankelijke maatregelen. De SEV, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, heeft onlangs gerapporteerd over een experiment in het kader van de motie-Kant dat de doorstroom van senioren wilde bevorderen. Door hen door te laten stromen naar een kleiner huis en hen daarbij de oude huurkorting te laten meenemen komt een aantrekkelijke eengezinswoning vrij. Niemand hoeft daarvoor te "gierengluren" en het werkt prima. Het verslag van dit experiment is gisteren bij mij binnengekomen. Ik wil dat dit experiment brede navolging krijgt en ik overweeg daarom om hierover een motie in te dienen.

Van Europa mag je alleen een serieuze inbreuk maken op de privacy van burgers in het geval van een pressing social need oftewel een belangrijke sociale behoefte. De minister noemt de doorstroming op de woningmarkt zo'n behoefte, maar, zoals ik hiervoor aangaf, zorgt de maatregel niet voor doorstroom en kan de doorstroom anders worden bewerkstelligd. Ik voorzie dan ook rechtszaken en nog meer problemen met Brussel. Nu al wordt er misbruik gemaakt van de bevoegdheden van de corporaties om inkomensgegevens op te vragen. De Woonbond berichtte dat huurders met een geliberaliseerd contract toch een inkomensafhankelijke huurverhoging kregen. Daar is dus onrechtmatig zeer privacygevoelige informatie doorgespeeld door de Belastingdienst. Waarom treedt de minister hier niet tegen op? Zijn uitvoeringsorganisatie faalt. Hij legt de oplossing voor het falen van de overheid op dit punt volledig bij de gedupeerden. Die moeten zelf maar aangifte doen. Weet de minister wel hoe druk de politie het heeft? Denkt hij dat de politie hier een prioriteit van gaat maken? Wil hij als de donder orde op zaken stellen?

Omdat ik vermoed dat die zaken voorlopig niet op orde zullen komen, heb ik een amendement ingediend. Dat amendement houdt in dat de huurder toestemming moet geven alvorens de Belastingdienst inkomensgegevens door kan geven. Dat amendement is overigens in lijn met een motie die de heer Verhoeven vorig jaar of twee jaar geleden bij het 5%-wetsvoorstel heeft ingediend.

De huurder kan dan op zijn minst nog kiezen tussen een inbreuk op zijn privacy en een lelijke huurverhoging.

Dan heb ik nog enkele opmerkingen over de amendementen, al meen ik dat zij nog niet helemaal compleet zijn. Ik spreek hier mijn dank uit aan de ambtelijke ondersteuning van het ministerie voor het maken van amendementen. Deze ambtenaren konden er niets aan doen dat zij van de minister zo weinig tijd kregen, ik ook niet trouwens. Zij hebben echt hun best gedaan om er nog iets van te maken.

Het amendement op stuk nr. 18 indexeert het bedrag van €43.000 naar €43.800. Het bedrag van €43.000 dateert van 2010, net als de grens van €33.000, die inmiddels is geïndexeerd naar €34.085. Het amendement gaat uit van het beginsel "gelijke monniken, gelijke kappen", waardoor ook die hogere grens zou moeten worden geïndexeerd.

Het amendement op stuk nr. 20 dat ik samen met mevrouw Voortman heb ingediend regelt conform de motie-Verhoeven van vorig jaar dat vooraf toestemming moet worden gegeven aan de Belastingdienst voordat deze inkomensgegevens kan verstrekken.

Over het amendement op stuk nr. 23 heb ik gesproken.

Een belangrijk amendement is dat op stuk nr. 24, dat ik mede namens mevrouw Voortman heb ingediend. Dit amendement regelt dat uitsluitend de inwonende partner van de hoofdhuurder meetelt in het inkomen achter de voordeur, maar niet het inkomen van kinderen of eventuele ouders die inwonen. Het lijkt mij dat ik de argumentatie daarvoor in voldoende mate heb gegeven.

Het amendement op stuk nr. 21 regelt dat als de verhuurder een huurverhoging voorstelt boven het basishuurverhogingspercentage dan een motivatie moet worden gegeven en dat dan de puntentelling moet worden meegegeven. Dat was ook gebruikelijk tot, naar ik meen, 2007. Dit is toen geschrapt omdat wij vanaf 2008 een inflatievolgend huurbeleid kregen, waardoor dit niet meer nodig was. Ik neem toch aan dat de minister ook wel snapt dat je als je een huurverhoging van 9,5% voor je kiezen krijgt graag wilt weten of dat om te beginnen in overeenstemming is met de maximale geldende huurgrens. Dit amendement regelt dat.

Over het amendement op stuk nr. 22 heb ik het gehad.

Dan een amendement dat nog geen nummer heeft maar dat naar ik meen inmiddels wel is ingediend.

De voorzitter:

U moet gaan afronden, mijnheer Jansen.

De heer Paulus Jansen (SP):

Daarmee ben ik bezig, voorzitter.

De voorzitter:

Graag snel!

De heer Paulus Jansen (SP):

Dat amendement regelt dat de huur van zittende huurders met een huishoudinkomen tot €43.000 niet kan worden verhoogd tot boven de liberalisatiegrens. Ik heb het nummer van dit amendement even niet bij de hand.

Het amendement op stuk nr. 29 regelt dat voor huurders met een inkomen onder €33.164, de huurders met de laagste inkomens, de huurverhoging beperkt blijft tot inflatievolgend beleid, identiek aan de afgelopen jaren.

Dan ga ik tot een afronding komen.

De voorzitter:

U had allang moeten afronden, maar u krijgt nog een kleine kans. Zoekt u iets waarbij de bode misschien zou kunnen helpen?

De heer Paulus Jansen (SP):

Nee, ik zoek de laatste pagina van mijn bijdrage. Aangezien die 36 pagina's telt, heb ik daar even tijd voor nodig als u het niet erg vindt. Ondertussen heeft mevrouw Voortman vast een goede interruptie.

De voorzitter:

Mevrouw Voortman wil u gaan redden.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Voorzitter. Dit is niet een interruptie maar een verzoek om schorsing, want terwijl de heer Jansen zijn doorwrochte betoog aan het houden was, bereikten ons berichten dat allerlei andere plannen worden doorberekend met betrekking tot de woningmarkt. Dat hebben diverse media inmiddels bevestigd. Ik zou hierover graag een brief van het kabinet ontvangen.

De voorzitter:

Eerst even een procedurele vraag hoe anderen erover denken om even te schorsen. Ik kijk naar de andere woordvoerders.

De heer Fritsma (PVV):

Ik heb dezelfde berichten gelezen. Ik steun het verzoek van harte, want wellicht wordt er nu van alles veranderd en dan praten wij over een heel andere situatie dan die waarover wij nu praten. Ik wil ook weten wat er nu precies gaat gebeuren voordat wij hierover als Kamerlid een mening geven. Dus inderdaad, wij kunnen op deze manier niet verder. Ik steun het verzoek.

De voorzitter:

Helder. Mijnheer Monasch, wilt u ook iets zeggen? Ik kijk ook even naar de VVD-fractie.

De heer Monasch (PvdA):

Wij hebben de berichtgeving ook gelezen. Is het mogelijk om hierop eerst een reactie van de minister te ontvangen voordat wij ons oordeel geven over dit verzoek?

De voorzitter:

U steunt dus het verzoek om even te schorsen?

De heer Monasch (PvdA):

Dat is uitstekend.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik kan overigens ...

De voorzitter:

Nee, mijnheer Jansen. Ik geef het woord aan mevrouw Visser.

Mevrouw **Visser** (VVD):

Het verzoek om kort te schorsen kunnen wij steunen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ook mij lijkt het goed om even kort te schorsen, opdat er enige helderheid komt over die gesprekken.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Eens.

De **voorzitter**:

Volgens mij is er een meerderheid. De heer Bisschop wil ook nog iets zeggen.

De heer **Bisschop** (SGP):

Wel eens, met name om de berichten te verifiëren, voordat wij allerlei ingrijpende uitspraken gaan doen.

De heer **Knops** (CDA):

Tegen een korte schorsing heb ik geen bezwaar.

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

Ik steun dat voorstel.

De **voorzitter**:

En u, mijnheer Jansen?

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

Dan steun ik het voorstel ook.

De **voorzitter**:

Misschien is het handig als u toch even uw verhaal afmaakt. Vindt u dat een goed idee?

De heer **Verhoeven** (D66):

Als de heer Jansen zijn betoog afmaakt, vindt hij die andere 36 bladzijdes misschien ook nog.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik kan mij wel voorstellen dat het betoog van de heer Jansen misschien heel anders wordt. Dan moeten wij hem wel na de schorsing de gelegenheid geven om hierop te kunnen reageren.

De **voorzitter**:

Ik denk dat het goed is dat de heer Jansen zijn verhaal afrondt. Hij heeft ook nog een tweede termijn. Maar het is aan u, mijnheer Jansen.

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

Ik denk dat ik mij via interrupties best wel ga weren als daartoe aanleiding is.

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog.

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

Ik kom tot een conclusie. Dit wetsvoorstel staat haaks op een integrale aanpak van de woningmarkt. Zoals in 2007 bepleit werd in het advies Tijd voor keuzes van de VROM-raad en recentelijk nog in Wonen 4.0 door Aedes, de Woonbond, de Vereniging Eigen Huis, de NVM en Vastgoed Belang. Men pretendeert met dit wetsvoorstel iets te doen aan de doorstroming, maar drijft vooral de huur op voor alle huurders, van de minima tot anderhalf keer modaal. Dit wetsvoorstel leidt tot ongelijke behandeling van gelijke gevallen en staat in veel meer opzichten haaks op de beginselen van behoorlijk bestuur. Dit wetsvoorstel leidt in combinatie met de verhuurderheffing tot een afbraak van de sociale huursector, die de keuze krijgt tussen de kogel of de strop, failliet gaan of de huur verhogen tot de markthuurl, waarmee het verschil met de commerciële huurders verdampt is.

150 jaar geleden stonden sociaaldemocraten en liberalen mede aan de basis van woningbouwverenigingen als De Dageraad, De Vooruitgang of Eigen Haard. Anno 2013 spijkeren de VVD en de PvdA de laatste nagels aan de doodskist van de woningcorporaties. Leve de vooruitgang!

De voorzitter:

Dank u wel. Dat was allemaal in blessuretijd, mijnheer Jansen.