

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. 6**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 1 november 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

### **Inhoudsopgave**

Algemeen	1
Inleiding	2
Doorstroming	4
Uitvoering	7
Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting	12

### **1. Algemeen**

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens) (hierna: het voorliggende wetsvoorstel). Graag willen deze leden een aantal algemene opmerkingen maken en de regering diverse vragen voorleggen.

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Daarbij hebben deze leden echter wel een aantal vragen en op- en/of aanmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel en van de adviezen van de Raad van State en het College bescherming persoonsgegevens. Tevens hebben zij kennisgenomen van de maatschappelijke onrust die leeft onder huurders, nu de huren massaal verhoogd mogen worden. Deze leden hebben verschillende vragen over nut, noodzaak en wenselijkheid van het voorliggende wetsvoorstel. In hun

ogen is het wetsvoorstel een stap weg van de grondwettelijke taak die de overheid heeft om voldoende woongelegenheden te bevorderen.

De leden van de D66-fractie hebben met instemming kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel en hebben hierover nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat beoogt huurverhoging op grond van inkomen ook mogelijk te maken voor de inkomensgroep € 33 000 tot € 43 000. Deze leden hebben hierover nog veel vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel en hebben enkele vragen.

## **2. Inleiding**

De leden van de VVD-fractie kiezen net als de regering voor meer marktwerking en dus voor het meer in evenwicht brengen van de prijs en kwaliteit van huurwoningen. Dit bevordert namelijk de doorstroming in de woningmarkt, aldus deze leden. Zij merken op het een goede zaak is dat de toewijzing van huurwoningen van toegelaten instellingen meer wordt toegespitst op huishoudens met lagere inkomens. Zij vragen de regering of het voorliggende wetsvoorstel mutatis mutandis afwijkt van het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstuk 33 129). Zij doelen op het wetsvoorstel inzake de 5% huurverhoging boven inflatie. Zo ja, om welke punten gaat het? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de PVV-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel ertoe sterkt een extra huurverhoging mogelijk te maken voor huurders met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 per jaar met een bedrag ter hoogte van het inflatiepercentage plus 1 procent. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan één van de afspraken uit het Begrotingsakkoord 2013.

De leden van de PVV-fractie constateren dat de door het kabinet Rutte 1 uitgebrachte woonvisie een analyse bevat van de problematiek op de woningmarkt en een aanpak schetst op meerdere terreinen. De analyse kunnen de leden van de PVV-fractie onderschrijven, de voorgestelde aanpak zouden deze leden graag anders zien op bepaalde onderdelen.

De leden van de SP-fractie vragen de regering aan te geven hoeveel belastinggeld wordt toegelegd op de woonkosten van een gezin, wanneer het gezin met een verzamelinkomen van net boven de € 33 000 woont in een sociale huurwoning. En kan de regering aangeven hoeveel belastinggeld wordt toegelegd op de woonkosten (bijvoorbeeld via de hypotheekrenteaftrek), wanneer hetzelfde gezin in een koophuis woont? De leden van de SP-fractie constateren dat de voor deze maatregel gekozen inkomensgrens ongeveer gelijk ligt aan de toewijzingsgrens voor toegelaten instellingen voor woningen die met staatssteun worden verhuurd. Waarom wordt dit niet wettelijk gelijkgesteld? Wat gebeurt er wanneer het verzamelinkomen sinds het teljaar (t-2) is gedaald onder de grens van € 33 000 per jaar?

De leden van de SP-fractie merken op dat met het voorliggende wetsvoorstel de huur jaarlijks voor een beperkte groep mag stijgen met 1% bovenop de inflatie. Kan voor de komende 10 jaar per jaar worden aangegeven hoeveel huizen hiermee boven de liberalisatiegrens komen te liggen? Is het omgekeerde ook het geval? Wordt de huurverhoging teruggedraaid, zodra een verzamelinkomen onder de € 33 000 terecht

komt na verloop van tijd? Als op dat moment bijvoorbeeld al drie jaar een extra huurverhoging is doorberekend, daalt de huurprijs dan met de verhoging van die drie jaar, zodat pers saldo enkel de inflatie is doorberekend? Wanneer dit niet gebeurt, ontstaat het risico dat een huishouden wegens teruggang in inkomen de huur niet meer kan opbrengen, ondanks dat het gaat om sociale woningbouw en zij tot de doelgroep behoren? De leden van de SP-fractie vragen toelichting over het in de memorie van toelichting gegeven argument dat de verhuurder meer inkomsten krijgt waarmee deze in nieuwe huizen kan investeren. Wanneer dit een belangrijk uitgangspunt is van de regering, waarom heeft zij dan plannen voor een verhuurdersheffing van honderden miljoenen euro's? Staan er meer heffingen op verhuurders gepland? Zo ja, om welk bedrag gaat het? Gevolg van de aangescherpte criteria voor het verstrekken van hypotheekleningen, is dat (veel) minder mensen een woning kunnen kopen. Kan er een indicatie worden gegeven hoe groot deze verschuiving is, zo vragen de leden van de SP-fractie?

De leden van de ChristenUnie-fractie erkennen het belang van een meer marktconforme huur en dat daarbij rekening moet gehouden worden met het inkomen van de huurder, maar hebben moeite met de gekozen oplossing waarbij huurbeleid en inkomensbeleid worden vermengd, die ten koste gaat van de privacy en die de uitvoeringswetgeving ingewikkelder maakt in plaats van eenvoudiger.

De centrale vraag van deze leden is of er ook een alternatief is waarmee hetzelfde doel kan worden bereikt waarbij deze bezwaren niet gelden. Deze leden zijn van mening dat dit alternatief er wel is. Deze leden menen dat een meer structurele aanpak van de huurmarkt nodig is waarbij er integraal wordt gekeken naar huurprijzen en huurtoeslag. Zo'n integrale aanpak heeft niet het genoemde privacyprobleem en is bovendien eenvoudiger in de uitvoering. Zij vragen daarom waarom er niet voor is gekozen om de maximale huurverhoging voor alle woningen met een zelfde percentage te verruimen en dit voor de lagere inkomens te compenseren door een hogere huurtoeslag? Deelt de regering de mening dat het op deze manier wel degelijk mogelijk is met een niet-inkomensafhankelijke maatregel in de huurprijzen toch de huishoudens met lagere inkomens te sparen, in tegenstelling tot de reactie van de regering op de vragen van het College bescherming persoonsgegevens?

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn van mening dat door deze aanpak, namelijk compensatie van inkomensafhankelijke huurverhoging gecombineerd met compensatie via een hogere huurtoeslag, er geen privacyproblemen zijn, er niet hoeft te worden gerekend met het inkomen in het peiljaar t-2 en het bovendien voor woningcorporaties veel eenvoudiger wordt om een voorstel tot huurverhoging te doen. Zij ontvangen graag een gemotiveerde reactie van de regering op dit voorstel.

Ook vragen deze leden de regering cijfermateriaal aan te leveren welke aanpassingen aan de huurtoeslag nodig zijn zodat de laagste inkomens volledig worden gecompenseerd, indien gekozen wordt voor een dergelijk model op basis van een huurverhoging van maximaal 2% boven inflatie voor alle gereguleerde huurwoningen. Deze leden vragen daarbij ook rekening te houden met het opschuiven van de huurtoeslaggrens zodat ook huurders die nu net boven deze grens vallen (deels) worden gecompenseerd.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering niet heeft besloten de voorgestelde huurverhoging van 2% bovenop de inflatie uit het breed gedragen akkoord Wonen 4.0 over te nemen.

### 3. Doorstroming

Het voorliggende wetsvoorstel beoogt de doorstroming op de huurmarkt op gang te brengen. De leden van de VVD-fractie vragen de regering naar de effectiviteit van deze maatregel. Wat is de verwachting van de effectiviteit van de deze maatregel? Hoe wordt de doorstroming straks gemeten? Hoe gaat één en ander in zijn werk? Van welke basisgegevens wordt uitgegaan? Wanneer zullen de eerste gegevens van de evaluatie beschikbaar zijn? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering wat de financiële gevolgen van de voorgestelde maatregel zijn voor de huurders die ermee te maken krijgen. Hoeveel extra huur gaan deze huurders betalen ten opzichte van de huidige situatie? Ook vragen de leden van de VVD-fractie zich af of er sprake is van een cumulatie van het voorliggende wetsvoorstel en het wetsvoorstel inzake de 5% huurverhoging boven inflatie (Kamerstuk 33 129). Betekent het in werking treden van beide wetsvoorstellen dat huurders die meer dan € 43 000 verdienen te maken kunnen krijgen met een extra huurverhoging van maximaal 6% (1% + 5%)? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Volgens de leden van de PVV-fractie is de woningmarkt vooral gebaat bij rust en vertrouwen. Deze leden zien ook graag dat de markt voor huurwoningen en de markt voor koopwoningen beter op elkaar aansluiten. In de memorie van toelichting lezen zij dat de regering inzet op meer duidelijkheid over de taken en de «governance» van de toegelaten instellingen. Om welke instellingen gaat het precies en op welke manier zet de regering in op meer duidelijkheid over de taken en de governance? Tevens vragen de leden van de PVV-fractie zich af wat de regering verstaat onder «governance».

De leden van de PVV-fractie vragen zich wat de regering bedoelt met de zin op pagina twee van de memorie van toelichting: ««De toewijzing van huurwoningen van huurwoningen van toegelaten instellingen wordt meer toegespitst op huishoudens met lagere inkomens als gevolg van de staatssteunregels»».

De leden van de PVV-fractie merken op dat de regering de doorstroming bevordert van huurders naar de koopsector door te regelen dat hun huurders hun huurwoning van de toegelaten instelling kunnen kopen tegen een redelijke prijs. De leden van de PVV-fractie constateren dat de koopsector hier niets mee opschiet, sterker nog, de vraag wordt op deze manier uit de markt gehaald. In plaats van deze huurders de ruimte te bieden zelf op zoek te gaan naar een koopwoning krijgen ze hun eigen huurhuis aangeboden, waardoor huidige woningverkopers een substantieel deel van de mogelijke kopers zien verdwijnen. De leden van de PVV-fractie vragen zich af hoe de regering denkt dat deze «oplossing» bijdraagt aan de doorstroming tussen de huur- en koopsector.

De leden van de PVV-fractie constateren dat huishoudens in de huursector met een inkomen tussen de € 33 000 en € 43 000 een extra huurverhoging van 1% tegemoet kunnen zien en dat huishoudens met een huurwoning met een inkomen van meer dan € 43 000 zich mogen verheugen op een verhoging van maar liefst 5%. Voor de leden van de PVV-fractie is dit onacceptabel. Vooral de argumentatie die de regering hiervoor bezigt deed de tegenstand van deze leden verder groeien.

Uit onderzoek (WoON 2009) blijkt dat circa 360 000 huishoudens met een inkomen van hoger dan € 33 000, maar niet hoger dan € 43 000 in een woning met een gereguleerde huurprijs wonen, op een totaal van 2,6 miljoen woningen met een gereguleerde huurprijs. Voor deze huurders zal het feit dat zij als gevolg van een extra huurverhoging zeer geleidelijk een meer marktconforme huurprijs voor hun woning gaan betalen ertoe

leiden dat zij opnieuw gaan afwegen of de woning waarin wij wonen nog de gewenste prijs/kwaliteitsverhouding biedt, en of zij niet op een andere manier in hun huisvesting kunnen voorzien. De leden van de PVV-fractie zijn van mening dat het niet de primaire rol van de overheid is om haar burgers aan het denken te zetten over de manier waarop zij zich hebben gehuisvest. Dit is geen stimuleren, maar dit is burgers een bepaalde richting op dwingen, zo stellen de leden van de PVV-fractie.

Onderzoek (onder meer WoON 2009) geeft aan dat als huurprijs voldoende verhoogd wordt, de verhuiscapaciteit van huurders toeneemt. De leden van de PVV-fractie vragen zich af of deze conclusie niet bij voorbaat erg voor de hand lag.

De leden van de PVV-fractie merken op dat wanneer de huurder er niet – direct – voor kiest om door te stromen naar een andere woning de maatregel in het voorliggende wetsvoorstel er in elk geval toe leidt dat huishoudens met een inkomen tussen de € 33 000 en € 43 000 op termijn een meer marktconforme huur gaan betalen. Dit is gerechtvaardigd gelet op de kwaliteit van de woningen en zal op termijn bijdragen aan een beter werkende woningmarkt. Voor verhuurders betekent het meer inkomsten, waardoor het investeren in woningen aantrekkelijker wordt, althans, zo stelt de regering. De leden van de PVV-fractie hebben hier toch hun bedenkingen bij. Op welke wijze zal de woningmarkt beter werken, als huurders besluiten toch niet te verhuizen zoals de regering graag ziet gebeuren, maar gewoon ondanks alle tegenwerkingen door de regering blijven wonen waar ze willen wonen? Natuurlijk zullen er huurders gaan verhuizen, maar hoeveel extra ten gevolge van het voorliggende wetsvoorstel valt moeilijk te meten. Toch lijkt het de leden van de PVV-fractie voor de regering wel van belang om te weten of haar beleid werkt. Daarom de vraag van de leden van de PVV-fractie hoe de regering dit gaat meten.

De leden van de PVV-fractie zien het niet snel gebeuren dat woningverhuurders investeren in woningen maar achten het meer aannemelijk dat deze extra opbrengsten worden aangewend om de kosten die verhuurders maken in het kader van de Wet verhuurdersheffing te dekken. Kan de regering uitsluiten dat dit zal gebeuren?

De leden van de PVV-fractie merken op dat een verhuurder uiteraard niet verplicht is de maximale huurprijsverhoging aan de huurder voor te stellen. Het is aan de verhuurder om op dit punt zijn eigen huurprijsbeleid vast te stellen. De leden van de PVV-fractie vragen zich af of de regering een inschatting kan maken van het aantal verhuurders, in percentage, dat geen gebruik zal maken van de mogelijkheid die de regering hen biedt om de huurprijzen verder te laten stijgen.

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering aangeeft dat de markt voor koopwoningen en die van huurwoningen niet gelijk is. Toch moeten beide markten wat betreft prijs op elkaar aansluiten. Kan worden uitgelegd hoe beide uitgangspunten met elkaar kunnen worden verenigd? Kan daarbij ook worden aangegeven waarom de huurprijzen moeten worden verhoogd, nu de vraag naar huren is toegenomen? Ligt het niet meer voor de hand om te organiseren dat meer huurwoningen worden gebouwd? Deelt de regering de mening dat dit ook de doorstroom ten goede zal komen? Hoe kan er door een huurverhoging meer doorstroming ontstaan, terwijl de regering zelf ook constateert dat de nieuwbouw van koopwoningen is afgenomen? Waarom stimuleert de regering doorstroming naar de koopmarkt, terwijl de vraag naar koopwoningen is afgenomen? Weet de regering beter dan de bewoners hoe zij willen wonen? Op welke bronnen baseert zij zich? In hoeverre ziet de regering de hypotheekrenteaftrek als verstoring van de markt? Welke plannen zijn hieromtrent? Welke maatregelen worden genomen op plaatsen waar een groot aanbod is van goedkope koopwoningen en een tekort aan goedkoop huuraanbod?

De leden van de D66-fractie hebben altijd gepleit voor het herstellen van vertrouwen op de woningmarkt, het in evenwicht brengen van de prijs en kwaliteit van huurwoningen, alsmede het creëren van meer duidelijkheid over de taken van de toegelaten instellingen, en zijn dan ook verheugd dat de regering hier nu ook op inzet. Deze leden benadrukken dat het essentieel is om te komen tot een integrale hervorming van de woningmarkt om deze weer echt gezond te maken.

De leden van de D66-fractie zijn grote voorstanders van het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt en het tegengaan van scheefwonen. Zij zijn dan ook blij dat het voorliggende wetsvoorstel het mogelijk maakt om de huurprijzen voor middeninkomens tussen de € 33 000 en € 43 000 – geleidelijk – op te trekken naar meer marktconforme huren, waardoor de stap naar de vrije sector of een koopwoning minder groot zal zijn. Hierdoor zal de doorstroming op gang komen, waardoor huurwoningen van toegelaten instellingen beschikbaar komen voor diegenen voor wie ze bedoeld zijn, namelijk huishoudens met een lager inkomen. De leden van de D66-fractie hebben eerder gevraagd naar de mogelijkheid van «doorstroomcontracten», waarbij op individuele basis afspraken worden gemaakt in het huurcontract. Scheefwoners worden hierbij de keuze geboden tussen verhuizen of het betalen van marktconforme huur. Kan de regering aangeven wat de stand van zaken is met betrekking tot de pilot in Amsterdam? Hoe verhoudt deze pilot zich tot het voorliggende wetsvoorstel?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel een tweede harde grens legt bij een inkomen van € 33 000. Het invoeren van dergelijke grenzen kan volgens deze leden niet bevorderlijk zijn voor de arbeidsmarkt. Deze leden vragen of dit soort effecten zijn onderzocht en of het voorstel nog andere ongewenste effecten kan hebben.

Volgens de leden van de ChristenUnie-fractie blijven de inkomensgrenzen arbitrair omdat ze geen rekening houden met de gezinssamenstelling, terwijl dit aspect wel meeweegt in de huurtoeslag. Dit is volgens deze leden een extra argument om inkomenspolitiek ten aanzien van het wonen alleen bij de Belastingdienst te organiseren en niet ook het huurprijsniveau afhankelijk te maken van het inkomen. Zij vragen op dit punt een nadere onderbouwing. Zij vragen daarbij concreet een reactie op het volgende voorbeeld voor 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 voorliggende wetsvoorstel een extra huurverhoging van 1% 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 5% boven inflatie. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de regering dit eerlijk vindt en zo ja, wat hiervoor de argumenten zijn.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen voorts om een nadere onderbouwing van de inkomensgrens van € 33 000. De doelgroep van de woningcorporaties wordt immers begrensd door de Europese inkomensgrens bij een jaarinkomen van € 34 085 (in 2012). In dit jaarinkomen worden medehuurders, anders dan een partner die medebewoner is, niet meegerekend. Het voorliggende wetsvoorstel betreft dus een extra huurverhoging voor huishoudens die deels binnen de deze doelgroep vallen, maar wordt gemotiveerd met de aanname dat deze huishoudens géén deel uitmaken van de deze doelgroep.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen daarom hoeveel huishoudens die als gevolg van het voorliggende wetsvoorstel een extra huurverhoging kunnen krijgen deel uitmaken van de doelgroep van woningcorporaties. Waarom is de gekozen ondergrens van de betreffende

categorie huishoudinkomens nog lager dan de grens van deze doelgroep? Ook vragen zij waarom voor de afbakening van de betrokken huishoudens is gekozen voor een andere definitie van het huishoudinkomen dan die van de Europese inkomensgrens. Is de regering van mening dat huishoudens met een inkomen vanaf € 33 000 in principe niet thuishoren in een sociale huurwoning, zo vragen deze leden? Ook vragen deze leden waarom de Europese inkomensgrens, die van belang is bij het vaststellen van de genoten staatssteun van een woningcorporatie, ook van toepassing verklaard wordt op huurders van een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens in de commerciële sector. Deze leden vragen tevens welke definitie van scheefwonen, waarbij de huurprijs in relatie staat tot het inkomen en de betaalde woonlasten, de regering hanteert.

Een meerderheid van de Kamer heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gevraagd om in Brussel aan te dringen op een verhoging van die inkomensgrens (motie Van Raak/ Karabulut, Kamerstuk 29 453-193). De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de stand van zaken is van dit gesprek en wanneer de Kamer wordt geïnformeerd over de uitkomsten.

Volgens de leden van de ChristenUnie-fractie is een gedifferentieerde aanpak volgens de huursombenadering per woningcorporatie, zoals voorgesteld door de Woonbond en Aedes (bijvoorbeeld maximaal de inflatie + 1%, inclusief huurharmonisatie), veel eerlijker voor zowel huurders als verhuurders. Dit biedt bijvoorbeeld, binnen af te spreken redelijke marges voor de huurverhoging, de mogelijkheid om extreem lage huren sneller te verhogen ook in situaties dat het inkomen lager is dan € 43 000. Dit voorstel biedt binnen een gematigde totale huurontwikkeling meer flexibiliteit om de relatie tussen huurprijs en kwaliteit te verbeteren. Dit voorstel heeft verder als voordeel dat er meer evenwicht ontstaat in de behandeling van nieuwe en zittende huurders. Dit bevordert de doorstroming op de huurwoningmarkt en verbetert de toegang voor starters.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen een nadere analyse waarbij wordt stilgestaan bij de financiële gevolgen voor woningcorporaties van het voorliggende wetsvoorstel, met daarbij een vergelijking tussen het voorliggende wetsvoorstel en het alternatief van de bovengenoemde huursombenadering. Krijgen woningcorporaties met het voorliggende wetsvoorstel wel voldoende ruimte voor een financieel gezond toekomstperspectief, mede in het licht van de andere kabinetsvoorstellen die woningcorporaties raken? Deze leden vragen daarbij concreet om een financieel overzicht van de verhouding tussen de totale mogelijke extra huurverhoging en de verhoging van de verhuurdersheffing. Deze leden willen weten of het zo is dat de extra huurverhoging per saldo meer oplevert dan de verhuurdersheffing de woningcorporaties kost. Deze leden zijn namelijk van mening dat de extra huurverhoging de woningcorporaties ook ruimte moet bieden om meer te investeren in nieuwe woningen en verbetering en verduurzaming van bestaande woningen. Kan de regering aangeven welke extra investeringsruimte verhuurders na de heffing overhouden van de extra huurverhoging om de doorstroming te bevorderen?

#### **4. Uitvoering**

De leden van de VVD-fractie merken op dat de 1% extra huurverhoging voortvloeit uit het Begrotingsakkoord 2013 c.q. Lenteakkoord (april 2012). Daarin is vermeld dat er extra waarborgen zijn ingebouwd ten behoeve van de privacybescherming van de inkomensgegevens die verhuurders nodig hebben voor het bepalen van een mogelijke extra huurverhoging. De leden van de VVD-fractie vragen zich af in hoeverre deze in het voorliggende wetsvoorstel zijn verwerkt.

Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel (met Kamerstuk 33 129) inzake de 5% huurverhoging boven inflatie (april 2012) heeft de woordvoerder van de VVD-fractie aandacht gevraagd voor het feit dat bij 15% van de huurders het inkomen niet te achterhalen is, wat tot gevolg heeft dat die huurders niet te maken krijgen met een eventuele extra huurverhoging. De leden van de VVD-fractie vragen hier opnieuw aandacht voor. Hoe kan worden voorkomen dat de groep huurders waarvan de inkomensgegevens niet beschikbaar zijn, onder de huurverhoging uitkomen, zowel deze verhoging als de 5% huurverhoging boven inflatie? Tijdens de plenaire behandeling van bovengenoemd wetsvoorstel in april 2012 maakte de minister melding van een evaluatie die later dit jaar zou plaatsvinden, en waarbij dit punt zou worden betrokken. Hoe staat het met die toegezegde evaluatie? Vindt die evaluatie dit jaar nog plaats? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de VVD-fractie merken op dat in het Begrotingsakkoord 2013 voorts wordt gemeld dat bezwaar en beroep rondom de hoogte van het inkomen lopen via de reguliere kanalen bij de Belastingdienst. Daar komt bij dat in de begroting Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2013 (Kamerstuk 33 400 VII) sprake is van bijdragen aan de Belastingdienst voor verstrekking van inkomensgegevens, noodzakelijk voor de uitvoering van de maatregel om een huurstijging van inflatie plus 5% toe te staan voor huurders met een huishoudinkomen hoger dan € 43 000. Hoe groot zijn deze bijdragen? Als de leden van de VVD-fractie het goed hebben begrepen wordt in het voorliggende wetsvoorstel geregeld dat bezwaar en beroep lopen via de huurcommissie, zoals ook bij de 5% huurverhoging boven inflatie het geval is. Wat is de reden dat er in dezen is afgeweken van het Begrotingsakkoord 2013? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een nadere verduidelijking van één en ander. Waar wordt nu voor gekozen? Overigens komt het deze leden voor dat er bij beide wetsvoorstellen sprake zou moeten zijn van een zelfde systematiek van bezwaar en beroep en eenzelfde instantie. Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Voor het vaststellen van de hoogte van het inkomen is ook het inkomen van de overige bewoners van belang, zo merken de leden van de VVD-fractie op. Deze leden willen graag een nadere verduidelijking inzake de regeling ten aanzien van het inkomen van inwonende kinderen tot 23 jaar. In hoeverre telt dat inkomen nu mee als de wetsvoorstellen met betrekking tot de 1% huurverhoging boven inflatie en de 5% huurverhoging boven inflatie in werking zijn getreden? Welk huishoudinkomenbegrip wordt gehanteerd?

Volgens de leden van de VVD-fractie is bij de behandeling van het wetsvoorstel inzake de 5% huurverhoging boven inflatie aan de orde geweest dat dat wetsvoorstel zal leiden tot een toename van het aantal verzoeken dat de huurcommissie te verwerken krijgt. In hoeverre verwacht de regering dat ook bij voorliggend wetsvoorstel? De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de huurcommissie extra financiële middelen voor deze extra taak krijgt en zo ja, hoeveel.

De leden van de VVD-fractie constateren dat indien de verhuurder een voorstel tot huurprijsverhoging wil indienen met een percentage van maximaal inflatie plus 1%, hij daarvoor een verklaring van de Belastingdienst nodig heeft. De Belastingdienst krijgt dan een aanduiding van de plaats van de woonruimte. De leden van de VVD-fractie vragen hoe één en ander in zijn werk gaat als er sprake is van tijdelijke bewoning. Wat zegt in principe de «plaatsaanduiding» in relatie tot huurders die ergens tijdelijk wonen? Hoe betrouwbaar zijn de gegevens dan?

Volgens de leden van de PVV-fractie zal de Belastingdienst, teneinde de administratieve lasten bij de huurder en verhuurder te beperken, op verzoek en kosteloos een verklaring aan verhuurders overleggen of kort



gezegd op een bepaald adres waar naar verwachting sprake is van een (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen dat al dan niet meer bedraagt dan de genoemde bedragen (€ 33 000–€ 43 000 voor de extra 1% huurstijging of meer dan € 43 000, voor de hoofdprijs á een huurstijging van 5%). Van een gezamenlijk fiscaal jaarinkomen is sprake wanneer bijvoorbeeld het pensioen van inwonende gepensioneerde ouders meegerekend. De leden van de PVV-fractie zijn van mening dat mensen dan worden gestraft wanneer ze hun ouders verzorgen. Mensen die hun eigen ouders verzorgen is iets wat de leden van de PVV-fractie overigens ook toejuichen en ook de kosten van de gezondheidszorg drukt. Hetzelfde geldt als bijvoorbeeld de 16-jarige zoon des huizes een paar honderd euro per maand bijverdient. De leden van de PVV-fractie vragen zich ook hoe de regering omgaat met de situatie dat mensen bijvoorbeeld voor een paar maanden bij iemand intrekken door scheiding of welke andere reden dan ook. Gaat de huur dan eerst omhoog en daarna weer omlaag? Sowieso blijft de vraag voor de leden van de PVV-fractie wat er gebeurt wanneer het inkomen van een adres in een later stadium weer daalt tot onder de grens van € 33 000 of € 43 000. Gaat de huur dan weer omlaag, zo vragen deze leden zich af?

Het verstrekken van een inkomensverklaring van de Belastingdienst aan de verhuurder schaadt volgens de leden van de PVV-fractie de vertrouwensrelatie tussen de huurder en verhuurder en daarnaast zien de leden van de PVV-fractie onvoldoende privacywaarborgen terug in de memorie van toelichting van het voorliggende en volgens deze leden onzalige wetsvoorstel op het moment dat verhuurders de verklaringen daadwerkelijk in bezit hebben. Het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) stelt dat de privacy inbreuk moet worden gerechtvaardigd door een «pressing social need». De leden van de PVV-fractie vragen of de regering kan aangeven aan de hand van de klaarblijkelijk door haar gehanteerde criteria wat in dit geval de «pressing social need» is. In de memorie van toelichting op pagina zeven lezen de leden van de PVV-fractie dat de verklaring geen persoonlijke informatie bevat, dus geen persoonsgegevens zoals het Burgerservicenummer of de naam van de huurder of medebewoners. Op het moment dat een woningcorporatie de financiële gegevens van een adres ontvangt, ligt het volgens de leden van de PVV-fractie voor de hand dat de woningcorporatie wel de persoonlijke gegevens van de bewoners op dit adres in haar bezit heeft en dus alsnog de inkomensgegevens kan koppelen aan de bewoners. De leden van de PVV-fractie vragen zich af hoe dit gegeven zich verhoudt tot het EVRM, internationale verdragen en artikel 10 uit de Grondwet.

De leden van de SP-fractie merken op dat het breken van de fiscale geheimhoudingsplicht ongebruikelijk is. Het EVRM stelt dat er een «pressing social need» moet zijn. Het voorliggende wetsvoorstel noemt als «pressing social need» de gewenste doorstroming op de huurmarkt. Kan dat verder worden onderbouwd? De leden van de SP-fractie betwijfelen of het verhogen van de huurprijs door middel van het breken van de fiscale geheimhoudingsplicht de beste keuze is om de problemen op de woningmarkt op te lossen. Welke alternatieven voor het «girogluren» zijn overwogen? Kan per alternatief worden aangegeven waarom dit alternatief niet voldoet?

In navolging van het College bescherming persoonsgegevens stellen de leden van de SP-fractie vraagtekens bij de proportionaliteit en subsidiariteit van het voorliggende wetsvoorstel. Kan worden toegelicht waarom wordt verwacht dat er doorstroom zal ontstaan na een huurverhoging van 1% bovenop de inflatie voor de betreffende doelgroep? In de redenering van het voorliggende wetsvoorstel kan de doelgroep de huurverhoging betalen; waarom zouden zij dan verhuizen? Kan dit cijfermatig worden onderbouwd? Waarom heeft de regering hierover geen kwantitatieve

doelstelling aan het voorliggende wetsvoorstel verbonden? Wat is de verwachte doorstroom naar aanleiding van dit wetsvoorstel?

De leden van de SP-fractie merken op dat artikel 8 van het EVRM eist dat iedere inmenging van het recht op respect voor privéleven op een wettelijke grondslag berust. Artikel 10 van de Grondwet scherpt deze bepaling aan en verlangt voor elke beperking van het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer een grondslag in de formele wet. Voor een wettelijke beperking van het voornoemde grondrecht gelden ook materiële eisen. Het voorschrift zal voldoende nauwkeurig moeten zijn en adequate en effectieve waarborgen moeten bevatten tegen ongeoorloofde inbreuken. Wat zijn volgens de regering die effectieve waarborgen?

De leden van de SP-fractie constateren dat de verklaring die de Belastingdienst afgeeft niet vatbaar is voor bezwaar of beroep. De regering stelt tegelijkertijd dat de verklaring slechts een momentopname is en gedateerd kan zijn. Acht de regering deze stellingname wenselijk richting burgers die er niet om hebben gevraagd of een dergelijke verklaring überhaupt wordt afgegeven en beweert de regering hiermee dat de Belastingdienst nooit fouten maakt of zal maken in de toekomst?

De leden van de SP-fractie merken op dat de huurder in bezwaar kan bij de verhuurder en d.m.v. een verzoekschrift ook bij de huurcommissie. Daar kan de huurder tegenbewijs leveren met behulp van gegevens met betrekking tot zijn inkomen. De huurcommissie krijgt er een nieuwe taak bij volgens de regering. Zij dienen namelijk bij een geschil de inkomensgegevens te toetsen aan de waarheid. Hoe kan de huurcommissie deze gegevens die de huurder aanbrengt als verweer dan controleren? Krijgt de huurcommissie ook inzage in de belastinggegevens? Bij een bezwaar bij de huurcommissie, moet de verhuurder alsnog zijn inkomensgegevens openbaar maken. Waarom vindt de regering deze schending van de privacy toelaatbaar? Aedes wijst ook op dit punt. Hoeveel budget is nodig voor deze nieuwe taak, zo vragen de leden van de SP-fractie?

De leden van de SP-fractie vragen wie er precies toegang hebben tot de privacygevoelige gegevens van burgers bij de verharende instanties? Hoe wordt hun geheimhouding opgelegd, dan wel hoe wordt de geheimhoudingsplicht geregeld? Hoe lang mogen de door de Belastingdienst verstrekte gegevens worden bewaard? Waarom is voor deze termijn gekozen?

De leden van de SP-fractie vragen welke risico's rondom privacy de regering zelf ziet. Hoe worden deze risico's binnen het voorliggende wetsvoorstel geminimaliseerd?

De leden van de D66-fractie constateren dat de boveninflatoire huurverhoging geen doorgang vindt indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het jaar na het peiljaar niet hoger is dan € 33 000. Deze leden vragen bij wie de huurder dit moet aantonen en hoe dit precies in zijn werk zal gaan.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel verhuurders de mogelijkheid krijgen om bij de Belastingdienst om een verklaring te vragen aangaande het inkomen. Er is voorzien in diverse waarborgen voor de privacy met betrekking tot de toegang tot inkomensgegevens. Deze leden vragen of, en op welke wijze deze beperkingen kunnen worden gehandhaafd en welke sancties hierop van toepassing zijn. Zij vragen hoe voorkomen gaat worden dat er misbruik gemaakt wordt van de inkomensgegevens en hoe gegarandeerd wordt dat er een zorgvuldige administratie gevoerd wordt c.q. de gegevens niet langer dan noodzakelijk worden bewaard.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen op welke manier burgers jaarlijks vooraf worden geïnformeerd over het schenden van hun privacy door de Belastingdienst, zoals de Wet bescherming persoonsgegevens voorschrijft. Ook vragen deze leden of de regering juridisch kan onder-

bouwen waarom zij geen gevolg geeft aan het advies van het College bescherming persoonsgegevens om «dit voorstel niet aldus te nemen». Is de regering van mening dat persverklaringen van woningcorporaties over het percentage scheefwonders in het huurdersbestand, zoals afgelopen voorjaar veelvuldig zijn verspreid, een overtreding zijn van de bepaling dat de verklaringen van de Belastingdienst slechts mogen worden gebruikt voor een voorstel voor huurprijsverhoging? Ook vragen deze leden of de regering van mening is dat het opvragen van inkomensindicaties door woningcorporaties zonder de intentie de extra huurverhoging daadwerkelijk te heffen, zoals afgelopen voorjaar is gebeurd, een overtreding is van de bepaling dat de verklaringen van de Belastingdienst slechts mogen worden gebruikt voor een voorstel voor huurprijsverhoging?

In 2012 zijn volgens de leden van de ChristenUnie-fractie al op grote schaal inkomensindicaties verstrekt door de Belastingdienst, waardoor er inmiddels praktijkervaring is opgedaan. Naar aanleiding van de gemaakte aannames en ervaringen met de uitvoering hebben deze leden een aantal vragen. De regering betoogt dat van maximaal 1,6 miljoen huurders de gegevens zullen worden opgevraagd, omdat de verhuurders al op de hoogte zijn van het inkomen van een deel van zijn huurders. Wordt deze aanname onderbouwd door de ervaringen in de praktijk in het voorjaar van 2012? Klopt het dat veel verhuurders de gegevens van al hun huurders hebben opgevraagd in het voorjaar van 2012, bijvoorbeeld omdat selectie vooraf arbeidsintensiever was? Van hoeveel huurders zijn inkomensindicaties opgevraagd in het voorjaar van 2012? Van hoeveel huurders met een geliberaliseerde huur zijn ook indicaties opgevraagd in het voorjaar van 2012? Hoeveel verhuurders hebben bij de huuraanzeggingen van 2012 de mogelijkheid voor extra huurverhoging terughoudend en met oog op het beoogde doel van verbeterde doorstroming toegepast, zoals de regering aangeeft te verwachten in de memorie van toelichting? Hoeveel verhuurders hebben alle huurders die in aanmerking kwamen de maximale huurverhoging toegezegd? Om welke aantallen huurders gaat het hierbij? Waarop baseert de regering de aanname dat het aantal geschillen voor de Huurcommissie (9 149 in 2011) als gevolg van de «1% wet» en de «5% wet» gezamenlijk zal verdubbelen? Is er extra capaciteit bij de Huurcommissie om de verwachte verdubbeling van het aantal zaken in 2013 aan te kunnen? Waarop baseert de regering de veronderstelling dat van het verwachte aantal ingediende bezwaarschriften (45 000 voor beide extra huurverhogingen) het overgrote deel (36 000) niet tot een gang naar de Huurcommissie zal leiden? In de memorie van toelichting van de «5% wet» werd betoogd dat de uitvoeringskosten laag konden blijven omdat de verhuurders de opgevraagde gegevens mochten bewaren. Inmiddels is uit privacy-overwegingen besloten dat de gegevens niet eindeloos mogen worden bewaard en elk jaar opnieuw moeten worden opgevraagd. Wat is de stijging in de jaarlijkse uitvoeringskosten door deze wijziging? Wat waren de opstartkosten en uitvoeringskosten van het verstrekken van de inkomensgegevens door de Belastingdienst in het voorjaar van 2012?

In het voorliggende wetsvoorstel ligt de bewijslast dat het inkomen in een andere categorie valt dan de verhuurder veronderstelt bij de huurder. De huurder kan het bewijs slechts leveren door de huishoudinkomensgegevens aan de verhuurder bekend te maken. Feitelijk komt het er op neer dat de verhuurder de inkomensverklaring van de Belastingdienst toetst. Genoemde leden vragen hoe de verhuurder de informatie kan verifiëren als de huurder informatie achterhoudt.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat een huurder de Huurcommissie kan inschakelen als hij het niet eens is met de huurverhoging. Als de huurder in het gelijk wordt gesteld, dan kost dit de verhuurder € 450 (legeskosten). Deelt de regering de mening dat de

verhuurder dus het risico loopt te moeten betalen voor een fout in de gegevensaanlevering door de Belastingdienst waar hij op geen enkele manier verantwoordelijk voor is of invloed op kan uitoefenen? Vindt de regering dit acceptabel?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering ervoor kiest het geschil over de juistheid van een inkomensverklaring te laten afspelen tussen de verhuurder en de huurder, in plaats van tussen de huurder en de Belastingdienst. Deze leden vragen of het niet merkwaardig is dat de gevolgen van een incorrecte verklaring door de Belastingdienst worden afgeschoven op huurders en verhuurders.

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

De leden van de PVV-fractie voorzien een enorme toename van de regeldruk bij in de eerste plaats de Belastingdienst. Hoe lang zal het gaan duren om de 1,6 miljoen verklaringen die de regering verwacht, te verstrekken? Tevens vragen de leden van de PVV-fractie zich op dit punt af hoe de regering komt op het getal van 1,6 miljoen. Er zijn 2,6 miljoen huishoudens met een huurwoning waarvan de huurprijs gereguleerd wordt. Vanwaar de gedachte dat van één miljoen huishoudens geen verklaring opgevraagd zal worden?

De leden van de SP-fractie maken zich zorgen over de Belastingdienst, omdat zij van mening zijn dat deze (mede dankzij vele bezuinigingen) niet optimaal functioneert. In hoeverre kan de Belastingdienst deze taakverzwaring aan? Kan worden aangegeven waarom er geen structurele kosten worden gemaakt door de Belastingdienst na invoering van het voorliggende wetsvoorstel, aangezien er wel degelijk contact moet zijn tussen de Belastingdienst en verhuurders. Hoeveel fte is hiermee gemoeid? De leden van de SP-fractie merken op dat de memorie van toelichting stelt dat de Belastingdienst slechts € 100 000 aan opstartkosten kwijt is. Kan dit bedrag worden onderbouwd? Ook hier willen deze leden weten hoeveel fte gemoeid is met de uitvoering van het voorliggende wetsvoorstel bij de Belastingdienst.

De fungerend voorzitter van de commissie,  
Wolbert

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden