

Vergaderjaar 2012–2013

**33 330**

## **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)**

**Nr. 10**

### **NADER VERSLAG**

Vastgesteld 28 januari 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, is van mening dat de beantwoording in de Nota naar aanleiding van het Verslag nog vragen openlaat en heeft daarom de eer als volgt nader verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

#### Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Doorstroming	3
3.	Uitvoering	4
3.1	Inkomen	4
3.2	Europese inkomensgrens	8
3.3	Bezwaar en beroep	8
3.4	Persoonlijke levenssfeer en bescherming persoonsgegevens	9
4.	Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting	10
5.	Overig	11

#### **1. Inleiding**

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de nota naar aanleiding van het verslag met betrekking tot het Wetsvoorstel Huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens. Zij hebben nog een tweetal vragen aan de regering betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en de werkwijze van de huurcommissie.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennis genomen van de wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huur-prijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens). Zij onderschrijven het uitgangspunt van deze wet dat de huren inkomensafhankelijk mogen stijgen boven het inflatiepercentage. Zij hechten eraan te melden dat de stijgingspercentages zoals beschreven in deze wet maximale percentages zijn en dat de maatregelen worden genomen in het kader van de noodzakelijke integrale hervorming van de gehele woningmarkt. De leden onderschrijven het streven van de regering dat het parlement de wetgeving op uiterlijk 1 maart zal hebben aanvaard. Deze leden hebben echter wel principiële bezwaren tegen het feit dat bij inkomensdaling tot onder een van de inkomensgrenzen, de huur niet mee daalt tot het niveau dat past bij die inkomenscategorie. Op dit punt komen zij in dit nader verslag nog terug.

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van de onderliggende wijziging in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Zij blijven van mening dat de voorgenomen maatregelen onwenselijk en onacceptabel zijn, daar gebleken is dat deze ertoe zullen leiden dat zeer veel huurders enorme financiële problemen krijgen. Zij wijzen de regering erop dat uit de doorrekening van het verkiezingsprogramma van de PVV blijkt dat het zeer wel mogelijk is om in te zetten op verlaging van huren in plaats van op verhoging van huren en roepen de regering derhalve op om dat te doen en onderhavige wijziging achterwege te laten.

De leden van de SP-fractie hebben met teleurstelling kennis genomen van de beantwoording van de regering in de nota naar aanleiding van het verslag en van de daarbij meegezonden memorie van wijziging. In plaats van het onzalige plan tot huurverhoging te schrappen, worden de huren extra verhoogd. Dat dit zelfs gebeurt voor de laagste inkomens toont een hardvochtigheid die voor deze leden onacceptabel is. Zij hebben hierdoor nieuwe vragen en verzoeken de eerder niet-beantwoorde vragen alsnog te voorzien van een antwoord.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling de nota n.a.v. het verslag gelezen en willen de regering bedanken voor de nadere toelichting. Zij hebben na lezing van deze nota nog enkele vragen, zeker gelet op de samenhang met de afspraken uit het regeerakkoord tussen VVD en PvdA en de noodzaak om zekerheid te bieden aan huurders en verhuurders over de huurontwikkelingen in de komende jaren.

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel Huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens en hebben daarover nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van de nota van wijziging waarmee de maximale percentages voor huurverhoging op grond van inkomen voor de 3 inkomenscategorieën worden verhoogd naar 1,5%, 2,5% respectievelijk 6,5%.

De regering wil het totale pakket van huurverhoging op grond van inkomen vóór 1 maart 2013 geregeld hebben, zodat de Wet inkomensafhankelijke huurverhoging tijdig vóór de uiterste huuraanzeggingsdatum van 30 april (vóór 1 mei) in het Staatsblad kan worden gepubliceerd. Dat is nodig voor de uitvoering van het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging, omdat er voldoende tijd moet zijn voor de verstrekking van inkomensverklaringen door de Belastingdienst aan verhuurders en de administratieve verwerking daarvan in de huuradministratie en productie en verzending van de huuraanzeggingen door verhuurders. Er zijn dus

slechts zes weken beschikbaar voor de volledige parlementaire behandeling van deze wetsvoorstellen. Gezien het verstrekende en fundamentele karakter van de voorstellen vinden genoemde leden de tijd voor de behandeling erg kort voor een zorgvuldige en afgewogen beoordeling. De aan het woord zijnde leden vragen in hoeverre deze wet strategisch gedrag van huurders in de hand werkt, aangezien de peildata voor de hoogte van het huishoudinkomen en de samenstelling van het huishouden niet gelijk zijn?

## **2. Doorstroming**

Verschillende malen lezen de leden van de SP-fractie in de nota naar aanleiding van het verslag dat woningcorporaties door verkoop en huurverhoging nieuwe huurwoningen kunnen bouwen, waardoor de doorstroom op gang blijft. Kan de regering dit cijfermatig onderbouwen en daarbij ook de verhuurderheffing van € 2 mrd. betrekken, zoals die door de NOS op 30 december 2012 werd gemeld? Met deze heffing worden de extra inkomsten immers voor een groot deel afgeroomd. Sterker nog, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voorspelde dat mogelijk 10% van de woningcorporaties failliet gaat. Kan de regering een reactie geven op het bericht dat corporaties voor € 3 mrd. aan bouwprojecten schrappen in de komende jaren? Kan de regering aangeven in welke regio's zij verwacht dat er veel dankzij dit wetsvoorstel nieuwbouw zal plaatsvinden?

De regering stelt dat huurders ook bij een jaarlijkse huurverhoging van 1% bovenop de inflatie op zoek gaan naar een andere woning, bijvoorbeeld naar een koopwoning. Deelt de regering de mening dat dit niet opgaat voor de groep laagste inkomens, omdat zij maar moeilijk een hypotheek krijgen en doorstroom naar de vrije markt geen verlaging van huurlasten brengt? Kan de regering aangeven wat de kans is dat senioren of chronisch zieken een hypotheek krijgen? Deelt zij de mening dat voor bepaalde groepen mensen doorstroom niet aan de orde kan zijn, omdat zij een geliberaliseerde huurwoning niet kunnen betalen en van de bank geen hypotheek krijgen?

Indien de regering van mening is dat lage inkomens gecompenseerd worden via de huurtoeslag, hoeveel huurders met huurtoeslag hebben een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, hoeveel boven de aftoppingsgrens? Hoe wordt georganiseerd dat deze huurders ondanks deze grenzen volledig worden gecompenseerd? Wat zijn de koopkrachteffecten voor de huurders net boven de huurtoeslaggrens, bijvoorbeeld de alleenstaande AOW-er met een belastbaar inkomen van € 21.000? Deze groep wordt ook al zwaar getroffen door andere maatregelen uit het regeerakkoord.

In hun eerste inbreng vroegen de leden van de SP in hoeverre de regering de hypotheekrenteaftrek ziet als verstoring van de markt. Zij ontvangen graag alsnog een antwoord.

De regering schrijft dat toenemende huurlasten uiteindelijk «in ieder geval leiden tot een situatie die beter aansluit bij zijn [de huurder] woonwensen.» Kan dit nader worden onderbouwd?

Er wordt gesteld dat er geen direct causaal verband is tussen het aantal inkomensafhankelijke huurverhogingen en het aantal verhuizingen van huishoudens die hiermee te maken hebben, maar dat op termijn de verwachting is dat huurders door de jarenlange huurstijging toch op zoek gaan naar alternatieve huisvesting. Welke wetenschappelijke bronnen liggen ten grondslag aan deze verwachting? Deze mogelijke verhuizingen zullen enkel geschieden wanneer goedkopere huisvesting voor handen is. In hoeverre is dat een reële aanname nu alle corporatiewoningen duurder worden? En is ook empirisch onderzoek gedaan naar een dergelijke situatie? De leden van de SP-fractie ontvangen graag een reactie van de regering op deze punten.

De leden van de D66-fractie zijn van mening dat het van belang is om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen. Zij ondersteunen de gedachte dat scheefwonen moet worden aangepakt zodat de stap van de gereguleerde sector naar de vrije sector of koopwoning kleiner zal zijn en huurwoningen in de gereguleerde sector weer beschikbaar komen te staan voor diegenen voor wie ze bedoeld zijn.

De leden van de ChristenUnie-fractie vinden het opmerkelijk dat de regering geen eenduidige definitie kent van scheefwonen, maar ondertussen wel een voorstel doet voor huurverhoging op grond van inkomen waarvan de ratio juist is gelegen in het uitgangspunt dat er nu huurders zijn die scheefwonen. Betekent dit dat de regering bereid is dit wetsvoorstel aan te passen indien blijkt dat op grond van dit wetsvoorstel te veel huurders zijn aangeduid als scheefwoner?

### **3. Uitvoering**

#### *3.1 Inkomen*

De leden van de PvdA-fractie hebben, zoals reeds gemeld, wel principiële bezwaren tegen het feit dat bij inkomensdaling tot onder een van de inkomensgrenzen, de huur niet mee daalt tot het niveau dat past bij die inkomenscategorie. Graag zien zij van de regering een aanpassing van de wetgeving op dat punt zodat de betaalbaarheid van huurwoningen gewaarborgd wordt als huurders geconfronteerd worden met inkomensdalingen tot onder de inkomensgrenzen in deze wet. Het argument dat het hogere huurniveau ondanks inkomensdaling wel rechtvaardig is omdat de woning in kwestie meer waard zou zijn geworden, delen deze leden niet. Voor wat betreft de overige huurgrenzen verwachten zij dat de begrenzingen zoals in het regeerakkoord vermeld, zullen worden overgenomen in de aangekondigde beleidsbrief rondom de verhuurdersheffing en huurgrondslag en tijdig in regelgeving zullen worden verwerkt. Hierop ontvangen zij graag een reactie van de regering.

De leden van de SP-fractie constateren dat huurverhoging en huishoudinkomen slechts eenzijdig worden gekoppeld. Kan nader worden onderbouwd waarom alleen inkomensstijging en niet inkomensdaling gekoppeld wordt aan de huurprijs?

Tijdens het debat over het regeerakkoord zei minister-president Rutte het volgende: *«De regel zal zijn dat wij bij inkomens beneden € 43.000 kijken naar een huur ter hoogte van 4,5% van de WOZ-waarde, met een maximum van € 648 per maand. Bij inkomens boven € 43.000 kunnen de huren deze grens overstijgen. Ze kunnen echter nooit boven 4,5% van de WOZ-waarde uitkomen. Als iemand met een inkomen boven € 43.000 verhuist, valt het huis terug aan de sociale woningvoorraad.»*

Op welke wijze wordt de door de premier voorgestelde huurbescherming voor huishoudens met een inkomen van boven de € 43.000 vormgegeven? De leden van de SP-fractie zijn opgelucht dat de huurprijs niet geliberaliseerd kan worden zolang er een lopende huurovereenkomst is. Wat gebeurt met de woning zodra de bewoners verhuizen en het huurcontract wordt beëindigd? Kan de regering uitsluiten dat een woning wordt geliberaliseerd zodra het vrijkomt en de huurprijs inmiddels is gestegen tot boven de liberalisatiegrens?

Wanneer de huurprijs door de voorgestelde huurverhogingen is gestegen tot boven de liberaliseringsgrens, heeft een huurder bij daling van inkomen geen recht op huurtoeslag. Deze huurder loopt het risico dat hij hierdoor in financiële problemen komt. Is dit een bedoeld neveneffect van de wetwijziging? Indien dit niet het geval is, kan worden aangegeven hoe deze groep huurders wordt geholpen? Er zou immers de vreemde situatie kunnen ontstaan dat iemand wegens te hoge huur geen huurtoeslag

krijgt, terwijl de buurman met een identieke woning en gelijk inkomen een lagere huur heeft en wel huurtoeslag krijgt. Deelt de regering de mening dat een dergelijke situatie onwenselijk is?

Een huurverlaging wordt niet georganiseerd, omdat een nieuwe hogere huur *«immers nog in overeenstemming met de kwaliteit van de woning»* is. Kan de regering deze zinsnede nader onderbouwen, aangezien de huurverhoging niet wordt gekoppeld aan de kwaliteit van de woning, maar aan het inkomen van huurders? Kan de regering een concreet advies geven aan de volgende groepen huurders die na enkele huurverhogingen een daling in het huishoudinkomen krijgen en dus blijven zitten met een hoge huur die niet past bij hun inkomen?

- Een ZZP'er die minder opdrachten krijgt;
- een of meerdere mensen stoppen met werken en AOW krijgen in plaats van loon;
- Een huishouden waar door ziekte of werkloosheid het inkomen daalt;
- Een huishouden waar een kind met een baan, na jaren wachtlijst eindelijk een eigen huis krijgt.

De leden van de CDA-fractie zien een samenloop tussen de voorliggende huurverhoging op grond van het huishoudinkomen en de maximale huurprijs via het woningwaarderingstelsel of via de norm van 4,5% WOZ plus de afspraak in het regeerakkoord over de maximale huurprijs voor inkomens boven € 43.000. Zij vragen de regering om aan te geven met welke maximale huurprijs de verhuurders rekening moeten gaan houden bij verhoging van de huur in 2013 en verder? Aangezien een doelstelling is dat het scheefwonen (verschil tussen markthuur en gereguleerde huur voor huishoudens met een redelijk tot goed inkomen) wordt tegengegaan zijn deze leden benieuwd of de regering van de verhuurders verwacht dat ze gebruik maken van de extra huurverhoging indien de huurprijs reeds rond de maximaal redelijke markthuurprijs is? Zijn hiervoor prognoses bekend? Kan zij tevens een overzicht geven van de gemiddelde huurverhogingen van de afgelopen vijf jaar in de verschillende woningmarktregio's, zowel voor huurwoningen in het gereguleerde segment als in het geliberaliseerde (markt-) segment? Is het verder de bedoeling van de regering om de mogelijkheid tot huurverhoging op grond van inkomen in te trekken als de verschillende huurregimes (gereguleerd en geliberaliseerd) dichter naar elkaar toe zijn gegroeid? Kan de regering aangeven of ze hiervoor een doelstelling hebben vastgesteld en wanneer dit moment volgens de prognoses is bereikt?

Vindt de regering het noodzakelijk dan wel wenselijk dat verhuurders door middel van de huurverhoging op grond van inkomen de huurprijs verhogen tot boven de markt gerelateerde huurprijzen, gelet op de noodzaak om de verhuurdersheffing te kunnen betalen middels extra huurinkomsten?

De leden van de CDA-fractie willen graag voorliggend wetsvoorstel kunnen beoordelen in de context van de afspraken uit het regeerakkoord. Daartoe wil ze de volgende vragen stellen. Kan de regering uiteenzetten op welke wijze de volgende zinsnede uit het regeerakkoord *«Verhuurders mogen hierbij werken met een huursombenadering»* verder wordt uitgewerkt? Kan de regering uiteenzetten op welke wijze de volgende zinsnede wordt uitgewerkt in het kader van dit wetsvoorstel: *«Voor huurders met een inkomen boven € 43.000 wordt de maximale huurprijs op basis van het woning waarde-ringssysteem tijdelijk buiten werking gesteld. Na vertrek van de zittende bewoners geldt de maximale huurprijs weer.»*

De leden van de CDA-fractie zijn bezorgd over de gevolgen van een flinke huurverhoging voor mensen met een laag middeninkomen (ca. € 34.000) en vragen de regering of ze deze bezorgdheid kunnen wegnemen. Is de regering daarom bereid om een betaalbaarheidscheck uit te laten voeren, zoals door Woonbond en FNV is voorgesteld?

De leden van de CDA-fractie merken op dat de grens van € 33.000 is bijgewerkt tot € 33.614. Ze vragen waarom niet ook de grens van € 43.000 is aangepast, aangezien ook deze inkomensgrens dateert uit oude doorre-keningen en rapporten uit 2010?

Deze leden verzoeken meer informatie over de armoedeval voor huishoud-inkomens op en rond de grens van € 33.000. In hoeverre heeft deze maatregel invloed op arbeidsparticipatie en gebruik van huurtoeslag, gelet op de anticipatie van mensen om minder te werken om deze huurverhoging te voorkomen? Voorziet de minister een toename van formele uitschrijvingen uit de gemeentelijke basisadministratie, omdat samenwonen of inwonende gezinsgenoten boven de 23 jaar niet langer loont gelet op de consequentie van (forse) huurverhogingen? Brengt deze verwachting niet extra handhavingskosten mee bij gemeenten en woningcorporaties om deze vorm van «woonfraude» te voorkomen?

In de nota naar aanleiding van het verslag valt te lezen dat *«als het inkomen na de inkomensafhankelijke huurverhoging weer daalt, blijft een inmiddelstijd tot stand gekomen verhoogde huurprijs altijd gehandhaafd»*.

Eerder heeft de PvdA-fractie in de Tweede Kamer geopperd dat de huurprijs ook weer kan dalen. De leden van de CDA-fractie willen graag van de regering een appreciatie over dit PvdA-voorstel horen. Kan de regering ingaan op het voorstel van de PvdA-fractie dat de huurprijs zou moeten dalen als het huishoudinkomen door pensionering of door verlies van inkomen daalt? Ziet de regering hiertoe mogelijkheden nu zij ook voorstelt om de maximale huurprijs te koppelen aan de norm van 4,5% WOZ-waarde, waardoor in sommige regio's de huurprijs ook dient te worden verlaagd? Kan de regering in dit verband tevens reageren op de consequentie dat corporaties door deze onzekerheid rondom huurprijzen niet meer kunnen investeren?

Kan de regering nogmaals de mogelijkheden uiteenzetten wanneer men wel in aanmerking kan komen voor huurtoeslag als men de gestegen huurprijs de liberalisatiegrens (= huurtoeslaggrens) passeert? Is het uitgesloten dat mensen huurtoeslag kunnen ontvangen indien de huurprijs de liberalisatiegrens heeft overschreden? Is de regering van mening dat er voldoende aanbod van (sociale) huurwoningen is, zodat mensen een passende woonruimte kunnen vinden, nadat hun inkomen fors is gedaald en daardoor een beroep op de huurtoeslag noodzakelijk is geworden?

De leden van de D66-fractie constateren dat de regering met haar nota van wijziging zich niet richt op het tegengaan van scheefwonen, maar de huren in alle inkomenssegmenten met 1.5% extra boven de inflatoire stijging wil verhogen. Kan de regering aangeven waarom zij deze maatregel wil doorvoeren? Zit hier ook een visie voor de woningmarkt achter? Waarom is er gekozen voor een basishuurverhogingspercentage van 1.5%? Wat zullen de gevolgen zijn voor de koopkracht van huurders? Zal er sprake zijn van compensatie voor lage inkomensgroepen door middel van de huurtoeslag? Welke effecten zal de basishuurverhoging hebben op de rijksuitgaven aan de huurtoeslag?

De leden van de ChristenUnie/fractie vragen een doorrekening van de gevolgen voor de huurtoeslag van het pakket van wetsvoorstellen met betrekking tot huurverhoging op grond van inkomen. Welke effecten van dit wetsvoorstel worden wel gecompenseerd in de huurtoeslag voor de huurder en welke niet? Worden de huurstijgingen voor groepen met een laag inkomen volledig gecompenseerd door de huurtoeslag? Is de uitbereiding van de huurtoeslag, zoals voorgesteld in het regeerakkoord, toereikend om de effecten van de voorgestelde huurmaatregelen zonder koopkrachteffecten voor huurtoeslagontvangers uit te voeren? Genoemde leden vragen om een overzichtstabel waarin de verschillende effecten zijn



verwerkt zowel voor de huurders per inkomenscategorie als voor het huurtoeslagbudget.

Hoeveel huurtoeslagontvangers zullen niet volledig worden gecompenseerd omdat hun huur door de huurstijgingen boven de kwaliteitskortingsgrens heen zal stijgen? Zijn de koopkrachteffecten hiervan doorgerekend?

Door het wetsvoorstel zullen meer huren toegroeien naar het niveau van de maximale huurprijs. Genoemde leden vragen in hoeverre (potentiele) huurders momenteel (verplicht) worden geïnformeerd over deze maximale huurprijs en of de regering van mening is dat deze informatievoorziening moet worden verbeterd.

Genoemde leden constateren dat er enige spraakverwarring is over de vraag of er bij inkomens boven de € 43.000 nu wel of geen sprake kan zijn van ongelimiteerde huurstijging. Zij willen hierover volstrekte helderheid nu er in een weblog van één van de coalitiegenoten te lezen is «Er is dus geen sprake van een ongelimiteerde huurstijging als je inkomen boven de € 43.000 uitkomt. Bovendien, ga je minder verdienen dan € 43.000 dan zakt de huur weer.» Kloppen deze twee uitspraken nu vragen deze leden, aangezien het regeerakkoord anders lijkt te suggereren.

Genoemde leden vragen mede in dit verband om een nadere reactie op de onderstaande casussen:

In de nota naar aanleiding van het verslag hebben genoemde leden het voorbeeld aangehaald van twee identieke huizen die als gevolg van een verschillende huurhistorie een ongelijk huurniveau hebben. Een alleenstaande met een inkomen van € 41.000 en een huur van € 450,- kan met het wetsvoorstel een extra huurverhoging van 2,5% boven inflatie krijgen, terwijl een gezin met twee kinderen met een gezamenlijk inkomen van € 44.000 en een huur van € 640,-, te maken kan krijgen met een huurverhoging van 6,5% boven inflatie. Genoemde leden vroegen of dit eerlijk wordt geacht en zo ja wat hiervoor de argumenten zijn. Zij constateren dat in het antwoord alleen wordt verwezen naar de maximale huurprijsgrens en naar het feit dat de inkomens van kinderen niet volledig meetellen. Genoemde leden constateren echter dat gezinnen ook zonder inkomen van kinderen boven de inkomensgrens van € 43.000 uit kunnen komen. Bovendien geldt in deze gevallen de maximale huurgrens juist niet aangezien in het regeerakkoord staat dat de maximale huurprijs op basis van het woning waarderingssysteem tijdelijk buiten werking gesteld voor deze doelgroep. Zij vragen daarom een nadere onderbouwing.

In de nota naar aanleiding van het verslag wordt gesteld dat de huurprijs niet wordt verlaagd als het inkomen daalt tot onder de inkomensgrens voor een inkomensafhankelijke huurverhoging omdat de huurprijs dan immers nog in overeenstemming zou zijn met de kwaliteit van de woning. Klopt het, zo vragen deze leden, dat wanneer een huurder met een inkomen boven de € 43.000, wanneer deze terugvalt in inkomen, nog steeds te maken kan hebben met een huur boven de maximale huurprijs gezien de genoemde passage in het regeerakkoord? Vindt de regering het rechtvaardig dat zo'n huurder in dat geval moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning om weer een huurniveau te krijgen dat klopt met de kwaliteit van de woning, terwijl deze huurder al in een sociale huurwoning zat?

Deze leden constateren dat door huurverhoging op grond van inkomen de huur van een woning kan stijgen boven de liberalisatiegrens en daarmee boven de huurtoeslaggrens. Zij vragen voorts of het klopt dat dan de situatie kan ontstaan dat een huurder die, na een paar jaar van (maximaal) 6,5% huurstijging boven inflatie, fors terugvalt in zijn inkomen geen huurtoeslag krijgt omdat de woning inmiddels boven de huurtoeslaggrens is gekomen terwijl deze huurder op grond van zijn inkomen wel recht zou hebben gehad op huurtoeslag. Deze leden vragen of de regering deze situatie wenselijk en rechtvaardig vindt. Hoeveel huurtoeslagontvangers zullen hun recht op huurtoeslag kwijtraken doordat hun huur door de

huurverhoging zal stijgen boven de liberalisatiegrens? Wat is het effect hiervan op hun koopkracht?

### 3.2 Europese inkomensgrens

De leden van de VVD-fractie vragen nogmaals hoe kan worden voorkomen dat de groep huurders waarvan de inkomensgegevens niet beschikbaar zijn, onder de huurverhoging uitkomt, zowel wat betreft deze verhoging als de 5% huurverhoging boven inflatie. Hierbij verwijzen deze leden ook naar de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (TK 33129) waarbij is toegezegd dat er aanvullend onderzoek hiernaar zal worden gedaan. Gaarne ontvangen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

### 3.3 Bezwaar en beroep

De leden van de D66-fractie constateren dat huurders niet op de hoogte worden gesteld wanneer huurders bij de belastingdienst naar hun inkomensgegevens vragen. Hoe kunnen huurders zich wapenen tegen privacy schendingen van verhuurders indien zij niet weten wat er met hun inkomensgegevens gebeurt? Op welke manier zal er worden opgetreden tegen huurders die onrechtmatig inkomensgegevens opvragen, bewaren of doorgeven? Indien huurders bezwaar aandienen tegen een huurverhoging moeten zij zelf met het tegenbewijs komen. Hierbij moeten zij vergaand inzicht verstrekken over hun inkomenssituatie. Hoe vaak zal het voorkomen dat de gegevens bij de belastingdienst niet correct zijn waardoor huurders aan verhuurders hun uitgebreide inkomensgegevens moeten voorleggen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of wordt gecontroleerd of verhuurders inkomensindicaties opvragen van huurders die niet in een gereguleerde huurwoning wonen. Wordt er opgetreden tegen verhuurders die onrechtmatig de verstrekte inkomensindicaties hebben gebruikt voor andere doelen dan het doen van een voorstel tot boveninflatoire huurverhoging, zoals door het naar buiten brengen van informatie over de algemene situatie over scheefwonen? Zo ja, op welke manier? In 2012 zijn door de Belastingdienst 1,8 miljoen inkomensindicaties afgegeven. Voor 2013 worden er maximaal 1,6 miljoen aanvragen voor inkomensindicaties verwacht. Waarop is deze verwachting gebaseerd, zo vragen deze leden?

In het lenteakkoord staat: *«Bezwaar en beroep rondom de hoogte van het inkomen loopt via de reguliere kanalen bij de Belastingdienst. Door de ervaring van de Belastingdienst met dergelijke privacygevoelige gegevens is deze hiermee maximaal gewaarborgd. Het CBP houdt conform de Wet bescherming persoonsgegevens toezicht op het proces. Dit betreft dan de aanlevering van de inkomenscategorie per huishouden door de Belastingdienst en de verwerking daarvan door de verhuurders.»* Er is echter in het voorliggende wetsvoorstel echter geen sprake van een bezwaar- of beroepsmogelijkheid bij de Belastingdienst. Genoemde leden vragen daarom hoe deze bepalingen uit het lenteakkoord zijn of worden uitgevoerd. Ook vragen deze leden hoe het CBP toezicht houdt nu het CBP zelf aangeeft bezwaren te hebben tegen het wetsvoorstel.

Genoemde leden constateren dat de groep huurders die wordt geconfronteerd met een inkomensafhankelijke huurverhoging aanzienlijk is uitgebreid met de inkomens tussen € 33.614 en € 43.000. Hiermee worden ook de bezwaren – die met name de Eerste Kamer uitte- groter. Deze bezwaren raken met name de bezwaarprocedure. Genoemde leden constateren dat in de nota van wijziging geen voorstellen op dit punt



worden gedaan. Genoemde leden vragen daarom een reactie op de onder meer door Aedes geuite kritiek op de vormgeving van de bezwaarprocedure.

### 3.4 Persoonlijke levenssfeer en bescherming persoonsgegevens

In de voorgaande beantwoording van de vragen van de leden van de VVD-fractie naar aanleiding van het wetsvoorstel is door de regering aangegeven dat «wat betreft de systematiek, de rechtsbescherming en de bescherming van de privacy er geen enkel verschil bestaat tussen beide wetsvoorstellen.» Kan de regering aangeven hoe zich dit verhoudt tot de tekst zoals overeengekomen in het Lente-akkoord:

*«Bezwaar en beroep rondom de hoogte van het inkomen loopt via de reguliere kanalen bij de Belastingdienst. Door de ervaring van de Belastingdienst met dergelijke privacygevoelige gegevens is deze hiermee maximaal gewaarborgd. Het CBP houdt conform de wet bescherming persoonsgegevens toezicht op het proces. Dit betreft dan de aanlevering van de inkomenscategorie per huishouden door de Belastingdienst en de verwerking daarvan door de verhuurders.»*

Deze leden ontvangen hier graag een reactie van de regering.

De leden van de SP stelden in het Verslag vragen welke alternatieven zijn overwogen voor het zogenaamde «girogluren», waardoor op basis van het vastgestelde huishoudinkomen huren worden verhoogd. Kan per alternatief worden aangegeven waarom dit alternatief niet voldoet? Helaas zijn deze vragen afgedaan met het antwoord dat hiertoe is besloten in het Kunduz-akkoord. Kan hieruit worden geconcludeerd dat er geen alternatieven zijn overwogen? In het Kunduz-akkoord staat de huurverhoging van 1,5% voor de laagste inkomensgroepen niet genoemd. Waarom staat deze dan toch in het wetsvoorstel? De regering schrijft: «Het kabinet wil in deze tijden van economische crisis de lagere inkomens ontzien.» Waarom krijgt deze groep dan toch een huurverhoging voor de kiezen, zonder dat hier een beter huis of doorstroommogelijkheden tegenover staan?

De Woonbond stelt, zo merken de leden van de SP-fractie op, dat zonder cijfermatige onderbouwing van een verbeterde doorstroming als gevolg van het invoeren van inkomensafhankelijke huren, de daarmee gepaard gaande privacyschending in strijd is met zowel Europees als Nederlands recht. In hoeverre deelt de regering deze conclusie en op basis van welke jurisprudentie?

Kan de regering aangeven in welke mate zij de adviezen van het College Bescherming Persoonsgegevens apprecieert? De leden van de SP-fractie betwijfelen of de regering de bezwaren van het CBP serieus neemt, aangezien zij het wetsvoorstel niet hebben aangepast, ondanks zware kritiek van het CBP. Kan de regering daar nader op in gaan?

De leden van de SP-fractie hebben met afkeuring kennis genomen van het nieuws dat in opdracht van de regering, vooruitlopend op parlementaire instemming, al van 1,8 miljoen huishoudens inkomensverklaringen verstrekt zijn aan verhuurders. Welke wettelijke basis bestaat er voor de belastingdienst om deze gegevens door te geven? Ook zijn gegevens doorgegeven van huurders met een geliberaliseerd contract, terwijl zij buiten de doelgroep vallen. Kan worden aangegeven hoe vaak gegevens zijn doorgegeven van huurders die buiten de doelgroep vallen? Kan worden aangegeven wat hiervoor de wettelijke basis was? Ziet de regering het doorgeven van zeer privacygevoelige informatie van de laatste groep als een inbreuk op de privacy van deze mensen? Welke gevolgen heeft deze actie gehad voor huurders, verhuurders, belastingdienst, ministerie en het nu te behandelen wetsvoorstel?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen aandacht voor privacy-aspecten. Met enkele persberichten, een circulaire van het ministerie en een vermelding op de website rijksoverheid.nl zou blijken de nota naar aanleiding van het verslag voldaan worden aan de informatieplicht die de Wbp voorschrijft. Genoemde leden vragen of dit klopt aangezien er geen sprake is van individuele informatieverstrekking vooraf, waar de Wbp wel om vraagt. Klopt het dat alleen het «duur en omslachtig» zijn onvoldoende grond is om de Wbp te passeren?

#### **4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting**

De leden van de CDA-fractie zien gelet op de doelstelling van dit kabinet om de lastendruk te verminderen graag een vergelijking van de administratieve lasten tussen het systeem van huurverhoging op grond van huishoudinkomen versus het systeem van huurverhoging door middel van huursombenadering. Is het niet beter, zo vragen deze leden, om juist nu de rijksoverheid de eigen personeelsomvang wil inkrimpen en de verhuurders hun bedrijfslasten willen verminderen, te kiezen voor het meest eenvoudige stelsel? Waarom is de regering van mening dat het voorliggende systeem van inkomensafhankelijke huurverhoging het meest eenvoudigste is?

Vindt de regering het niet beter om in 2013 een eenvoudiger systeem van huurverhogingen toe te passen, gelet op de extra administratieve lasten en het belang om zekerheid te scheppen over de huurinkomsten?

In het verslag hebben de leden van de ChristenUnie-fractie gevraagd naar een nadere analyse van de financiële gevolgen voor corporaties van het voorstel, met daarbij een vergelijking tussen het voorliggend wetsvoorstel en het alternatief van de huursombenadering zoals voorgesteld in onder meer wonen 4.0. Krijgen corporaties met het voorliggende voorstel wel voldoende ruimte voor een financieel gezond toekomstperspectief, mede in het licht van de andere kabinetsvoorstellen die corporaties raken? In de nota naar aanleiding van het verslag antwoordt de regering dat uit doorberekeningen van het CFV (TK 29 453, nrs. 185 en 206) als van het onderzoeksbureau ABF (TK 29 453, nr. 244) blijkt dat deze huurmaatregelen verhuurders voldoende mogelijkheden bieden om de financiële effecten van de verhuurderheffing te compenseren en de corporaties derhalve niet hoeven in te boeten aan investeringskracht. Corporaties kunnen verder hun financiële positie en dus hun investeringskracht verbeteren door bijvoorbeeld meer woningverkoop en een efficiëntere werkwijze. Genoemde leden constateren dat de genoemde onderzoeken zich echter richten op een aanzienlijk lagere verhuurderheffing dan nu door de regering wordt beoogd. Zij vragen daarom opnieuw om een nadere analyse van de verhouding tussen de voorstellen voor huurverhoging op grond van inkomen zoals deze thans luiden en de verhuurderheffing en wat dit betekent voor de toekomst van de corporaties zowel wat betreft investeringsruimte als solvabiliteit. Ook zijn deze leden teleurgesteld dat kennelijk de effecten van het alternatief, te weten een huursombenadering, niet zijn doorgerekend. Zij vragen dit alsnog te doen zodat de Kamer tot een gefundeerde conclusie kan komen.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in het regeerakkoord wordt gesproken over de huursombenadering maar zien hier in dit wetsvoorstel niets van terug. Zij vragen daarom wat de regering verstaat onder de huursombenadering, waarom de regering niet heeft gekozen voor de huursombenadering zoals voorgesteld in onder meer wonen 4.0 en wanneer de Tweede Kamer ten aanzien van de huursombenadering nadere voorstellen kan verwachten. Deelt de regering de mening dat een inkomensafhankelijke huurverhoging slecht tot niet te combineren is met een huursombenadering? Kan de huursombenadering zoals genoemd in

het regeerakkoord er toe leiden dat huren meer dan 6,5% boven inflatie stijgen? Zo ja, tot hoe hoog maximaal en waar is dat in dit of een ander wetsvoorstel geregeld?

Ook vragen deze leden waarom er niet voor gekozen is om de maximale huurstijging voor iedereen gelijk te houden en de extra huurstijging voor de lagere inkomens te compenseren door aanpassing van de huurtoeslag. Het grote voordeel van dit model is volgens deze leden dat inkomenspolitiek bij de belastingdienst blijft, dat er geen privacy problemen zijn, dat het aantal procedures bij de huurcommissie beperkt kan blijven, en dat er ook geen problemen zijn wanneer het inkomen van een huurder weer daalt.

## 5. Overig

De leden van de SP-fractie lezen dat de regering stelt: *«Het is echter niet uitgesloten dat de door dit wetsvoorstel geboden ruimte in hoge mate zal worden ingezet ter dekking van de [verhuurder]heffing.»* Kan worden aangegeven hoeveel corporaties failliet gaan wanneer zij de huren niet verhogen, maar wel de verhuurderheffing betalen? Is dit aantal faillissementen een serieuze optie voor de regering?

In de nota naar aanleiding van het verslag wordt de rekensom gemaakt dat een gezin met een inkomen van € 33.000 en een koopwoning de staat jaarlijks € 1900 kost, terwijl de overheid slechts € 600 misloopt wanneer dat gezin in een corporatiewoning zou wonen. Wat zijn de financiële consequenties van dit gegeven voor het wetsvoorstel? Het wetsvoorstel wil immers huurders zoveel mogelijk stimuleren om particulier te huren of te kopen. Wat zijn hiervan de kosten en hoe wordt dit gefinancierd? Hoeveel huizen worden jaarlijks verkocht door de corporatie en wat zijn hiervan de jaarlijkse kosten voor de overheid door te verstrekken hypotheek-renteaftrek? De leden van de SP-fractie concluderen dat het «oplossen» van het «scheefwonen-probleem» de staatskas per saldo méér gaat kosten. Daarom vragen zij de regering welk probleem eigenlijk wordt opgelost met deze wet.

De leden van de SP-fractie maken zich zorgen over de betaalbaarheid van de huren van sociale huurhuizen. Honderdduizenden mensen met een sociale huurwoning betalen zo veel huur, dat zij moeten bekknibbelen op andere uitgaven zoals kleding, huishoudelijke artikelen en abonnementen, meldt de Volkskrant op 15 januari 2013. Waarom denkt de regering dat huurders de huurverhoging kunnen betalen? Kan dit worden aangegeven voor de komende 10 jaar voor de drie in het wetsvoorstel gemaakte groepen? Welk onderzoek is gedaan naar de betaalbaarheid van de huurverhoging voor huurders, in voorbereiding van het wetsvoorstel? Kan de uitkomst van dit onderzoek naar de Kamer worden gestuurd?

De leden van de SP hebben begrepen dat de uitkomsten van het groot-schalige onderzoek WOON 2012 al onder embargo bekend zijn. Kunnen deze uitkomsten, gezien de relevantie voor het wetsvoorstel, al naar de Kamer worden gestuurd, zodat ook deze informatie kan worden meegewogen bij het debat over het wetsvoorstel? Zo neen, waarom niet? Kan de regering tot slot antwoord geven op de door de Woonbond gestelde vragen? Te weten:

- Is de regering bereid om de voorgestelde huurverhogingen voorafgaand aan de besluitvorming te onderwerpen aan een betaalbaarheid-scheck, met gebruikmaking van de cijfers uit WoOn 2012 en uitgevoerd volgens de methodiek zoals het OTB die heeft ontwikkeld voor het onderzoek «Is huren te duur?» (Real Estate Research Quarterly, oktober 2012)?
- Is de regering bereid om bij het uitvoeren van een betaalbaarheid-scheck ook rekening te houden met de effecten van de toenemende energiekosten?

- Worden de huurstijgingen voor groepen met een laag inkomen volledig gecompenseerd door de huurtoeslag?
- Is de uitbereiding van de huurtoeslag, zoals voorgesteld in het regeerakkoord, toereikend om de effecten van de voorgestelde huurmaatregelen zonder koopkracht-effecten voor huurtoeslagontvangers uit te voeren?
- Kan de regering de effecten van de voorgestelde huurverhogingen op de koopkracht van huurders uitwerken in koopkrachtplaatjes van diverse voorbeeldsituaties, zowel onder als net boven de huurtoeslaggrens?
- Hoeveel huurtoeslagontvangers zullen niet volledig worden gecompenseerd omdat hun huur door de huurstijgingen boven de kwaliteitskortingsgrens heen zal stijgen? Wat is het effect hiervan op hun koopkracht?
- Hoeveel huurtoeslagontvangers zullen hun recht op huurtoeslag kwijtraken doordat hun huur door de huurverhoging zal stijgen boven de liberalisatiegrens? Wat is het effect hiervan op hun koopkracht?
- In hoeverre werkt deze wet strategisch gedrag van huurders in de hand, aangezien de peildata voor de hoogte van het huishoudinkomen en de samenstelling van het huishouden niet gelijk zijn? In hoeverre houdt de regering rekening met discussies over de juistheid van de gegevens als de huurder al voor 1 mei te horen krijgt op basis van welke inkomens zijn huishoudinkomen van 1 juli zal worden berekend?
- Wordt er gecontroleerd of verhuurders inkomensindicaties opvragen van huurders die niet in een gereguleerde huurwoning wonen?
- Wordt er opgetreden tegen verhuurders die onrechtmatig de verstrekte inkomensindicaties hebben gebruikt voor andere doelen dan het doen van een voorstel tot boveninflatoire huurverhoging, zoals door het naar buiten brengen van informatie over de algemene situatie over scheefwonen? Zo ja, op welke manier?
- In 2012 zijn door de Belastingdienst 1,8 miljoen inkomensindicaties afgegeven. De regering verwacht voor 2013 dat er maximaal 1,6 miljoen aanvragen voor inkomensindicaties zullen komen. Waarop baseert de regering deze verwachting?
- Wat zijn de redenen dat de regering het advies van het CBP, om de wet zo niet in te voeren, naast zich neerlegt?
- Hoe worden huurders op zorgvuldige wijze vooraf geïnformeerd over het verstrekken van hun inkomensindicatie?
- Hoe kan de procedure voor bezwaar en beroep maximaal gewaarborgd worden?
- Hoe kan het toezicht van het CBP vorm worden gegeven?
- Is de regering voornemens huishoudens met een inkomen boven € 43.000,- tegen woekerhuren te beschermen met een vorm van maximumhuurprijs of is de regering voornemens deze categorie huurders tijdelijk uit te sluiten van deze vorm van huurprijsbescherming?
- Wanneer kan de Kamer de wijziging van de maximumhuurprijs, waarbij € 648,- per maand als maximum zal gelden voor huishoudens met een inkomen tot € 43.000, zoals aangekondigd door de regering, tegemoet zien?
- Waarom is het voornemen van de regering, dat sociale huurwoningen die worden verlaten door huurders met een inkomen boven € 43.000,- terugvallen aan de sociale woningvoorraad, niet in het voorliggende wetvoorstel opgenomen? Wanneer zal dit alsnog gebeuren?

De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen erop dat het grootschalige onderzoek WoOn 2012 in de afrondende fase is. Klopt het dat de uitkomsten hiervan op het ministerie al bekend zijn maar dat deze pas op 11 april worden gepubliceerd? Is de regering bereid om voor besluitvorming over inkomensafhankelijke huurverhoging de uitkomsten van

WoOn 2012 aan de Kamer te sturen, zodat het debat en besluitvorming kan plaatsvinden op basis van de meest recente gegevens?

Is de regering bereid om de voorgestelde huurverhogingen voorafgaand aan de besluitvorming te onderwerpen aan een betaalbaarheidscheck, met gebruikmaking van de cijfers uit WoOn 2012 en uitgevoerd volgens de methodiek zoals het OTB die heeft ontwikkeld voor het onderzoek «Is huren te duur?» (Real Estate Research Quarterly, oktober 2012)? Is de regering bereid om bij het uitvoeren van een betaalbaarheidscheck ook rekening te houden met de effecten van de toenemende energiekosten?

De voorzitter van de commissie,  
De Rouwe

Adjunct griffier van de commissie,  
Hendrickx