

## 10

### Huurprijzen woonruimte

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

**De voorzitter:**

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

De beraadslaging wordt hervat.



**Minister Spies:**

Voorzitter. Voordat ik start met de beantwoording past het ook vanaf deze kant om de heren Schouwenaar en Van Dijk vanzelfsprekend van harte te feliciteren met het feit dat zij vanmiddag hun maidenspeech hebben gehouden. Dank ook aan de leden van de Kamer voor hun inbreng in eerste termijn. Het lijkt mij goed eerst iets in zijn algemeenheid over de woningmarkt en de motivatie van dit voorstel te zeggen, vervolgens stil te staan bij het thema privacy en ten slotte stil te staan bij de congruentie van dit voorstel ten opzichte van dat uit het begrotingsakkoord 2013, wat 1% huurverhoging voor een andere inkomenscategorie introduceert.

Een aantal sprekers heeft de nadruk gelegd op de wenselijkheid en de noodzaak om een integrale aanpak van de woningmarkt voor te bereiden. Vanzelfsprekend is deze regering van oordeel dat het absoluut noodzakelijk is om zowel naar de huurmarkt als naar de koopmarkt te kijken en tot een integrale hervorming van die woningmarkt te komen. We zullen daarin uiteindelijk altijd te maken hebben met individuele voorstellen die elementen uit die hervorming stukjes dichterbij brengen. De aanpak van de woningmarkt zal nooit in één keer in één klap met één voorstel gerealiseerd kunnen worden. Daar zullen iedere keer bouwstenen voor geleverd moeten worden.

Bij de start van deze kabinetsperiode hebben wij een aantal maatregelen getroffen. Ik zal niet verhehlen dat ook ik als minister van wonen gelukkig ben met het feit dat ook in het Lenteakkoord nog een aantal verdergaande stappen is gezet die in mijn beleving passen in twee belangrijke trends, die eigenlijk alle bij de woningmarkt betrokken partijen signaleren: het is noodzakelijk om op termijn te komen tot meer marktconforme huren en het is noodzakelijk om op de koopmarkt toch de wijze van aftrek van hypotheekrente zoals we die de afgelopen decennia hebben gehad, te wijzigen. Dat zijn de twee hoofdstromen waar heel veel partijen het inmiddels over eens zijn, of je nu over politieke partijen spreekt, of over partijen die op de een of andere manier een rol en verantwoordelijkheid hebben. De maatvoering is vervolgens gelijk wel een element van dispuut. Daar waar sommige partijen zeggen dat er relatief bescheiden met huren moet worden omgegaan, zijn andere ervan overtuigd dat daar veel meer ruimte in moet worden geboden. Daar waar sommige partijen terughoudend zijn bij de aanpak van de hypotheekrenteaftrek zeggen anderen weer dat daar veel meer nuttig en nodig zou zijn.

Als kabinet hebben we inmiddels successievelijk een aantal maatregelen doorgevoerd dan wel in voorbereiding. Ik maak een selectie. Ten aanzien van het huren hebben we voor schaarstegebieden inmiddels gerealiseerd dat er 25 extra woningwaarderingpunten gehanteerd kunnen worden, waardoor ook in schaarstegebieden een beter investeringsklimaat voor huurders is ontstaan. We zien ook dat de voorstellen zoals we ze nu doen – een huurverhoging van 5% – niet alleen proberen meer investeringszekerheid te bieden voor verhuurders, maar ook de doorstroming op de woningmarkt meer aan de orde te krijgen. Ten aanzien van de koopmarkt hebben we al eerder de overdrachtsbelasting tijdelijk verlaagd van 6% naar 2%. Die verlaging wordt met het Lenteakkoord in het achterhoofd per 1 juli definitief gemaakt. Ten aanzien van de NHG zijn bepaalde maatregelen genomen die in de komende jaren hun beslag zullen krijgen. We zijn vanzelfsprekend op dit moment ook bezig om via het Belastingplan en individuele wetsvoorstellen alle maatregelen die in het Lenteakkoord aanvullend zijn voorzien, om te zetten in wet- en regelgeving.

Daarnaast heeft een aantal partijen kort na het ontstaan van het Lenteakkoord het Woonakkoord 4.0 het licht doen zien. Op zich is het uniek dat partijen die elkaar gedurende de afgelopen decennia zo te vuur en te zwaard hebben bestreden, elkaar nu hebben gevonden in een omvattende aanpak voor het totaal van de woningmarkt. Zij hebben daar ook heel slim bij aangegeven dat dit wat hen betreft dan ook een totaalpakket aan maatregelen is, waarbij cherry picking of selectief winkelen niet aan de orde kunnen zijn. Ik heb van hen begrepen dat ze het vooral nu hebben gepresenteerd om de verkiezingsprogramma's in de aanloop naar de verkiezingen voor de Tweede Kamer van 12 september aanstaande te beïnvloeden en van een goede woningmarktparagraaf te voorzien. Ik denk dat het voorstel een aantal absoluut aantrekkelijke elementen bevat. Het voorstel zoals deze partijen het hebben gedaan leidt overigens niet tot een vermindering van de staatschuld, wat het Lenteakkoord heel nadrukkelijk wel doet. Als je het 4.0-voorstel naast het Lenteakkoord zet, zie je dat op dat punt een fors verschil bestaat tussen het 4.0-voorstel en het Lenteakkoord.

Ik kom toe aan de achtergrond van het voorstel dat we vandaag bespreken: een 5%-huurverhoging bovenop de inflatie voor huurders met inkomen boven de € 43.000. Wij willen daarmee die huurders een stimulans geven om de afweging te maken of zij in de woning waar zij vaak al een groot aantal jaren wonen willen blijven wonen, of dat ze gaan kijken naar een andere woning, waardoor de woning die ze achterlaten vrijkomt voor mensen met lagere inkomens en lagere middeninkomens. Die maatregel geeft ook verhuurders de mogelijkheid om huurprijzen, uiteraard begrensd door de maximale huurprijsgrens, richting het niveau te brengen dat deze huishoudens kunnen betalen. Deze maatregel leidt ertoe dat de groep zittende huurders na enkele jaren een huurprijs betaalt op een vergelijkbaar prijs/kwaliteitsniveau als nieuwe huurders. Het levert bovendien meer inkomsten op, waardoor ook investeringen in huurwoningen aantrekkelijker worden.

Vele sprekers hebben gewezen op de onzekerheden die de maatregel voor de doorstroming zou hebben. Ik hecht er toch aan, te benadrukken dat, als je kijkt naar de aantallen die op dit moment in de sociale huursector de ronde doen, we zien dat we ongeveer 2,4 miljoen woningen in de sociale huursector hebben, en 1,8 miljoen huishou-

## Spies

dens met een inkomen onder de € 34.000. Tegelijkertijd zien we ook dat de wachtlijsten, zeker in schaarstegebieden, voor mensen tot € 34.000 groeien. Dat maakt ook dat een belangrijk doel van dit voorstel inderdaad is het bevorderen van de doorstroming, vooral met het oog op het feit dat we de woningen weer beschikbaar willen krijgen voor die mensen met die inkomens waarvoor de sociale huurwoningen oorspronkelijk zijn bedoeld.

De grens van € 43.000 is dan ook zodanig gekozen dat lagere inkomens en lagere middeninkomens worden ontzien. We houden voor iedereen die daaronder zit, vast aan inflatievolgend huurbeleid. Ik denk dat een van de successen van het huurbeleid van de afgelopen jaren is dat we al heel lang een inflatievolgend huurbeleid hebben en dus ook een heel gematigde huurprijsverhoging.

Die grens van € 43.000 betekent dat ongeveer 450.000 huishoudens in aanmerking kunnen komen voor die hogere huurstijging. Dat is een substantieel aantal. Ook wanneer mensen ervoor kiezen om te blijven wonen in de woning waarin zij nu wonen, kan hiermee een slag op de huurwoningmarkt worden gemaakt. Wij verwachten dat dit absoluut een effect op de doorstroming zal hebben en daarmee ook op het feit dat er meer woningen beschikbaar komen voor mensen met lagere inkomens.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

U zegt dat het einddoel is dat er betaalbare woningen beschikbaar komen voor de mensen voor wie het nodig is, om het maar even kort door de bocht te zeggen. In de schriftelijke beantwoording worden juist voorbeelden genoemd dat door dit wetsvoorstel het aantal woningen in het hogere huursegment groter wordt, zodat er meer doorstroming mogelijk wordt. Kunt u nog even uitleggen hoe het zit dat er meer betaalbare woningen beschikbaar komen door dit wetsvoorstel? Dat zie ik niet.

**Minister Spies:**

Het is in mijn beleving en-en. Wij constateren dat er op de huurwoningmarkt te weinig woningen zijn in de categorie € 600 tot € 950, dus het middensegment op de woningmarkt. Uit onderzoek blijkt dat het voor verhuurders – of het nu corporaties of particuliere verhuurders zijn – niet of nauwelijks rendoert om woningen te bouwen voor die groep, terwijl die vraag er absoluut is, als je kijkt naar de beschikbare inkomens. Met dit wetsvoorstel willen we een stuk investeringszekerheid bieden aan verhuurders. Zij weten dat zij voor een woning met een bepaalde kwaliteit een hogere huur mogen vragen. Dat maakt dat zij in dat segment meer zullen investeren. Dat hebben ze bij de consultatie over dit wetsvoorstel ook heel nadrukkelijk aangegeven. Wanneer je die doorstroming weet te realiseren, waardoor mensen met een wat hoger inkomen naar die duurdere huizen toe gaan, laten die mensen een woning achter die weer geschikt is voor mensen die onder de sociale verhuurgrens vallen, dus die een inkomen tot € 34.000 hebben.

Dat is het en-en-effect van dit wetsvoorstel. In de nota naar aanleiding van het verslag heb ik dat aangegeven, maar ik licht het graag nog een keer toe. Op die manier bieden wij investeringszekerheid aan de verhuurders en brengen wij de doorstroming op gang. Beide factoren hebben als effect dat er meer woningen beschikbaar komen, omdat deze achtergelaten worden door mensen met hogere inkomens.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Ik denk niet dat we elkaar hierop helemaal zullen vinden, maar ik begrijp niet wat het toevoegt. Ik geloof wel dat door dit wetsvoorstel en door die extra schaarstepunten mensen hogere, marktconforme huren gaan betalen, maar daarmee komen er geen betaalbare woningen beschikbaar. Als mensen die eerst scheef woonden, nu recht wonen, omdat zij een meer marktconforme huur betalen in hun eigen woning, betekent dat niet dat er meer betaalbare woningen beschikbaar komen. Er is nu al een grote vraag naar woningen met een huur tussen € 600 en € 900, dus ik zie niet zo goed waarom met dit wetsvoorstel wordt bereikt dat het ineens aantrekkelijk wordt om voor die groep te bouwen. De vraag is waarom het straks wel gebeurt, als het nu niet gebeurt, terwijl er nu ook al grote vraag naar is.

**Minister Spies:**

Investeerders hebben nu niet de zekerheid dat zij hogere huren mogen vragen. Het is een enorme kip-ei-situatie. Omdat de huren op een bepaalde manier begrensd zijn, gaan investeerders die investeringsbeslissingen niet nemen. Zolang die huren blijven op het niveau waarop zij nu zijn, gaan die mensen dus ook niet naar die wat duurdere woningen toe. Je kunt iedere keer wel zeggen dat er eerst meer woningen in dat segment gebouwd moeten worden, voordat de huren verhoogd worden, maar ik denk dat we die impasse moeten doorbreken en met dit voorstel proberen we daarin in ieder geval een stap te zetten.

**Mevrouw De Boer (GroenLinks):**

Dat verhaal zou kloppen als het zou gaan om bestaande woningen, maar dit voorstel heeft niet tot doel dat er huren gevraagd kunnen worden tot boven de maximaal redelijke huur. Als het gaat om nieuwe woningen kan aan nieuwe huurders nu al de maximaal redelijke huur gevraagd worden. Als er nieuwe woningen worden gebouwd, kunnen verhuurders daarvoor ook de maximaal redelijke huur vragen, dus daarin zie ik geen verandering, als het gaat om nieuwe investeringen.

**Minister Spies:**

Doordat mensen nu zeker weten dat zij geconfronteerd kunnen worden met een hogere huur, gaan zij breder om zich heen kijken en voelen zij zich gestimuleerd om ook naar de vrije sector te gaan, dus dan wordt die vraag alleen maar groter, net als de investeringszekerheid of de zekerheid die verhuurders hebben dat zij die investeringen ook terugkrijgen als deze gerealiseerd worden.

Enkele leden hebben mijn oordeel gevraagd over een huursombenadering, een van de elementen uit het voorstel van de 4.0-coalitie. Daarbij wordt de huurstijging afhankelijk gemaakt van de afstand tussen de gevraagde en de maximale huurprijs. Die benadering zou wellicht een alternatief kunnen zijn voor de wijze waarop de huren worden berekend, maar daar heeft dit kabinet niet voor gekozen. De coalitiepartijen van het Lenteakkoord hebben daar ook niet voor gekozen, misschien ook wel omdat die maatregel alle inkomensgroepen raakt, dus ook de lagere inkomensgroepen.

Deze 5%-maatregel wordt gericht ingezet voor huishoudens die deze beter kunnen dragen of die makkelijker naar alternatieven om kunnen zien en ontziet dus de inkomensgroepen in de categorie tot € 43.000 of tot € 34.000, afhankelijk van het Lenteakkoord of dit voorstel.

## Spies

Overigens blijven huurders beschermd door de maximale huurprijsgrens van de woning. Een boveninflatoire verhoging is alleen mogelijk zolang de maximale huurprijsgrens, die afhankelijk is van de kwaliteit van de woning, niet wordt overschreden.

Mevrouw Ter Horst heeft namens de fractie van de Partij van de Arbeid en anderen gevraagd om te bewijzen dat dit voorstel leidt tot hogere doorstroming. Dat ga ik niet doen. Dat kan ik ook niet doen, want we hebben geen kwantitatieve doelstelling bij dit wetsvoorstel geformuleerd. De doorstroming is de primaire doelstelling van dit wetsvoorstel, maar het is heel wel denkbaar dat dit pas over enkele jaren effect zal sorteren. Het is ook mogelijk dat huishoudens met hogere inkomens een zodanig lage huurprijs betalen dat zij de keuze om wel of niet te gaan verhuizen eerst nog een aantal jaren uitstellen. Zij kiezen er dan wel voor om een hogere huur te gaan betalen, waardoor de verhuurder meer inkomsten heeft, die hij kan herinvesteren in de sector, hetzij in renovatie en onderhoud, hetzij in nieuwbouw.

De heer **Ruers** (SP):

De minister zegt dat zij niet kan aantonen dat die doorstroming inderdaad zal functioneren, maar de minister vraagt wel van de huurders om een huurverhoging te betalen. Als over drie jaar blijkt dat die doorstroming niet heeft gefunctioneerd, krijgen de huurders die huurverhoging dan terug, omdat die niet heeft gewerkt? Dat wil ik graag van de minister horen.

Minister **Spies**:

Nee, ik heb aangegeven dat het bevorderen van die doorstroming het primaire doel van dit wetsvoorstel is, maar dat een afgeleid doel van dit wetsvoorstel is dat er meer investeringsruimte komt voor verhuurders als zij daadwerkelijk overgaan tot het vragen van een hogere huur. Dat blijft dus in ieder geval ook een effect van dit wetsvoorstel. Bovendien blijft de huurder, zoals ik heb aangegeven, in zoverre beschermd dat er nooit méér gevraagd kan worden dan de waarde van de woning wettelijk gezien mogelijk maakt. De maximale huurprijs blijft op basis van het woningwaarderingstelsel dus gekoppeld aan de waarde van de woning.

Wat gebeurt er als er niet alleen een toename van het inkomen plaatsvindt, maar ook een afname van het inkomen? Sommige Kamerleden hebben net als wij een groot aantal mails ontvangen waarin aandacht wordt gevraagd voor specifieke situaties. Wij hebben natuurlijk altijd nog het vangnet van de huurtoeslag. In het wetsvoorstel wordt niet voorzien in een verplichte verlaging van de huur. In het systeem dat in dit wetsvoorstel is opgenomen, vertaalt een lager inkomen zich op een gegeven moment via de t-2 natuurlijk wel in een lagere opslag op de huur. Als dat inkomen onder de € 43.000 zakt, zal die 5% op enig moment niet meer mogelijk zijn.

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

De minister stelt dat de extra huurpenningen die worden opgebracht door deze verhoging, aan de verhuurders beschikbaar gesteld kunnen worden met als doel het bouwen van nieuwe woningen of het renoveren van oudere woningen. Dat klinkt allemaal zeer prachtig, maar wij moeten beseffen dat veel van die verhuurders woningcorporaties zijn. Ik verwijs naar een artikel op de voorpagina van NRC Handelsblad van vandaag, waarin wordt gesteld dat de woningcorporatie Vestia miljarden kwijt is

geraakt door wanbeleid. In hetzelfde artikel staat dat de ruimte die de woningcorporaties hebben om te investeren in nieuwbouwwoningen in de sociale sector, veel kleiner is dan in het verleden werd geraamd. Ik zal de minister niet vermoeien met de cijfers, maar dit zijn op dit punt de feiten. Zegt de minister eigenlijk dat degenen die in haar visie "scheefwoners" zijn, voor een deel moeten opdraaien voor het wanbeleid bij de woningcorporaties? Dat gevoel krijg ik toch een beetje.

Minister **Spies**:

Dan hebt u mijn woorden in ieder geval niet begrepen zoals ik die heb bedoeld. Ik heb het niet gehad over wanbeleid van corporaties. Dat is misschien uw opvatting, maar op basis van wat ik bij corporaties zie, deel ik die opvatting absoluut niet. Ja, er zijn zeer grote dingen fout gegaan bij de corporatie Vestia. En ja, ook enkele andere corporaties hebben, misschien ook door mismanagement, in het verleden verkeerde keuzes gemaakt en hebben hun huurders in een lastig parket gebracht.

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

Is het korte woord daarvoor niet "wanbeleid"?

Minister **Spies**:

U generaliseert en doelt met dat woord op de hele sector. Ik vind niet dat de goede corporaties moeten lijden onder de kwade.

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

Nee, ik heb het over Vestia.

Minister **Spies**:

Voor Vestia heb ik geen goed woord over.

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

Dat noemen wij samen dus "wanbeleid".

Minister **Spies**:

Daar durf ik ook nog wel andere kwalificaties aan te hangen. Dat heb ik in verschillende reacties ook gedaan.

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

In die sector is 2 mld. verdwenen. Die 2 mld. moet mede opgebracht worden door de andere woningcorporaties, die wellicht wel te goeder trouw zijn geweest. Dat gaat ten koste van de investeringen in de sociale woningbouw. Zou dit bij de burgers die dit betreft, niet bepaalde gevoelens opwekken die toch een beetje verder gaan dan met dit wetsvoorstel wordt beoogd? Dat lijkt mij wel.

Minister **Spies**:

Het is natuurlijk absoluut waar dat de situatie bij Vestia buitengewoon beroerd is. Vestia moet zelf 1,3 mld. van het verlies van 2 mld. ophoesten. Het is verschrikkelijk dat het zover heeft kunnen komen. Dat maakt dat Vestia ten opzichte van zijn huurders binnen de wettelijk maximaal toegestane grenzen een huurprijsverhoging heeft aangekondigd, dat Vestia in de komende tien jaar 15.000 woningen zal gaan verkopen en dat heel veel investeringsprojecten, met name in grote steden zoals Den Haag, Rotterdam, Zoetermeer en Delft, niet meer gedaan kunnen worden. Dat is gruwelijk. De overige 700 mln., die niet voor rekening van Vestia komt, moet vanwege het vangnetstelsel dat wij met elkaar in wetgeving hebben vastgelegd, worden opgebracht door de andere corporaties. Daardoor

## Spies

kan die 700 mln. niet geïnvesteerd worden in datgene waarin dat bedrag geïnvesteerd had moeten worden, namelijk in de sociale volkshuisvesting. Dus ja, wij zijn vandaag 2 mld. maatschappelijk kapitaal kwijtgeraakt dat bedoeld was voor de volkshuisvesting.

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

Als ik dan stel dat de timing van uw wetsvoorstel in het licht van deze dingen misschien niet de allergeukkigste is, bent u dat dan met mij eens?

Minister **Spies**:

Nee, dat ben ik niet met u eens, want ik vind niet dat u beide voorstellen op een oorzakelijke manier met elkaar in verband moet brengen. Dat kan ook echt niet. Dit voorstel is een uitwerking van het regeerakkoord dat in oktober 2010 is gesloten. Wij weten sinds december van vorig jaar definitief dat Vestia in grote problemen verkeert. U kunt niet zeggen dat het ene voorstel samenhangt met het andere.

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

In de perceptie van de burger is dat volgens mij wel het geval.

Minister **Spies**:

Dan is het aan de wetgever om te laten zien dat de situatie bij Vestia is veroorzaakt door Vestia. Dat ontslaat de regering in ieder geval niet van de verplichting om een aantal ambities op de huurmarkt ondanks de ellendige situatie bij Vestia aan te pakken en daarvoor ook maatregelen te treffen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Ik wil een ander punt kort aan de orde stellen. De minister zei zojuist dat de huurverhoging niet teruggedraaid kan worden voor degenen die geconfronteerd worden met een inkomensachteruitgang, maar dat de huurtoeslag een oplossing zou kunnen bieden. Ik zou dat graag willen nuanceren en ik vraag de minister om dat ook te doen. Voor de huurtoeslag worden immers vrij strikte eisen aan het inkomen worden gesteld, waardoor dat inkomen veel lager moet liggen dan € 43.000. Bovendien zijn er aftoppingsgrenzen en nog een andere grens, waarvan ik de naam ben vergeten. Je kunt in ieder geval slechts tot een zeer beperkte huur huurtoeslag krijgen. Het is dus zeer goed denkbaar dat mensen die op basis van die huurverhoging geconfronteerd worden met aanzienlijke huren en afnemende inkomens, helemaal geen beroep meer kunnen doen op de huurtoeslag. Klopt dat? Zo niet, hoe zit het dan met de verschillende grenzen?

Minister **Spies**:

Dat is helemaal correct. Ik heb ook aangegeven dat er wel sprake moet zijn van een zeer forse inkomensafname om uiteindelijk in het vangnet van de huurtoeslag terecht te komen. Waarschijnlijk zal de correctie eerder plaatsvinden via de systematiek van de t-2. Dan zie je dus een naijleffect: als je inkomen onder die € 43.000 is gezakt, wordt dit twee jaar later gecorrigeerd omdat de extra huurverhoging met 5% dan niet meer mag worden doorgevoerd. Dit is overigens het wettelijke systeem, maar enkele woordvoerders zeiden dat de huurprijzen na die inkomensdaling weer zouden moeten afnemen. Maar dan zou er eigenlijk sprake zijn van een voorlopige huurprijs. Daar kunnen verhuurders natuurlijk geen betrouwbare bedrijfsvoe-

ring op baseren. Bovendien zijn sociale verhuurders heel goed in staat om in individuele gevallen waarin huurders in de knel komen, maatwerk te leveren; gelukkig zijn die corporaties er ook nog steeds. Het staat hun vanzelfsprekend te allen tijde vrij om de huurprijs te verlagen, maar wij hebben zeer bewust niet gekozen voor een wettelijke verplichting, ook omdat die maximale huurprijs afhankelijk is en blijft van de kwaliteit van de woning. Tot slot is er ook nog de 10% vrije toewijzingsruimte die verhuurders kunnen reserveren voor zeer specifieke gevallen. Er zijn uit de praktijk heel veel voorbeelden bekend waarin verhuurders dit doen.

Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor ouderen en mensen in een aangepaste woning. Een aantal leden heeft daarover niet alleen in de schriftelijke ronde, maar ook vandaag vragen gesteld. Ook hier geldt heel nadrukkelijk dat verhuurders de kan-bepaling in dit wetsvoorstel kunnen gebruiken om wel of niet te besluiten tot die huurverhoging. Er zijn omstandigheden denkbaar waarin de een huurder van een aangepaste huurwoning een inkomen verdient op basis waarvan de verhuurder alles afwegende tot de conclusie komt dat het redelijk is om 5% extra huur te vragen. Er kunnen echter wel degelijk ook afwegingen zijn die ertoe leiden dat dit niet gebeurt. In de nota naar aanleiding van het verslag wordt gesteld dat ook hier die 10% vrije ruimte kan worden gebruikt.

De heer Kuiper heeft om een reactie gevraagd op de uitspraak van de VROM-Raad dat het probleem van goedkoop scheefwonen op nationaal niveau uiteindelijk maar een bescheiden omvang heeft. Een aantal van 450.000 is naar mijn mening geen groep van bescheiden omvang. Wij spreken al heel wat jaren over het fenomeen scheefwonen. Sociale huren mogen alleen met de inflatie mee stijgen waardoor mensen op dit moment gemiddeld dertien jaar in een sociale huurwoning wonen. Wij hebben geoordeeld dat het redelijk is om huurders van een geregleerde woning met een inkomen hoger dan € 43.000 in aanmerking te laten komen voor een hogere inflatieplus huurverhoging.

Het getal van 450.000 huishoudens staat voor behoorlijk meer dan 10% van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Dat is naar mijn mening niet bescheiden, te meer omdat veel mensen met een inkomen lager dan € 34.000 op dit moment op de wachtlijst staan, zeker in de grote steden. Daar komt nog eens bij dat de VROM-Raad een andere definitie van "scheefheid" hanteert waarbij de huur wordt gemaximeerd tot de aftoppingsgrens in de huurtoeslag. Die is ongeveer € 100 lager dan de huidige liberalisatiegrens. Als je voor een lagere grens kiest, lijkt het probleem ook wat kleiner. Ik hoop dat ik daarmee antwoord heb gegeven op de vraag van de heer Kuiper.

Wij richten ons met dit voorstel vooral op het middensegment in de woningmarkt. Wij hopen daarmee op termijn ook een aantal bewegingen in die markt te realiseren. Zijn er op dit moment te weinig alternatieven? Ja, ik zou heel graag zien dat er meer huurwoningen in de geliberaliseerde sector beschikbaar zijn; er zijn er op dit moment te weinig. Voor mensen met een inkomen van € 43.000 is er natuurlijk ook het alternatief van de koopsector. Je kunt dan een hypotheek krijgen van € 180.000 tot € 190.000. In die categorie is er op dit moment een substantieel aanbod. Iedereen die wel eens een keer op Funda kijkt, ziet dat er ook in dat segment veel woningen te koop zijn. De rente is laag evenals de overdrachtsbelasting. Het kopen is dus wel degelijk een alternatief, zeker voor deze groep.

## Spies

Mevrouw De Vries heeft gevraagd of ik een mogelijkheid zie om de vinger aan de pols te houden. Ja zeker. Ik heb in de Tweede Kamer al toegezegd dat wij bij de toepassing van dit maatwerk en deze mogelijkheden, maar ook bij de aandacht voor mensen met een beperking in een aangepaste woning en voor ouderen, de vinger aan de pols houden via het reguliere overleg met de koepels van de verhuurders. Daartoe behoren niet alleen de sociale verhuurders, maar ook de particuliere verhuurders. Die vraag maakt op dit moment geen onderdeel uit van reguliere periodieke onderzoeken. Wij bekijken of de toepassing van maatwerk door verhuurders betrokken kan worden bij onderzoeken als het WoON of de huurenquête. Dit wetsvoorstel bevat vanzelfsprekend ook een evaluatiebepaling. Wij hebben in de Tweede Kamer al nadrukkelijk gewisseld dat dit aspect apart aandacht verdient in die evaluatie.

Uit een onderzoek dat in 2010 is uitgevoerd, blijkt dat 44% van de gemeenten prestatieovereenkomsten heeft. Daarin zit een stijgende lijn, want in 2005 had nog maar 32% van de gemeenten dergelijke prestatieafspraken.

Mevrouw Ter Horst wekt de indruk dat wij de leefbaarheid in de wijken laten bepalen door de verhuurders, omdat zij zouden kunnen beslissen over de manier waarop mensen met verschillende inkomens met elkaar samenleven en daarmee de leefbaarheid in een wijk of buurt bepalen. Dit gaat uit van een idee over de maakbaarheid van de samenleving dat ik niet kan delen. Het voorstel verandert in dat opzicht niets aan de huidige situatie waarin mensen met hogere en lagere inkomens soms in een en dezelfde wijk wonen en soms heel erg van elkaar gescheiden zijn. Ik ben van mening dat juist de gemeenten hierin een belangrijke verantwoordelijkheid hebben om bijvoorbeeld via die prestatieafspraken te zorgen voor de leefbaarheid in buurten en wijken. Zij kunnen daaraan bijdragen door samen met verhuurders prestatieafspraken te maken over een gevarieerd aanbod.

Ik ontken natuurlijk niet dat een hogere huur consequenties heeft voor de hoeveelheid geld die mensen kunnen uitgeven, maar een hogere huur betekent niet dat het inkomen omlaag gaat. Ja, er komt minder in de portemonnee, maar het leidt niet tot een lager inkomen op het loonstrookje of iets in die richting.

Ik kom straks op het wetsvoorstel 1% extra huurverhoging.

De heer Schouwenaar heeft gevraagd naar de stand van zaken met betrekking tot de verhuurderheffing. Dit onderwerp komt terug in het belastingplan.

Het kooprecht van huurders van corporatiewoningen is in de procedure van de Raad van State door naar de Tweede Kamer. Ik durf daarbij geen termijn te noemen.

Dan kom ik op het aspect privacy. Een inkomensafhankelijke maatregel invoeren kan niet zonder kennis van inkomen. Wij zullen op de een of andere manier verhuurders moeten laten weten bij welke huishoudens zij een huurverhoging van maximaal 5% boven inflatie kunnen voorstellen. Vanzelfsprekend hebben wij goed gekeken hoe wij de privacy van huurders zo veel mogelijk kunnen beschermen. Wij hebben er nadrukkelijk niet voor gekozen om verhuurders inkomensgegevens te laten opvragen bij alle huurders. Wij hebben er voor gekozen om verhuurders gebruik te laten maken van gegevens die bij de Belastingdienst bekend zijn. Ik zeg heel nadrukkelijk dat er geen inkomenscijfers en geen persoonsgegevens over het huishouden van de huurder worden verstrekt. De Belastingdienst geeft alleen antwoord op de vraag of

het huishoudinkomen hoger is dan € 43.000, lager is dan € 43.000 of dat het inkomensgegeven onbekend is. Voor dat de Belastingdienst die informatie mag delen, moet hij eerst controleren of de verhuurder gerechtigd is om voor de opgegeven adressen inkomensverklaringen op te vragen. Dat gebeurt door te controleren of de verhuurder wel de eigenaar van de opgegeven adressen is. Dat kan uit het WOZ-register van de gemeenten worden gehaald. Daarmee doen wij exact datgene wat in het Lenteakkoord is afgesproken. Daarin staat namelijk letterlijk dat verhuurders alleen een signaal krijgen over de inkomenscategorie waarin een huishouden valt. Daarbij worden geen persoonsgegevens verstrekt en kan de inkomensindicatie niet aan individuele personen worden gekoppeld. Daarmee hebben wij invulling gegeven aan de randvoorwaarden die daarover in het begrotingsakkoord zijn opgenomen.

**De heer Kuiper (ChristenUnie):**

Voorzitter. Dit is een heel gevoelig punt in het wetsvoorstel. Het gaat dus als volgt. De verhuurder mag die vragen stellen aan de Belastingdienst. Hij krijgt dan "ja" of "nee" als antwoord. De huurder wordt daarvan op hetzelfde moment in kennis gesteld.

**Minister Spies:**

Nee. Ik kom zo direct wat uitgebreider te spreken over de systematiek, ik probeerde net het algemene beginsel te schetsen. De Belastingdienst geeft inderdaad een verklaring aan de verhuurder dat de inkomenscategorie hoger of lager is dan € 43.000, of een "weet niet". Op basis daarvan zal de verhuurder al dan niet een huurverhoging aanzeggen. Bij die aanzegging geeft deze de verklaring van de Belastingdienst aan de huurder. De huurder ziet daarmee dat de Belastingdienst een "ja", "nee" of "weet niet" heeft opgegeven.

**De heer Kuiper (ChristenUnie):**

Het gaat mij om het recht van de huurder om in een gelijke informatiepositie te verkeren als de verhuurder. Waarschijnlijk komt u zo meteen te spreken over het huishoudeninkomen? Het is immers de vraag hoe we bij die € 43.000 komen.

**Minister Spies:**

Ik kom daar absoluut nog uitgebreid over te spreken, maar zal eerst nog wat meer in detail treden over het privacyaspect.

**De heer Engels (D66):**

Voorzitter. Ik vermoed dat we daar nog uitgebreid over zullen spreken, maar ik haak nog even aan bij wat de minister opmerkte over de zorgvuldigheid waarmee de Belastingdienst met de privacy omgaat. Ik verkeerde namelijk in de veronderstelling dat dit een beschrijving was van het voorstel waarover wij vandaag spreken. De minister legde echter ook een koppeling met het begrotingsakkoord, waarin inderdaad een zinsnede voorkomt over het inleveren van de inkomenscategorie per huishouden. De minister suggereerde daarmee dat in het begrotingsakkoord op dit punt een aanscherping zou zitten ten opzichte van het voorstel dat we hier nu bespreken. Dat lijkt mij nu niet aan de orde.

## Spies

### Minister Spies:

In mijn beleving is het voorstel dat wij nu bespreken in ieder geval op dit punt congruent met het voorstel uit het begrotingsakkoord. Over de andere punten kom ik nog te spreken.

### De heer Engels (D66):

Op dit punt is er nog geen sprake van een verschil tussen dit wetsvoorstel en mogelijke komende voorstellen?

### Minister Spies:

Naar mijn stellige overtuiging niet.

Specifiek ten aanzien van het privacyaspect hebben wij te maken gehad met een kort geding, waarin de rechter op 13 april heeft geoordeeld dat de Belastingdienst vooruitlopend op de inwerkingtreding van het wetsvoorstel niet al had mogen beginnen met het verstrekken van die inkomensgegevens, omdat daarvoor een rechtsgrond ontbrak. Het College bescherming persoonsgegevens heeft zich in vergelijkbare zin uitgelaten. Wij hebben de consequentie daarvan aanvaard, dus wij hebben prioriteit gegeven aan de behandeling van dit wetsvoorstel vandaag in deze Kamer, en hebben ons geschikt in het oordeel van de rechter en van het College bescherming persoonsgegevens. Zij hebben zich echter wel beperkt tot het feit dat wij, vooruitlopend op die wetswijziging, inkomensverklaringen hebben laten verstrekken door de Belastingdienst. Zowel de rechter als het College bescherming persoonsgegevens, als ook bijvoorbeeld het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan, hebben aangegeven dat die verstrekking met een voldoende wettelijke grondslag wel zou mogen plaatsvinden. Je moet dan beargumenteren of je op basis van artikel 8 EVRM of de Wet bescherming persoonsgegevens een inbreuk op de privacy doet die een gerechtvaardigd belang dient en die proportioneel is. In de uitspraak van de rechter in kort geding maar ook in de brief van het College bescherming persoonsgegevens, zien wij wel bevestigd dat met een wettelijke grondslag de Belastingdienst op deze manier mag handelen. Met dit voorstel wordt dus de wettelijke grondslag gegeven voor het verstrekken van die inkomensverklaringen. Daarmee is naar onze stellige overtuiging geen grond meer voor de kritiek van het College bescherming persoonsgegevens, van de rechter in kort geding en van Kennedy Van der Laan. Immers, op het moment dat die wettelijke grondslag er is, mogen die gegevens wel worden verstrekt.

Het voorstel biedt een aantal waarborgen voor rechtsbescherming tegen, bijvoorbeeld, misbruik van gegevens, waarop zowel de Belastingdienst als het College bescherming persoonsgegevens toezicht houden, beide vanuit hun eigen wettelijke taak. De Belastingdienst houdt bijvoorbeeld toezicht op het juiste gebruik, in de eerste plaats door verhuurders te laten tekenen dat zij alle voorwaarden expliciet aanvaarden, voordat zij verklaringen ontvangen. De Belastingdienst legt verstrekkingen vast, dus iedere verstrekking wordt vastgelegd. Als er op basis van concrete vermoedens twijfels over bestaan of een verhuurder de voorwaarden rond een verstrekking niet naleeft of heeft nageleefd, zal de Belastingdienst zulks ook navragen bij de verhuurder. Als daadwerkelijk blijkt dat de verhuurder niet conform de afspraken heeft gehandeld, zal de Belastingdienst die verhuurder verder uitsluiten van verstrekking. Vanzelfsprekend kan bij ernstig misbruik altijd aangifte worden gedaan van het plegen van een strafbaar feit.

Met betrekking tot het toezicht door het College bescherming persoonsgegevens voorziet de Wet bescherming persoonsgegevens in de mogelijkheid dat de huurder contact opneemt met het college, als deze het vermoeden heeft dat er iets is gebeurd wat in strijd is met deze wet. Het CBP kan dan eveneens alle gegevens opvragen en sancties opleggen. Het CBP kan ook zelf de bescherming van persoonsgegevens aan de orde stellen en is onafhankelijk in de manier waarop het onderzoeken doet en toezicht houdt. Het kan daarin ook eigen prioriteiten stellen.

Ik kom te spreken over de congruentie tussen het voorstel van de 1% huurverhoging in het Lenteakkoord en de verhoging van 5% die wij vandaag bespreken.

### Mevrouw Ter Horst (PvdA):

Voorzitter. Aangezien de minister naar een ander onderwerp overgaat, wil ik nog iets vragen over de privacy. Wil de minister reageren op hetgeen ik heb geciteerd, namelijk dat het uitgangspunt zou moeten zijn dat personen niet van het verstrekken van gegevens aan de Belastingdienst moeten worden weerhouden door de vrees dat die gegevens voor andere doeleinden worden gebruikt dan voor een juiste en doelmatige uitvoering van de Belastingwet? Ik bestrijd dus niet dat er nu een wettelijke grondslag komt voor het verstrekken van de gegevens door de Belastingdienst aan de verhuurder, maar ik heb een ander punt: het verstrekken van gegevens aan de Belastingdienst, met het uitgangspunt dat die gegevens alleen maar zullen worden gebruikt voor de uitvoering van de Belastingwet. Maar wat gebeurt er nu? Die gegevens zullen ook voor andere doeleinden worden gebruikt. Kan de minister hier nog op ingaan?

### Minister Spies:

Jazeker. Ik heb aan het begin gezegd dat je geen inkomensafhankelijke maatregel kunt treffen zonder dat op een of andere manier inkomensgegevens ter beschikking worden gesteld. Wij hebben dit gedaan op een manier die naar onze stellige overtuiging de privacy van betrokkenen zo weinig mogelijk raakt en die dus ook de toets der kritiek voldoende kan doorstaan, omdat ook in de bescherming van de privacy een beperking van de privacy kan plaatsvinden als daar een gerechtvaardigd belang tegenover staat. Dan kan een schending van privacy proportioneel zijn. Wij zijn ervan overtuigd dat met de manier waarop nu de Belastingdienst informatie aan verhuurders verstrekt een balans is gevonden tussen aan de ene kant het belang van de bescherming van de privacy en aan de andere kant het mogelijk maken van een huurverhoging die is gebaseerd op het huishoudinkomen.

### Mevrouw Ter Horst (PvdA):

Wij verschillen van mening als het gaat om die proportionaliteit. Wij vinden het mogen vragen van meer huur niet proportioneel als het gaat om de schending van privacy waarvan hier sprake is. Maar wat ik belangrijker vind, is dat er een alternatief was. U hebt natuurlijk gelijk dat je moet beschikken over de inkomens als je een inkomensmaatregel wilt nemen. Maar de vraag is wie die informatie moet verstrekken. De PvdA-fractie vindt niet dat de Belastingdienst dat zou moeten doen. Het alternatief is dat mensen die informatie zelf verstrekken. Dan ontstaat er een heel andere situatie.

## Spies

### Minister Spies:

Daarvoor hebben wij, alles afwegende, uitdrukkelijk niet gekozen. In theorie had je dan bijvoorbeeld de situatie kunnen krijgen dat verhuurders ongericht bij wijze van spreken alle huurders zouden zijn gaan aanschrijven met het bericht: "Wij zijn van plan om u een huurverhoging aan te zeggen van inflatie plus 5%; toont u maar aan dat u een inkomen hebt dat lager is dan € 43.000." Dat had dan denk ik heel veel ongerustheid en zorg bij huurders opgeleverd. Dan had je ook een veel grotere groep geraakt dan de groep die onderwerp is van dit voorstel, namelijk 450.000 huishoudens versus 2,4 miljoen huishoudens die op dit moment in een huurwoning zijn gehuisvest. Dan had de maatregel denk ik tot veel meer onrust, veel meer last en veel meer werk bij al die huurders geleid. Daarvoor hebben wij dus uitdrukkelijk niet willen kiezen.

### Mevrouw Ter Horst (PvdA):

Ik ga straks in tweede termijn nog wel in op wat nog een andere mogelijkheid zou zijn, maar in ieder geval zou het probleem zijn omzeild dat er nu gegevens worden verstrekt aan de Belastingdienst die voor een ander doel worden gebruikt dan voor de uitvoering van de wet. Dat is mijn punt.

### Minister Spies:

Er waren wellicht alternatieven voor mogelijk geweest. Ik heb aangegeven dat wij daar bewust niet voor hebben gekozen om motieven die in ieder geval voor het kabinet overtuigend waren maar jammer genoeg voor de PvdA-fractie nog niet.

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

Ik begrijp dat minister Spies wil overgaan naar het blokje over de samenhang tussen het voorstel van 1% en het voorstel van 5%. Ik dacht zonet al dat ik iets nog niet heb gehoord, maar ik verontschuldig mij als ik het heb gemist. Ik ben heel nieuwsgierig naar het antwoord op de vraag of deze mogelijkheid van huurverhoging nu alleen geldt voor de toegelaten instellingen of dat, zoals bijvoorbeeld GroenLinks zei, ook huisjesmelkers – dat vind ik een raar woord, maar zo heet het nu eenmaal – dit zouden kunnen doen. Zo heb ik het absoluut niet begrepen. Het antwoord erop zou ook voor mij nu verhelderend werken.

### Minister Spies:

Ik moet u aangeven dat het voorstel zich richt op alle verhuurders.

Dan kom ik tot de relatie tussen dit voorstel en het 1%-voorstel.

### De voorzitter:

Hoe lang denkt u nog nodig te hebben voor uw antwoord, mevrouw de minister?

### Minister Spies:

Ik denk nog maximaal tien minuten.

Laat ik beginnen met het feit dat ik mij heel goed kan voorstellen dat heel veel fracties vragen hebben over de samenloop van het wetsvoorstel dat wij hier vanavond bespreken, en dat 5% huurverhoging voor inkomens boven € 43.000 mogelijk maakt, en het voorstel dat in het Lenteakkoord is opgenomen om voor de categorie van € 34.000 tot € 43.000 1% bovenop de inflatie aan huurverhoging mogelijk te maken. U zult zich ook realiseren dat wij op het moment dat het voorstel dat wij hier behande-

len naar de Tweede Kamer ging nog niet wisten van een Lenteakkoord en ook niet van het demissionair worden van het huidige kabinet. Dus dit wetsvoorstel is met de kennis van toen in ieder geval in de Tweede Kamer aanvaard. Vanzelfsprekend hebben wij nu een andere politieke situatie en moeten wij het voorstel zoals wij dat hier vanavond bespreken ook zien tegen de achtergrond van de voorstellen in het Lenteakkoord.

Ten aanzien van die samenloop heeft een aantal fracties met name vragen gesteld over het huishoudinkomen dat in dit wetsvoorstel en in het wetsvoorstel inzake de 1% staat en over het punt van de rechtsbescherming. Ten aanzien van het inkomensbegrip denk ik dat ik u heel snel uit de brand kan helpen, want het inkomensbegrip uit het 1%-voorstel wordt ook het inkomensbegrip in dit voorstel. Wij hebben bij het maken van het maken van het wetsvoorstel inzake de 1%-verhoging – ik vat het maar even kort door de bocht samen – natuurlijk kennis gehad van dit wetsvoorstel, dat inmiddels door de Tweede Kamer is aanvaard. Het wordt even wat technisch, maar bij het slaan van het KB voor dit wetsvoorstel en het KB voor de 1% is voorzien dat het KB voor de 1% later wordt geslagen dan als dit wetsvoorstel een meerderheid zou halen. Daarmee wordt als het ware een soort haasje over geïntroduceerd, waardoor het huishoudinkomensbegrip uit het wetsvoorstel 1%-verhoging ook het huishoudinkomensbegrip wordt in dit wetsvoorstel. Dat is voorzien bij het opstellen van het 1%-wetsvoorstel. Dat bevindt zich op dit moment bij de Raad van State. Ik hoop dat op heel korte termijn ook te kunnen indienen bij de Tweede Kamer.

### De heer Engels (D66):

Even voor een goed begrip. Bedoelt u met het KB dat wij dat moeten opvatten als een Koninklijk Besluit in de zin van een algemene maatregel van bestuur, waarvoor dan ook een wettelijke grondslag aanwezig is? Want ik denk niet dat wij bij KB wettelijke regelingen kunnen veranderen.

### Minister Spies:

Het gaat om het moment waarop en het nummer dat het in het Staatsblad krijgt. Maar misschien mag ik het verhaal eerst even in totaliteit schetsen? Ik geef hier absoluut de zekerheid dat het huishoudinkomensbegrip uit het wetsvoorstel 1%-verhoging ook het huishoudinkomensbegrip wordt in dit wetsvoorstel. Juridisch technisch is voorzien in een adequate manier om dat te regelen. Tegelijkertijd zijn er bij uw Kamer nog een groot aantal vragen op het punt van de rechtsbescherming. Ik heb u goed gehoord en ik begrijp ook dat verscheidene van uw fracties heel nadrukkelijk aangeven dat zij eigenlijk behoefte hebben om het wetsvoorstel 1% te kennen voordat er hier een finaal oordeel wordt opgemaakt over het onderhavige voorstel om tot 5% huurverhoging te komen. Ik zou mij kunnen voorstellen dat ik bij indiening van het wetsvoorstel 1% huurverhoging bij de Tweede Kamer – ik verwacht dat dat echt heel snel kan – u parallel daaraan precies informeer over de congruentie tussen het wetsvoorstel 5% en het wetsvoorstel 1% en dat u op basis van de kennis van het wetsvoorstel 1%-verhoging die ik op dit moment niet met u kan delen en de brief uw finale oordeel over dit wetsvoorstel kunt opmaken.

## Spies

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):  
Dat betreft dan ook het tweede punt dat de minister noemde, namelijk de rechtsbescherming. Het gaat over de bezwaarprocedure. Het 1%-voorstel zegt dat bezwaar dient te worden aangetekend bij de Belastingdienst en niet bij de huurcommissie, zoals in deze wet staat.

**Minister Spies:**  
Op dat punt zal ik heel precies aangeven hoe beide voorstellen zich tot elkaar verhouden. Bezwaar en beroep rondom de hoogte van het inkomen loopt via de reguliere kanalen bij de Belastingdienst. We hebben daarvoor een voorziening getroffen in het wetsvoorstel 1%. Dat gaat over bezwaar en beroep rondom de hoogte van het inkomen. Dat is iets anders dan bezwaar en beroep tegen de aanzegging van een huurverhoging, want dat hoort regulier bij de huurcommissie.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):  
Het gaat mij om de rechtsbescherming, de privacybescherming, in die zin dat een huurder niet met een verhuurder hoeft te spreken over de hoogte van het eigen inkomen en dan alle papieren op tafel moet leggen.

**Minister Spies:**  
Ik wijs wat dat betreft op het aangenomen amendement-Lucassen. Op het moment dat een huurder met de verklaring hoger, lager of weet niet naar de Belastingdienst gaat, kan hij van de Belastingdienst eisen dat deze dienst inzage geeft in de gegevens op basis waarvan de dienst tot de aanzegging is gekomen. De huurder heeft nu al vanzelfsprekend het recht om daarover bezwaar en beroep bij de Belastingdienst in te dienen. Als er een dispuut ontstaat tussen huurder en verhuurder over de hoogte van het inkomen, dan is dat dus nu al een aangelegenheid voor de Belastingdienst. Dan is regulier bezwaar en beroep nu ook al mogelijk.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):  
Nog even over het eerste punt. De systematiek die is voorzien voor de 1%-wet wordt dus ook toegepast op de 5%-wet. De minister zei dat daar juridisch in wordt voorzien. Zij gebruikte woorden als "haasje over". Die lijken mij niet heel erg scherp, maar het komt er in feite op neer dat de minister de 5%-wet wil novelleren op basis van de systematiek van de 1%-wet. Klopt dat?

**Minister Spies:**  
Ik ben weliswaar jurist, maar dit ging mijn wetstechnische kennis iets te boven. Ik zal een en ander in een brief aan de Kamer heel precies formuleren. Het moment van het slaan van het KB – op basis daarvan krijgt het wetsvoorstel het nummer in het Staatsblad – is bepalend. Ik treed dan overigens al in detail als het gaat om het 1%-wetsvoorstel. Ik wilde dat liever niet doen, maar het nummer dat het Staatsblad krijgt, is dus bepalend. Bij de volgorde van nummering is voorzien in het feit dat het huishoudinkomen uit het 1%-wetsvoorstel ook het huishoudinkomen wordt in dit wetsvoorstel. Een novelle of andere activiteiten zijn daarvoor niet nodig.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):  
Even qua procedure, want dit beweegt zich volgens mij in de lijn van wat een aantal woordvoerders, ook in het kader van het Lenteakkoord, heeft gevraagd. De minister suggereert dus om eerst het 1%-wetsvoorstel voor te be-

reiden en dat vervolgens verder te behandelen met het 5%-voorstel. Dan zouden wij de bespreking van het 5%-voorstel, dat wij nu bespreken, kunnen aanhouden tot dat moment. Is dat de suggestie van de minister?

**Minister Spies:**  
De Kamer gaat over haar eigen agenda, maar ik heb aangegeven dat ik verwacht op heel korte termijn het 1%-wetsvoorstel bij de Tweede Kamer aan te kunnen bieden. Het ligt nu voor advies bij de Raad van State. Parallel aan de aanbidding van het 1%-wetsvoorstel kan ik een brief aan de Eerste Kamer sturen, waarin ik precies inga op de gestelde vragen over de verhouding van het wetsvoorstel 1% verhoging en het wetsvoorstel 5% verhoging. Het is dan aan de Kamer om te bepalen of zij het wetsvoorstel vanavond verder wil behandelen, of dat zij het wetsvoorstel verder wil behandelen op basis van de brief. Een aantal fracties heeft vandaag aangegeven dat zij wel voortvarendheid wil betrachten bij de behandeling van het wetsvoorstel en inziet dat daar enige urgentie mee is gemoeid. Ik waardeer dat zeer.

**De voorzitter:**  
Ik ben ook jurist en ik snap wat de minister zegt.

Mevrouw **Ter Horst** (PvdA):  
Betekent dit dat de minister voorstelt om het voorstel aan te houden?

**Minister Spies:**  
Ik ben altijd heel voorzichtig om een suggestie te doen over de orde van deze Kamer. Ik bied de Kamer aan om zo snel mogelijk na indiening van het wetsvoorstel 1% verhoging bij de Tweede Kamer een brief naar deze Kamer te sturen. Het logische gevolg daarvan zou kunnen zijn dat wij de behandeling van dit wetsvoorstel hervatten op het moment dat de brief de Kamer heeft bereikt, maar dat is aan de Kamer.

Mevrouw **Ter Horst** (PvdA):  
Je kunt pas iets hervatten als je eerst hebt besloten dat je het aanhoudt.

**Minister Spies:**  
De beraadslaging kan ook worden geschorst.

Mevrouw **Ter Horst** (PvdA):  
Ik hoop, voorzitter, dat u dit met al uw juridische kennis begrijpt, maar ik constateer dat de minister voorstelt om het voorstel aan te houden. Het is vervolgens aan ons om aan te geven of wij de behandeling al of niet willen voortzetten.

**De voorzitter:**  
De minister geeft aan welke mogelijkheid de Kamer heeft. De minister gaat natuurlijk niet voorstellen om dit wetsvoorstel aan te houden. De Kamer zou daartoe echter kunnen besluiten, gelet op de toezegging van de minister inzake de brief. Zo moet u dit interpreteren.

De heer **Engels** (D66):  
Wij moeten hier een heel serieuze afweging maken. Kan de minister aangeven op welke termijn wij die brief zouden kunnen krijgen? We moeten die dan ook nog bekijken, vooral vanwege de dubbel geslagen KB's, want dat is nog lastig. Het lijkt mij wellicht het beste – maar wij moe-



## Spies

ten daar nog over besluiten, want wij gaan erover – om vanwege de zorgvuldigheid van wetgeving dit voorstel tot dat moment aan te houden. Dan hebben wij een goed overzicht van hoe wij de samenloop van beide regelingen zo kunnen regelen dat de rechtsbescherming en privacy voor de huurder het beste gewaarborgd is, want daar gaat het uiteindelijk om.

### Minister Spies:

Ik hoop de brief zo snel mogelijk te kunnen sturen. Ik ga echter niet over de termijn die de Raad van State neemt om te adviseren.

Voorzitter, daarmee ben ik zo ongeveer aan het eind van mijn betoog.

### De voorzitter:

Ik stel voor, nu even te schorsen en de woordvoerders onderling te laten beraadslagen over wat wij nu gaan doen.

### Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Dan wil ik nog graag een vraag stellen over de systematiek. Ik snap ook wat de minister zegt, maar ik heb er nog een opmerking bij en een vraag. Als ik de minister goed begrijp, dan luidt het voorstel dat zij in een brief uiteenzet hoe het 1%-voorstel het 5%-voorstel weer gaat wijzigen op een aantal onderdelen, met name als het gaat om de huishoudtoets en de bezwaar- en beroepprocedure. Wij moeten echter met alle eventualiteiten rekening houden. Dit betekent dus dat, mocht het 1%-voorstel het om wat voor reden dan ook in een nieuwe Tweede Kamer niet halen, de tekst van het 5%-voorstel, zoals het nu luidt, blijft staan en dus niet wordt gewijzigd. Is dat een goede interpretatie?

### Minister Spies:

Ik kan mij die interpretatie nauwelijks voorstellen. Ik kan mij niet voorstellen dat het 1%-voorstel de Tweede Kamer niet zal passeren. Ik weet dat het de ambitie van de partijen van het Lenteakkoord is om deze kwestie nog voor het reces te behandelen. Vooralsnog ga ik niet mee in het wat pessimistische scenario van mevrouw De Boer. Wij zullen een eventualiteit alsdan moeten beoordelen op de consequenties voor dit voorstel. Vooralsnog ga ik ervan uit dat de ambities in het Lenteakkoord snel kracht van wet zullen krijgen.

### De voorzitter:

Ik dank de minister. Ik stel voor, te schorsen voor beraad tussen de woordvoerders.

### De heer Schouwenaar (VVD):

Ik heb nog een vraag ter verduidelijking. Worden die brief en dat 1%-voorstel alleen maar aan ons voorgelegd ad informandum? Of wordt door dit 1%-voorstel ook een inhoudelijke wijziging aangebracht in het 5%-voorstel op de punten privacybescherming en huishoudinkomen?

### Minister Spies:

Het voorstel heeft in ieder geval consequenties voor wat het huishoudinkomen betreft. Ik stuur de Kamer een brief waarin de congruentie tussen beide voorstellen wordt beschreven. Een aantal fracties heeft aangegeven dat zij dat van belang vindt om een eindoordeel over dit wetsvoorstel te kunnen vellen. Mijn voorstel zou dus ook zijn, met alle bescheidenheid die ik daarbij behoor te hebben, dat de Kamer dan kan beoordelen of zij de behandeling van

dit wetsvoorstel kan hervatten. Vanzelfsprekend moet het wetsvoorstel 1% nog de behandeling in de Tweede Kamer passeren. Ik stuur de brief zodra het wetsvoorstel 1% aan de Tweede Kamer wordt aangeboden.

### De voorzitter:

De fractiewoordvoerders zullen zich even beraden. Daarna zetten we de vergadering voort.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

### De voorzitter:

Het woord is als eerste aan mevrouw Ter Horst, namens de fractiewoordvoerders.

### Mevrouw Ter Horst (PvdA):

Nee, niet namens de fractiewoordvoerders. Ik spreek namens de Partij van de Arbeid.

Voorzitter. De Kamer en de minister hebben kunnen constateren dat de Partij van de Arbeid veel principiële maar ook praktische bezwaren heeft tegen het wetsvoorstel. Omdat wij ook al een beetje weten wat er in het voorstel van het Lenteakkoord staat over de 1%-norm, denken wij niet dat de wijzigingen die zij voorstelt, de Partij van de Arbeid erg zullen helpen in die overweging. Wat ons betreft zou de behandeling kunnen worden voortgezet.

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

Voorzitter. Wij hebben zojuist bij elkaar gestaan. Kortheidshalve kijk ik even naar mijn collega's ter linkerzijde en ter rechterzijde. De fracties van GroenLinks, D66, de VVD, de ChristenUnie en mijn eigen partij hebben in ieder geval goed geluisterd naar de minister en willen gehoor geven aan datgene wat daar gezegd werd: eerst de brief en vervolgens bezien of we de beraadslaging heropenen en hoe wij dat doen. Volgens mij is daar een meerderheid voor.

### De voorzitter:

De SP had zich daar toch ook bij aangesloten?

### De heer Ruers (SP):

Ik sluit mij aan bij de woorden van mevrouw Ter Horst van de fractie van de PvdA.

### De voorzitter:

Dat is dan iets anders dan wat u twee minuten geleden zei. Dat klopt toch?

### De heer Ruers (SP):

Dat kan gebeuren, mijnheer de voorzitter. Zo is het.

### De heer De Lange (OSF):

Voorzitter. De naam van mijn fractie is niet genoemd. Ik wil toch melden dat ik mij aansluit bij het standpunt van mevrouw Ter Horst.

### De voorzitter:

Dat betekent dus dat u wilt doorgaan.

Ik constateer dat een meerderheid de mening is toegedaan dat wij de brief van de minister moeten afwachten. Dat zullen wij doen. Dat betekent dat wij het wetsvoorstel aanhouden en de beraadslaging schorsen. De minister zal ons de brief zenden tegelijkertijd met de indiening van het 1%-voorstel in de Tweede Kamer. Wanneer de brief binnen is, zal de betreffende commissie in eerste instantie

**Spies**

het oordeel uitspreken of wij de beraadslaging op dat moment hervatten dan wel anderszins zullen handelen. Dat zien we op dat moment wel. Dat betekent voor dit moment dat wij de vergadering kunnen sluiten.

De beraadslaging wordt geschorst.

Sluiting 22.38 uur.