

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)

E

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 1 maart 2013

Inleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het voorlopig verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik mede namens de staatssecretaris van Financiën in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

Inhoudsopgave:

1.	Algemeen	1
2.	Huurverhoging, huursombenadering en doorstroming	3
3.	Vraaguitval volgens ASRE-rapport	25
4.	Relatie met verhuurderheffing	26
5.	Administratieve lasten en uitvoering	32
6.	Fonds energiebesparing	34
7.	Verkoop corporatiewoningen	35
8.	Grondrechtelijke aspecten	36
9.	Stimuleren bouwsector en bouw (sociale) huurwoningen	43

1. Algemeen

De leden van de PvdA-fractie vragen waaruit kan worden afgeleid dat er bij het Woonakkoord sprake is van een samenhangend pakket. De eerste reacties op het woonakkoord duiden niet direct op een herstel van «duidelijkheid en vertrouwen»; waar baseert de minister deze aanname op, zo vragen die leden. De leden van de PvdA-fractie vragen of kan worden aangegeven waaruit blijkt dat het woonakkoord goed is voor huurders, kopers en de bouwsector en of kan worden aangetoond dat de voorgestelde maatregelen de woningmarkt inderdaad weer in beweging brengen, zo vragen die leden. Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie

waarom het CPB de koopkrachteffecten van het woonakkoord (nog) niet heeft doorgerekend. Kunnen deze effecten alsnog in beeld worden gebracht, zo vragen die leden.

De maatregelen uit het woonakkoord hebben zowel betrekking op de huur- als de koopmarkt en op het stimuleren van investeringen in de bouw. Er zit ook een duidelijke onderlinge samenhang in de maatregelen. Enerzijds wordt doorstroming in de huur bevorderd, anderzijds wordt met name starters de mogelijkheid geboden om de lasten van financiering van een koopwoning in de eerste jaren te verlichten. Starters kunnen zo fungeren als aanjagers van de koopwoningmarkt. Deze maatregelen hebben deels een eigenstandig effect op de bouwsector (meer consumen- tenuitgaven). De investeringsbevorderende maatregelen versterken dit effect.

Het pakket aan maatregelen moet daarnaast geplaatst worden in de context van de bredere aanpak van dit kabinet van de economische crisis. Het herstel van de woningmarkt hangt namelijk zeer sterk samen met economisch herstel en herstel van consumentenvertrouwen.

Van een belangrijk deel van de maatregelen is in het verleden aangetoond dat deze effectief zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de starterslening, de BTW-verlaging, en aanpassing Leegstandwet t.b.v. tijdelijke verhuur koopwoningen. Net als bij eerdere stimuleringsmaatregelen zal ook nu de effectiviteit van maatregelen worden gemonitord. In mijn brief van 28 februari¹ ben ik ingegaan op de koopkrachteffecten van het woonakkoord (bijlage).

De leden van de CDA-fractie, de SP-fractie en de GL-fractie vragen om een reactie op de conclusie in de notitie van het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan dat het wetsvoorstel strijdig is met het grondrecht op privacy zoals neergelegd in artikel 10 Grondwet en artikel 8 EVRM.

De leden van de PVV-fractie vragen of het juist en gerechtvaardigd is om aan marktpartijen informatie te verstrekken van en door een Overheidsdienst en scheidt dit geen precedentwerking en hoe wordt in dit verband de memo van «Kennedy van der laan» in opdracht van de Vereniging Nederlandse woonbond, getaxeerd.

De voorstellen voldoen aan de eisen van artikel 10 Grondwet en 8 EVRM. Met deze wettelijke maatregel wordt een formeelwettelijke basis gecreëerd die inperking van de persoonlijke levenssfeer op voorzienbare manier regelt voor huurders. Daarmee is er dus geen sprake van dat de gegevens van huurders buiten hun medeweten door verhuurders bij de belastingdienst kunnen worden opgevraagd. De beleidsdoelstelling van de regelgeving, bevordering van doorstroming in de huurmarkt, komt daarnaast tegemoet aan een van de legitieme gronden die inperking van privacy kunnen rechtvaardigen in de zin van artikel 8, lid 2 EVRM, namelijk «economisch welzijn van het land». Uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens blijkt dat staten een ruime beleidsruimte toekomt bij inroeping van dit legitieme doel. Voorts blijkt uit die jurisprudentie dat juist in dit economisch domein het aantonen van een volledig causaal verband tussen maatregel en voorspeld economisch effect niet is vereist (zie bijvoorbeeld EHRM (Grote Kamer), Hatton v. Verenigd Koninkrijk, nr. 36022/97, 8 juli 2003, p. 126). Tenslotte is de maatregel noodzakelijk in een democratische samenleving in de zin dat het om een subsidiaire en proportionele maatregel gaat. Zo is met het principe van dataminimalisatie (niet meer gegevens (laten) verwerken dan

¹ Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 151678.58.

strikt noodzakelijk) rekening gehouden door de Belastingdienst alleen een algemene verklaring af te laten geven met betrekking tot de financiële situatie van de huurder aan de verhuurder, en geen gedetailleerde financiële gegevens. De meer getrapte aanpak van huurverhoging heeft de financiële effecten voor huurders meer verfijnd, terwijl het effect op de persoonlijke levenssfeer van huurders hetzelfde is gebleven, omdat de verhuurder slechts een indicatie krijgt van de financiële bandbreedte waarbinnen het inkomen van een huurder zich bevindt. Er is in redelijkheid geen minder privacy-ingrijpend beleidsalternatief voor handen dat tegen dezelfde kosten hetzelfde effect zou hebben.

2. Huurverhoging, huursombenadering en doorstroming

De leden van de VVD-fractie vragen of er inzicht is te geven in de wachtlijsten van gereguleerde woningen. Kan bij benadering worden aangegeven hoeveel gegadigden met een inkomen onder de toewijzingsgrens van 34.229 euro op een wachtlijst staan en hoeveel van deze gegadigden zouden direct een toegewezen woning accepteren: met andere woorden: hoeveel van deze gegadigden kunnen als dringend worden beschouwd. Indien dit inzicht niet gegeven kan worden, is de minister dan bereid dit nader te onderzoeken, zo vragen die leden.

Het rijk houdt geen gegevens bij over de wachtlijsten bij woningcorporaties. De wachtlijsten, die lokaal en soms regionaal zeer verschillend kunnen worden gehanteerd, zijn geen goed meetinstrument van de woningbehoefte omdat ook mensen op de wachtlijst staan die geen directe behoefte hebben aan een andere huurwoning, maar omdat zij inschrijftijd willen opbouwen. De vraag hoeveel mensen een toegewezen woning direct zouden accepteren is, afgezien van het feit dat het rijk niet over de aantallen huishoudens op wachtlijsten beschikt, ook op grond van wachtlijsten niet te geven omdat dit afhankelijk is van in hoeverre het woningaanbod aan hun woonbehoefte voldoet. Omdat de wachtlijsten geen goed meetinstrument zijn van de woningbehoefte, zal ik hiernaar geen onderzoek doen. De woningbehoefte wordt landelijk periodiek onderzocht met het Woningonderzoek Nederland (WoON), waarvan WoON 2012 het recentst is. In april zal ik de Tweede Kamer informeren over het WoON 2012.

De leden van de VVD-fractie vragen waarop de verwachting is gebaseerd dat verhuurders de ruimte voor huurverhoging grotendeels zullen benutten.

De verwachting dat verhuurders de geboden ruimte voor huurverhoging (maximaal 4% voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614, maximaal 4,5% voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 en maximaal 6,5% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000) grotendeels zullen benutten is gebaseerd op het feit dat de maximale huurverhoging vanaf 2007 niet hoger geweest is dan inflatie. Verhuurders hebben de huurprijs van lopende huurovereenkomsten in die tijd dus reëel niet kunnen verhogen. De boveninflatoire huurverhoging geeft verhuurders de gelegenheid de huurprijs van lopende huurovereenkomst meer te verhogen dan de afgelopen jaren. De sociale woningvoorraad van sociale verhuurders heeft inderdaad gemiddeld een huurprijs die op ongeveer 70% van de maximale huurprijsgrens ligt. Die maximale huurprijsgrens van de woning is gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. Sommige verhuurders hebben hun eigen streefhuurbeleid verhoogd naar 80% of meer van de maximale huurprijs. Die streefhuur kunnen verhuurders bij nieuwe verhuring realiseren, maar voor lopende huurovereenkomsten zijn zij gebonden aan de maximale huurverhogingspercentages.

De leden van de VVD-fractie vragen naar het doel van de voorgestelde huurverhogingen boven inflatie.

Het primaire doel van de hogere jaarlijkse huurverhoging voor midden- en hogere inkomens is bevordering van de doorstroming binnen de gereguleerde huursector door voor huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren een hogere jaarlijkse huurverhoging toe te staan. Het secundaire doel van deze maatregel is huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren een huurprijs te laten betalen die meer in verhouding is met de kwaliteit van de woning. Huishoudens met een inkomen boven € 33.614 mogen namelijk in hun huurwoning met een gereguleerde huurovereenkomst blijven wonen, maar dan vindt het kabinet het redelijk dat zij een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.

Naast de maatregel ter bevordering van de doorstroming in de gereguleerde huursector heeft het kabinet ook een verhuurderheffing ingevoerd als bijdrage in het gezond maken van de staatsfinanciën. Verhuurders kunnen de door de hogere huurverhogingen ontvangen inkomsten gebruiken om die verhuurderheffing te voldoen.

De leden van de VVD-fractie vragen of nieuwe situaties van scheefwonen in de toekomst te beperken zijn en of een contractuele regeling vóór of na de voorkeur zou verdienen boven ingrijpen bij wet achteraf. De leden van de VVD-fractie vragen of het een reële mogelijkheid is dat reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst een regeling wordt getroffen voor extra huurverhoging bij «scheefwonen».

Sinds 2011 moeten woningcorporaties 90% van hun vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 33.614 (prijspeil 2012: € 34.085, prijspeil 2013 € 34.229), als zij gebruik willen blijven maken van de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor nieuwbouw van woningen. Deze selectie «aan de voordeur» heeft tot gevolg dat steeds meer woningcorporatiewoningen worden bewoond door huishoudens die tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren, waarmee scheefwonen wordt verminderd.

Woningcorporaties mogen geen zelfstandig inkomensbeleid voeren. Verhuurders zouden theoretisch in hun huurovereenkomsten afspraken kunnen opnemen over inkomensafhankelijke huurverlaging en huurverhoging. Bij gereguleerde huurovereenkomsten zijn verhuurders echter gebonden aan de door het rijk vastgestelde maximale jaarlijkse huurverhogingspercentages, waardoor verhuurders de huurprijs bij inkomensstijging niet méér mogen verhogen. Door de voorliggende wetsvoorstellen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (33 129 en 33 330) krijgen verhuurders wel de gelegenheid om de huurprijs meer te verhogen indien het huishoudinkomen stijgt tot boven € 33.614 of € 43.000.

De leden van de VVD-fractie vragen of de huurverhoging van max. 6,5% (inclusief inflatie van 2,5%) in strijd is met het vertrouwen dat huurders mochten ontlenen aan een inflatievolgend huurbeleid zoals dat de laatste jaren is gevolgd.

De maximale huurverhoging heeft altijd, in ieder geval vanaf 1951, hoger gelegen dan het inflatieniveau. Pas in 2007 hebben de opeenvolgende kabinetten gekozen voor een maximale huurverhoging die niet hoger is dan inflatie. Huurders hebben daaruit, zeker gezien de historie, echter niet het vertrouwen kunnen ontlenen dat de maximale huurverhoging tot in lengte van jaren niet hoger zou zijn dan inflatieniveau. Het vorige kabinet

koos voor een boveninflatoir huurverhogingspercentage voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000. In het door het vorige kabinet gesloten Begrotingsakkoord 2013 met de Tweede Kamerfracties van VVD, CDA, D66, GL en CU is gekozen voor de aanvullende maatregel van een boveninflatoire huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 33.000; het wetsvoorstel 33 330 is de uitwerking van deze aanvullende maatregel. Het huidige kabinet heeft deze maatregelen gehandhaafd, zij het dat het de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614 op een niveau van inflatie+1,5% heeft gelegd. In het op 12 februari 2013 gesloten akkoord over de woningmarkt tussen het kabinet en D66, CU en SGP zijn de opslagpercentages voor huishoudens boven € 33.614 vervolgens gematigd naar 0,5% voor de inkomenscategorie € 33.614–43.000 en 2,5% voor de inkomenscategorie boven € 43.000. Deze verlaging van de opslagpercentages is met de tweede nota van wijziging op het wetsvoorstel 33 330 (Kamerstukken II, 2012/13, 33 330, nr. 43) in het wetsvoorstel verwerkt.

De leden van de VVD-fractie vragen of de minister voornemens stappen te zetten om de acceptatie van de voorgestelde wettelijke maatregelen te vergroten.

Ik ben van mening dat middels een adequate voorlichting aan huurders en verhuurders misverstanden over de inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen worden voorkomen of weggenomen. Ik bied die voorlichting ondermeer via de website rijksoverheid.nl en de circulaire over het huurprijsbeleid die ik binnenkort aan gemeenten en verhuurders zal verzenden. Daarnaast kunnen consumentenorganisaties als de Woonbond een rol spelen bij een adequate voorlichting van huurders.

De leden van de VVD-fractie vragen of het juist is dat de voorgestelde huurverhoging wordt begrensd door de maximaal redelijke huur. Betekent dit, dat de voorliggende regeling na een aantal huurverhogingen tot een einde komt, zo vragen die leden.

De voorliggende wetsvoorstellen 33 129 en 33 330 handhaven de bescherming van de maximale huurprijsgrens van de woning. De huurprijs mag door de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging dus niet uitstijgen boven de maximale huurprijsgrens van de woning. In het regeerakkoord stond vermeld dat de maximale huurprijsgrens voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 buiten werking zou worden gesteld. In het op 12 februari 2013 gesloten akkoord over de woningmarkt tussen kabinet en D66, CU en SGP is er echter voor gekozen om van die buitenwerkingstelling van de maximale huurprijsgrens voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 af te zien. Deze (ingetrokken) maatregel zal dus niet worden uitgewerkt. De jaarlijkse huurverhoging is en blijft begrensd door de maximale huurprijsgrens van de woning. Indien de huurprijs de maximale huurprijsgrens heeft bereikt, kan de huurprijs noch slechts met inflatieniveau worden verhoogd omdat de maximale huurprijsgrenzen jaarlijks worden geïndexeerd met het inflatiepercentage.

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom er, gegeven het feit dat iedereen een rechtvaardig aandeel van het inkomen bijdraagt aan het eigen wonen, is gekozen voor een pragmatische in plaats van een principiële oplossing en kan de minister beargumenteren waarom hij kiest voor een gecompliceerd systeem, dat een zekere willekeur in zich heeft. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom niet wordt gekozen voor een oplossing langs de lijn van de fiscaliteit en hoeveel tijd denkt de minister

nodig te hebben om nadere uitwerking te geven aan huurverhoging via de huurbelasting.

Belangrijk criterium bij de selectie van maatregelen is geweest een snelle inwerkingtreding. Aanpassing en invoering van fiscale regelgeving vraagt de nodige tijd. Het kabinet heeft in de schriftelijke informatiewisseling over de uitvoerbaarheid van een huurbelasting (Kamerstukken I, 2012/13, nrs. G, H en J) uitgebreid toegelicht dat het een huurbelasting geen goed alternatief vindt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat – resumerend – dan ten eerste onnodig veel huurders (meer dan 2 miljoen) aangifte zouden moeten doen omdat zij niet belastingplichtig zijn (doordat hun inkomen onder € 33.614 ligt of doordat zij geliberaliseerd huren), ten tweede de belasting fraudegevoelig zou zijn omdat de Belastingdienst niet beschikt over geobjectiveerde gegevens over de huur waardoor een arbeidsintensieve controle op de aangiften plaats zou moeten vinden. Door de gekozen systematiek in voorliggende wetsvoorstellen worden de huishoudens met een inkomen onder € 33.614 (meer dan 1,5 miljoen huishoudens) niet geconfronteerd met een huurverhoging boven 4%, omdat verhuurders alleen een huurverhoging van 4,5 of 6,5% mogen voorstellen als zij bij hun huurverhogingsvoorstel een inkomensindicatie voegen waaruit blijkt dat het huishoudinkomen in de categorie € 33.614–43.000 respectievelijk boven € 43.000 valt.

De leden van de fractie van de PvdA vragen hoeveel tijd het zal kosten nadere uitwerking te geven aan een huurverhoging via de huurbelasting. U heeft naar aanleiding van eerdere vragen drie brieven² ontvangen waarin het kabinet is ingegaan op de technische uitvoerbaarheid van een huurbelasting. Hierin is uiteengezet dat een huurbelasting op grote uitvoeringstechnische bezwaren stuit. Het kabinet acht in ieder geval vanwege deze uitvoeringstechnische bezwaren een dergelijke huurbelasting dan ook onwenselijk. Een meer specifieke uitspraak over een eventueel tijdspad kan het kabinet niet doen, aangezien dat onlosmakelijk verbonden is met genoemde bezwaren.

De leden van de PvdA-fractie vragen of de planning (huurverhoging per 1 juli 2013) niet strijdig is met het principe dat «huurders tijdig moeten worden geïnformeerd en de verhuurders zorgvuldig moeten kunnen communiceren met huurders en met de Belastingdienst». Kan er, gezien deze korte tijdspanne, sprake zijn van een accurate voorbereiding van de wetswijziging, of worden er hier overhaaste beslissingen genomen, zo vragen die leden.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het – met oog op de uitspraak van de minister, dat het wettelijk gezien mogelijk is om huurverhogingsvoorstellen in een andere maand van het jaar te doen – niet wenselijk is om de zorgvuldigheid en niet de snelheid van de invoering centraal te stellen en om, kortom, de invoering van de huurverhoging uit te stellen.

Het kabinet wil het mogelijk maken dat verhuurders per 1 juli 2013 gebruik maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Daarom wil het kabinet de huurders en verhuurders zo spoedig mogelijk duidelijkheid geven welke maatregelen per 1 juli 2013 gaan gelden. Verhuurders moeten hun huurverhogingsvoorstellen, indien zij hun huurverhoging per 1 juli willen voorstellen, vóór 1 mei bij hun huurders indienen. En als zij gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging, moeten zij vooraf inkomensindicaties opvragen bij de Belastingdienst en de verkregen indicaties verwerken hetgeen ook enige tijd vergt. En omdat verhuurders die inkomensindicaties pas mogen gaan opvragen nadat de

² Kamerstukken I 2012/13, 33 129, G, I en J.

voorliggende wetsvoorstellen tot wet zijn geworden, dringt het kabinet aan tot spoedige verdere behandeling van deze wetsvoorstellen. Verhuurders zijn niet verplicht de huurverhoging per 1 juli voor te stellen, dat mag ook tegen een latere datum. Maar dan lopen zij een of meerdere maanden huurverhoging mis. Verhuurders kunnen overigens ook afzien van het gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging, dat is een eigen beleidskeuze.

De wetsvoorstellen zijn al enige tijd in behandeling bij het parlement en hoewel het kabinet de maatregelen op enkele punten recentelijk heeft gewijzigd naar aanleiding van het tussen het kabinet en D66, CU en SGP gesloten akkoord over de woningmarkt is het kabinet niet van mening dat er overhaaste beslissingen worden genomen.

De leden van de CDA-fractie vragen om aan te geven of er voor dit nieuwe wetsvoorstel 33 330 een huurprijsbescherming geldt. Met andere woorden mag de inkomensafhankelijke huurverhoging tot de liberaliseringgrens stijgen of mag de inkomensafhankelijke huurverhoging ook over de liberaliseringgrens heengaan, zo vragen die leden.

De leden van de CDA-fractie vragen voorts of als de inkomensafhankelijke huurverhoging van een gereguleerde woning boven de liberaliseringgrens uit kan stijgen, bij het vrijkomen van de woning de huurprijs weer onder de liberaliseringgrens gebracht moet worden.

De voorliggende wetsvoorstellen 33 129 en 33 330 handhaven de bescherming van de maximale huurprijsgrens van de woning. Dat betekent dat de huurprijs door de jaarlijkse huurverhoging niet tot boven de maximale huurprijsgrens mag uitstijgen. De maximale huurprijsgrens van de woning is afhankelijk van de kwaliteit van de woning, die met het woningwaarderingstelsel uitgedrukt kan worden in punten. De maximale huurprijsgrens is dus afhankelijk van het puntentotaal van de woning. De tabel met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2012 loopt van € 183,46 per maand bij (het minimumaantal van) 40 punten tot € 1222,67 per maand bij 250 punten. Indien een woning 143 of meer punten heeft, is de maximale huurprijsgrens hoger dan de liberalisatiegrens. Dus bij een woning van bijvoorbeeld 150 punten kan de huurprijs stijgen tot boven de liberalisatiegrens (prijspeil 2013: € 681,02 per maand) omdat de maximale huurprijsgrens bij 150 punten € 719,25 per maand is (prijspeil 1 juli 2012), niet de maximale huurprijsgrens.

Bij het vrijkomen van een woning met voldoende punten om met een huurprijs boven de liberalisatiegrens verhuurd te mogen worden heeft de verhuurder de keuze hoe hij de woning aanbiedt: hij kan de woning te koop zetten, hij kan de woning geliberaliseerd verhuren of hij kan de woning weer gereguleerd verhuren. In het Regeerakkoord is aangegeven dat de taak van corporaties wordt teruggebracht tot de bouw en verhuur van sociale huurwoningen. Dit zal worden vormgegeven bij de uitwerking van de aangekondigde novelle voor het wetsvoorstel voor herziening van de woningwet (wetsvoorstel 32 769).

De leden van de CDA-fractie vragen de regering om aan te geven of deze inkomensafhankelijke huurverhoging en verhuurderheffing zich beperkt tot toegelaten instellingen of te beargumenteren waarom dat ook zou moeten gelden voor bijvoorbeeld particuliere verhuurders en institutionele beleggers, deze hebben immers nooit de voordelen «genoten» die toegelaten instellingen wel hadden.

In het (individuele) huurrecht en huurprijzenrecht wordt geen onderscheid gemaakt tussen particuliere verhuurders, institutionele beleggers of woningcorporaties. De wetsvoorstellen inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging gelden dan ook voor alle verhuurders die woningen in de gereguleerde sector verhuren: woningcorporaties, institutionele beleggers

en particuliere verhuurders. De doelstelling van het kabinet is dat woningen in de gereguleerde huursector zoveel mogelijk bewoond worden door huishoudens die gezien hun inkomen tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren.

De heffing geldt voor alle verhuurders die 10 of meer woningen verhuren, hierbij wordt geen onderscheid gemaakt of het om een toegelaten instelling gaat of niet. In het licht van de gelijkheid tussen verschillende soorten verhuurders is er geen goede rechtvaardiging om de heffing te beperken tot een specifieke groep verhuurders. Alle verhuurders kunnen bijvoorbeeld profiteren van de extra verdienmogelijkheden vanuit het huurbeleid. Het nu en in het verleden gevoerde Rijksbeleid heeft ertoe geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. Dit geldt evenzeer voor particuliere verhuurders als voor corporaties. Ook commerciële verhuurders hebben in het verleden gebruik gemaakt van overheidssubsidies en hun huurders hebben ook recht op huurtoeslag. Particuliere verhuurders die een of enkele woningen verhuren ontzien, omdat de verhuurderheffing alleen geldt voor particuliere verhuurders die meer dan 10 woningen verhuren.

De leden van de CDA-fractie vragen of bij bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheid, baanverlies of pensionering met zo spoedig mogelijke ingang de huur naar beneden kan worden bijgesteld en wat bij een bevestigend antwoord onder «zo spoedig mogelijk» wordt verstaan.

Indien een huurder na een of meer inkomensafhankelijke huurverhoging(en) een inkomensdaling doormaakt tot onder de bij de huurverhogingen gehanteerde inkomensgrens of inkomensgrenzen, dan kan de huurder een huurverlaging voorstellen tot aan het niveau dat de huurprijs zou hebben kunnen bedragen indien de huurder al die tijd een inkomen onder de gehanteerde inkomensgrens of inkomensgrenzen zou hebben gehad. De huurder zal zijn huurverlagingsvoorstel moeten onderbouwen met inkomensgegevens waaruit blijkt dat het inkomen tot onder de inkomensgrens/-grenzen is gezakt. Dat kan de huurder zo spoedig mogelijk nadat het inkomen over een verstreken kalenderjaar bekend is. Indien een huurder per 1 juli 2013 een huurverhoging van 6,5% krijgt omdat het huishoudinkomen over 2011 boven € 43.000 lag, kan hij daarna zo spoedig mogelijk een huurverlaging voorstellen als het huishoudinkomen over 2012 na de bezwaartermijn (1 juli; anders had de huurder al met succes bezwaar kunnen maken tegen het huurverhogingsvoorstel) het huishoudinkomen onder de inkomensgrens wordt vastgesteld.

Voorbeeld 1: na bezwaar of beroep tegen de aanslag van de huurder of een van de andere leden van zijn huishouden, stelt de Belastingdienst op 20 september 2013 het inkomen over 2012 vast waardoor het huishoudinkomen op € 38.000 komt. De huurder kan dan als hij het huurverhogingsvoorstel in september 2012 bij de verhuurder indient, per 1 december 2012 een huurverlaging voorstellen tot het niveau van de huurprijs vóór de huurverhoging vermeerderd met 4,5% (het toegestane niveau bij een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000).

Voorbeeld 2: het huishoudinkomen van de huurder over 2013 is door werkloosheid gedaald naar € 32.000 en de huurder kan op grond van gegevens van de Belastingdienst over 2013 in maart 2014 aantonen dat zijn huishoudinkomen over 2013 € 32.000 bedroeg. Dan kan hij als hij de huurverlaging in maart voorstelt, per 1 juni 2014 een huurverlaging voorstellen tot aan het niveau van de huurprijs vóór de huurverhoging vermeerderd met 4% (het toegestane niveau bij een inkomen onder € 33.614).

De leden van de CDA-fractie vragen of nagedacht is over alternatieven voor de inkomensafhankelijke huurverhoging zoals het SEV-experiment «Huur-op-maat» of voor het wachten op de resultaten van de pilots «Flexibel huren», die de voormalig minister Spies is overeengekomen met Amsterdam en Utrecht. Deze leden vragen voorts of deze pilots met inkomensafhankelijk verhuren de doorstroming ook of wellicht nog beter zouden kunnen bevorderen.

Ook het SEV-experiment Huur op Maat en de pilot Flexibel huren beogen een grotere doorstroming, dan wel het, waar dit op grond van het inkomen mogelijk is, betalen van een huurprijs die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Ik merk daarbij op dat de huursprongen bij een positieve inkomensontwikkeling van de huurder groter kunnen zijn dan bij de voorliggende kabinetsvorstellen.

Ik heb het experiment Huur op Maat met interesse gevolgd, en zal ook de pilot Flexibel huren met interesse volgen. In het regeerakkoord is gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging waarmee de huur voor huurders met een hoger inkomen (geleidelijk) meer marktconform wordt, waardoor de doorstroming wordt bevorderd.

De leden van de CDA fractie vragen de regering of nagedacht is hoe deze wetsvoorstellen inzake inkomensafhankelijke huurverhoging zich verhouden tot andere wetsvoorstellen van andere ministeries die inkomens van mensen raken. Is bij de totstandkoming van wetsvoorstel 33 330 de samenloop van maatregelen over ministeriegrenzen heen, die de inkomens van mensen raken, beoordeeld en heeft deze beoordeling invloed gehad op de gemaakte keuze, zo vragen die leden. Zo ja, dan vragen de leden van de CDA-fractie om een toelichting op de gemaakte afweging.

Om ook over de grenzen van de ministeries het totaal aan inkomenseffecten voortvloeiend uit het beleid van verschillende ministeries te monitoren en beoordelen inventariseert de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid jaarlijks in het kader van zijn begroting het totaal aan effecten van het kabinetsbeleid en voert hier beleid op. Bij het opstellen van het Regeerakkoord waar de maatregelen zoals neergelegd in dit wetsvoorstel al onderdeel van waren is ook naar het totaal van het inkomensbeeld gekeken. De wijzigingen die op basis van het Woonakkoord waarover ik de Kamer in mijn brief van 13 februari heb geïnformeerd werken ten opzichte van dat beeld gunstig uit.

De leden van de PVV-fractie vragen of het niet eigenaardig en onrechtvaardig is dat huurders worden afgerekend op verouderde, deels fictieve en gefixeerde inkomensgegevens? (inkomen van 2 jaar geleden, het fictieve rendement van een gefixeerd vermogen).

Nu bij het verstrekken door de Belastingdienst van de inkomensverklaring wordt uitgegaan van t-2 (het inkomen in het kalenderjaar dat twee jaar is gelegen voor het jaar waarin de voorgestelde huurverhoging ingaat), wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met tussentijdse wijzigingen. In bijna alle gevallen is het inkomen daarmee definitief vastgesteld.

De leden van de PVV-fractie vragen of het niet wrang is dat een flink aantal malafide corporaties, niet geheel zuivere particuliere eigenaren en woningspeculanten een steuntje in de rug krijgen van de Overheid om hun huurders uit te roken.

De voorgestelde huurstijgingen geven verhuurders de gelegenheid om de huurprijzen meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woningen en met de marktwaarde. Huurders blijven de bescherming houden van de maximale huurprijzen op basis van het woningwaarde-ringstelsel. Bij de inkomensafhankelijke huurstijgingen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende inkomenscategorieën, waarbij de hoogste stijging mogelijk is bij de hoogste inkomens. Er is geen sprake van uitroken van huurders.

De leden van de PVV-fractie vragen of kan worden aangegeven waar de «scheefhuurders» – waaronder oudere, gepensioneerde en fatsoenlijke huurders, vaak met dalende inkomens – naar toe moeten op de huidige woningmarkt.

Met de aanpassing van het huurbeleid krijgen huurders met een hoger inkomen de keuze een reëlere prijs te gaan betalen voor hun woning of te verhuizen. Er is dus geen verplichting tot verhuizen.

De verwachting is dat het verruimde huurbeleid juist zal leiden tot meer investeringen en een ruimer aanbod aan middeldure en duurdere huurwoningen voor deze groepen.

Voor een inkomen van € 43.000 is volgens de NIBUD-normen een woning met een koopsom van ongeveer € 180.000 financieerbaar. Op www.funda.nl werden op 27 februari ruim 37.000 appartementen en meer dan 31.000 woonhuizen aangeboden tot € 180.000. Voor inkomens boven € 43.000 zijn nog meer woningen bereikbaar. Door de dalende prijzen op de koopwoningmarkt zullen nog meer koopwoningen binnen bereik van deze huishoudens komen.

Huurders die niet kunnen kopen, kunnen ervoor kiezen in hun woning te blijven wonen en dan een hogere huurprijs te gaan betalen of gaan uitkijken naar een huurwoning in de vrije sector.

De leden van de PVV-fractie vragen of kan worden aangegeven waarom de grensbedragen zijn zoals ze nu voorliggen, m.a.w. waarom de grens niet gelegd is bij € 60.000,- of € 90.000,- en is hier soms sprake van natte vingerwerk.

Het vorige kabinet koos voor een boveninflatoir huurverhogingspercentage voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000. In het door het vorige kabinet gesloten Begrotingsakkoord 2013 met de Tweede Kamerfracties van VVD, CDA, D66, GL en CU is gekozen voor de aanvullende maatregel van een boveninflatoire huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 33.000; het wetsvoorstel 33 330 is de uitwerking van deze aanvullende maatregel. Het huidige kabinet heeft deze maatregelen gehandhaafd, zij het dat het de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614 op een niveau van inflatie+1,5% heeft gelegd. In het op 12 februari 2013 gesloten akkoord over de woningmarkt tussen het kabinet en D66, CU en SGP zijn de opslagpercentages voor huishoudens boven € 33.614 vervolgens gematigd naar 0,5% voor de inkomenscategorie € 33.614–43.000 en 2,5% voor de inkomenscategorie boven € 43.000. Deze verlaging van de opslagpercentages is met de tweede nota van wijziging op het wetsvoorstel 33 330 (Kamerstukken II, 2012/13, 33 330, nr. 43) in het wetsvoorstel verwerkt.

De leden van de PVV-fractie vragen hoe lang de woningmarkt door de Overheid gereguleerd moet blijven en is dit een eindig proces of blijft deze regulering permanent.

De overheid reguleert de huurprijzen om huurders te beschermen tegen schaarsteprijzen. Vooral bij zittende huurders biedt de huurprijsregulering

bescherming, omdat de huurder zich in een zwakkere positie bevindt ten opzichte van de verhuurder. Wanneer de huurprijs te hoog oploopt en de huurder moet verhuizen kost dat immers geld. Om die reden is het goed dat er huurprijsregulering is. In het geliberaliseerde gebied, vanaf € 681,02, zijn er geen maximale huurprijzen en geen maximale huurprijsstijgingen. Deze woningen worden doorgaans verhuurd aan huishoudens met voldoende financiële middelen om uit te wijken naar andere woonopties.

Het is vooral in gespannen woningmarkten dat de maximale huurprijzen op basis van het woningwaarderingstelsel de hoogte van de gevraagde huurprijzen beperken. Over heel Nederland genomen liggen de gevraagde huurprijzen onder de maximale huurprijzen, bij woningcorporaties is dat gemiddeld rond 70% en bij commerciële verhuurders gemiddeld rond 80%. Overigens kan zo'n 40% van de huurwoningen nu al geliberaliseerd worden verhuurd, maar veel verhuurders kiezen er voor om dit niet te doen. De huurprijsregulering is dus geen belemmering voor het functioneren van de woningmarkt, terwijl er wel bescherming wordt geboden aan huurders.

De leden van de PVV-fractie vragen of een inkomensafhankelijke woonbelasting voor iedere Nederlander, te heffen door de Belastingdienst, is afgewogen tegen het huidige voorstel.

Het kabinet heeft in de schriftelijke informatiewisseling over de uitvoerbaarheid van een huurbelasting (Kamerstukken I, 2012/13, nrs. G, H en J) uitgebreid toegelicht dat het een huurbelasting geen goed alternatief vindt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat -resumerend - dan ten eerste onnodig veel huurders (meer dan 2 miljoen) aangifte zouden moeten doen omdat zij niet belastingplichtig zijn (doordat hun inkomen onder € 33.614 ligt of doordat zij geliberaliseerd huren), ten tweede de belasting fraudegevoelig zou zijn omdat de Belastingdienst niet beschikt over geobjectiverde gegevens over de huur waardoor een arbeidsintensieve controle op de aangiften plaats zou moeten vinden.

Door de gekozen systematiek in voorliggende wetsvoorstellen worden de huishoudens met een inkomen onder € 33.614 (meer dan 1,5 miljoen huishoudens) niet geconfronteerd met een huurverhoging boven 4%, omdat verhuurders alleen een huurverhoging van 4,5 of 6,5% mogen voorstellen als zij bij hun huurverhogingsvoorstel een inkomensindicatie voegen waaruit blijkt dat het huishoudinkomen in de categorie € 33.614-43.000 respectievelijk boven € 43.000 valt.

Vooraf oudere huurders zullen te maken krijgen met een stapeling van negatieve inkomenseffecten. De leden van de PVV-fractie vragen of de minister bereid is met ongewenste stapeling van effecten rekening te houden.

De voorliggende voorstellen hebben uitsluitend betrekking op de huurstijging. Het kabinet monitort de koopkrachtontwikkeling van de verschillende groepen huishoudens. De minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid zal dit beeld te zijner tijd met uw Kamer delen en daarbij aangegeven welke consequenties het kabinet hieruit trekt.

De leden van de SP-fractie vragen of de mening wordt gedeeld dat het de taak en de plicht is van de regering om vragen vanuit het parlement te beantwoorden.

Ja.

De leden van de SP-fractie vragen wat de regering verstaat onder de term «scheefwonen». De leden van de SP-fractie vragen bij welk aandeel van

het inkomen, dat een huurder moet betalen, er naar het oordeel van de minister sprake is van scheefwonen. Ook vragen de leden van de SP-fractie of het antwoord op deze vraag met controleerbare gegevens kunnen worden onderbouwd en of daarbij kan worden aangegeven op welk empirisch onderzoek het standpunt van de regering gebaseerd is. De leden van de SP-fractie vragen waarom er geen scheefwonenbeleid wordt voorgesteld voor de eigenwoningsector, nu de regering scheefwonen klaarblijkelijk als een groot maatschappelijk probleem ervaart. Kan in dat verband worden aangegeven wat de gemiddelde woonquote is voor eigenwoningbezitters, met en zonder hypotheek, voor verzamelinkomens tot € 33.614,- resp. € 43.000,- per jaar, zo vragen die leden.

Het kabinet kent geen eenduidige definitie van scheefwonen. Mijn ambtsvoorganger minister Donner heeft aangegeven om op basis van de mogelijkheden die het WoON2012 biedt een nadere analyse van scheefwonen te laten uitvoeren (Kamerstukken II 2011/12, 32 847, nrs. 9 en 27). Deze publicatie verschijnt medio april 2013.

Het kabinet bepaalt ook geen huurquotes of woonquotes, dat wil zeggen een minimum- of maximumdeel van het inkomen dat huurders aan de huur moeten of mogen spenderen. Het kabinet laat huishoudens vrij om daarin hun eigen keuze te maken.

Het kabinet is van mening dat huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren ofwel verhuizen naar een andere woning zodat de woning weer beschikbaar kan komen voor de doelgroep ofwel een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Daartoe had het vorige kabinet voorgesteld om voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 een hogere huurverhoging toe te staan. Deze inkomensgrens lag ruim boven de inkomensgrens die sinds 2011 wordt gehanteerd voor de toewijzing van betaalbare huurwoningen van woningcorporaties.

Vervolgens is in het akkoord tussen het toenmalige kabinet en de fracties van VVD, CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie, Begrotingsakkoord 2013, een aanvullende maatregel genomen, die luidt: «Als additionele prikkel om scheefwonen tegen te gaan, krijgen verhuurders de mogelijkheid om vanaf 2013 de huren voor huurders met een inkomen van 33.000 – 43.000 euro per jaar met 1% + inflatie te verhogen.». Het voorliggend wetsvoorstel 33 330 is van deze maatregel de uitwerking. Het huidige kabinet heeft deze maatregelen in het regeerakkoord overgenomen, maar daarbij de 1% extra huurverhoging toegepast op een basishuurverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt in plaats van op inflatie.

Met voorliggende wetsvoorstellen worden geen inkomensafhankelijke huurprijzen geregeld, maar enkel een inkomensafhankelijke huurverhogingsruimte, waarvan verhuurders naar eigen beleidskeuze gebruik kunnen maken of niet.

Met de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt beoogd de doorstroming in de gereguleerde huursector te bevorderen zodat goedkopere huurwoningen beschikbaar kunnen komen voor lagere inkomens. De huursector is deels gereguleerd en een groot deel van de woningen wordt door woningcorporaties met een sociale prijs aangeboden. Bij koopwoningen vindt geen regulering plaats en worden marktprijzen gevraagd.

De gemiddelde woonquotes van eigenaar-bewoners staan in onderstaande tabel vermeld.

Inkomen	Gemiddelde woonquotes eigenaar-bewoners		
	Zonder hypotheek	Met hypotheek	Totaal
Tot € 33.614	22,5%	43,3%	37,3%
€ 33.614–43.000	15,1%	31,9%	29,5%
Meer dan € 43.000	10,4%	23,3%	22,2%
Totaal	16,4%	27,7%	26,2%

Bron: WoON2009, bovenstaande grensbedragen zijn bij de analyse terug gerekend naar inkomensniveau 2009

De leden van de SP-fractie vragen of het juist is dat als 100.000 huurders, ongeveer 12,5% van de huurders die volgens de minister in een te goedkope huurwoning wonen, daadwerkelijk «doorstromen» en een huurwoning kopen van de corporaties, er een structurele extra netto kostenpost voor het rijk optreedt van € 139 miljoen en zo nee, waarom niet.

Het kabinet deelt de veronderstelling niet dat het doorstromen van huurders naar een koopwoning tot de genoemde extra kosten voor het rijk zullen leiden. De kosten voor het rijk hangen onder andere af van de mate waarin de huishoudens in de verschillende situaties profiteren van rijkssubsidies. In de nota naar aanleiding van het verslag zoals aan de Tweede Kamer gezonden is op dit punt weliswaar een voorbeeldberekening gemaakt voor een specifieke voorbeeldsituatie, het is echter niet mogelijk om op basis van dergelijke indicatieve effecten op het niveau van het huishouden een betrouwbare macro-raming te maken van de effecten van het wetsvoorstel. Dit hangt sterk af van de daadwerkelijke gedragingen van huishoudens en verhuurders, de vraag of huishoudens inderdaad met een hogere huur geconfronteerd worden, als gevolg daarvan al dan niet gaan verhuizen, en als ze gaan verhuizen of dit naar een andere huurwoning is of naar een koopwoning. Ook speelt een rol hoe de verhuurder zal omgaan met eventueel vrijkomende woningen.

De leden van de SP-fractie vragen of met controleerbare feitelijke gegevens kan worden aangetoond dat een inkomensafhankelijke huurverhoging de doorstroming bevordert en zo ja welke op empirisch onderzoek gebaseerde argumenten heeft de regering daarvoor.

Uit woningmarktonderzoek blijkt dat als de huur jaarlijks bijvoorbeeld 1% extra verhoogd zou worden, de huurder – op termijn – bij toenemende huurlasten zal afwegen of hij de eigen huurwoning gaat kopen of dat hij een andere woning zal kopen dan wel gaat verhuizen naar een andere huurwoning. Deze andere woning hoeft niet in alle gevallen een goedkopere woning te zijn, het kan ook een woning zijn met een hogere huurprijs of met hogere maandlasten maar die beter aansluit bij de – door de verhoogde huurprijs voor de huidige woning mogelijk veranderde – woonwensen van de huurder.

De leden van de SP-fractie vragen of er voor huurders, die willen doorstromen, voldoende alternatieven op hetzij de huurmarkt hetzij de koopmarkt en zo ja op welke aantoonbare en controleerbare gegevens is dat oordeel gebaseerd. De leden van de SP-fractie vragen voorts voor hoeveel huurders koop van een woning een reële optie is en of de minister bereid is dit te laten onderzoeken.

Met de aanpassing van het huurbeleid krijgen huurders met een hoger inkomen de keuze een reëlere prijs te gaan betalen voor hun woning of te verhuizen. Er is dus geen verplichting tot verhuizen.

De verwachting is dat het verruimde huurbeleid juist zal leiden tot meer investeringen en een ruimer aanbod aan middeldure en duurdere huurwoningen voor deze groepen.

Voor een inkomen van € 43.000 is volgens de NIBUD-normen een woning met een koopsom van ongeveer € 180.000 financierbaar. Op www.funda.nl werden op 27 februari ruim 37.000 appartementen en meer dan 31.000 woonhuizen aangeboden tot € 180.000. Voor inkomens boven € 43.000 zijn nog meer woningen bereikbaar. Door de dalende prijzen op de koopwoningmarkt zullen nog meer koopwoningen binnen bereik van deze huishoudens komen.

Het antwoord op deze vraag is sterk afhankelijk van ondermeer de lokale woningmarktsituatie en de specifieke omstandigheden en wensen van het huishouden. Zeer algemeen kan worden gesteld dat volgens de NIBUD-normen voor een huishouden met een inkomen van € 34.000, dus juist boven de eerste inkomensgrens, een hypotheek rond € 150.000 bereikbaar is. Op 27 februari stonden op www.funda.nl ruim 16.000 woonhuizen en ruim 26.000 appartementen met een vraagprijs tot € 150.000 euro te koop.

De leden van de SP-fractie vragen wat, uitgaande van een gemiddelde huurwoning, een redelijke huurquote voor huurders met een minimumloon, met een modaalinkomen, met een inkomen van 2 maal modaal en waarop is dit oordeel gebaseerd.

Het kabinet bepaalt ook geen huurquotes of woonquotes, dat wil zeggen een minimum- of maximumdeel van het inkomen dat huurders aan de huur moeten of mogen spenderen. Het kabinet laat huishoudens vrij om daarin hun eigen keuze te maken.

Met voorliggende wetsvoorstellen worden geen inkomensafhankelijke huurprijzen geregeld, maar enkel een inkomensafhankelijke huurverhogingsruimte, waarvan verhuurders naar eigen beleidskeuze van gebruik kunnen maken of niet.

De leden van de SP-fractie vragen wat de regering vindt van de afspraak in Wonen 4.0 om de fiscale bejegening van huurders en kopers door de overheid gelijk te trekken.

Huren en kopen zijn niet hetzelfde. Dat geldt voor zowel de manier waarop prijzen tot stand komen in de verschillende markten en de onderscheiden risico's die huurders en kopers daarbij lopen, als voor de kosten die huurders en kopers hebben aan de woning. De huurprijzen komen grotendeels tot stand binnen het kader van de huurprijzeregulering en het sociale huurbeleid van de woningcorporaties. Bij koopwoningen vindt geen regulering plaats en geldt de tucht van de markt. De kopers lopen daarbij een risico op prijsdaling, een risico dat huurders niet kennen. Verder is in de huurprijs het onderhoud van de woning begrepen, terwijl woningeigenaren daar zelf geld voor moeten wegzetten. Het is dus de vraag of een identieke fiscale behandeling ook een gelijke behandeling is. Overigens zet het kabinet stappen op zowel huurwoningenmarkt als de koopwoningenmarkt. Naar verwachting leiden beide maatregelen tot het meer naar elkaar toegroeien van beide markten.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering van oordeel is dat de regering met het onderhavige wetsvoorstel en gelet op de wet verhuurderheffing huurders en eigenaren van woningen op gelijke wijze behandelt.

Als de intentie van de vraag is om een oordeel van de regering te verkrijgen over de gerechtvaardigheid van de verschillende door het kabinet voorgestelde maatregelen, zowel de maatregelen met betrekking

tot de huurwoningenmarkt als die met betrekking tot de koopwoningenmarkt, dan is de regering van mening dat het om een evenwichtig pakket gaat dat recht doet aan de verschillen tussen beide delen van de woningmarkt. Voor het overige geldt hetgeen hiervoor gezegd is over de fundamentele verschillen tussen huren en kopen.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering kan aangeven hoe groot sinds 1994 de financiële steun van rijkswege is geweest aan woningeigenaren door middel van de hypotheekrenteaftrek en hoe die subsidie/steun zich verhoudt tot de steun in dezelfde periode aan de sociale huursector.

Uit onderzoek van het CPB blijkt dat de fiscale subsidies rond het eigenwoningbezit enerzijds en de expliciete en impliciete subsidies op de huurmarkt anderzijds een gelijke orde van grootte kennen.

De leden van de SP-fractie vragen waarop de indexering van de «Europese» afbakening van de doel-groep voor de sociale huursector is gebaseerd, dat in dit wetsvoorstel het verschil maakt tussen de eerste en tweede schijf huurverhoging.

De indexering van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen in het kader van staatssteun is op grond van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, is gekoppeld aan de ontwikkeling van het referentie-inkomensijkpunt voor meerpersoonsouderenuishoudens uit de Wet op de huurtoeslag. Deze aanpassing van de grens is bekend gemaakt met circulaire MG 2012-02 van 27 november 2012.

De leden van de SP-fractie vragen of het klopt dat de reeks er voor de jaren 2011–2013 als volgt uit ziet:

2011: € 33.614

2012: € 34.085 (+1,4%) NB inflatie over 2011: 2,4%

2013: € 34.229 (+0,4%) NB inflatie over 2012: 2,5%.

Het klopt dat de inkomensgrens de afgelopen jaren op € 33.614, € 34.085 en € 34.229 lag c.q. ligt voor respectievelijk 2011, 2012 en 2013.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de indexering van de 33.000-grens structureel achter blijft bij de inflatie.

Zoals in de beantwoording op voorgaande vragen is aangegeven, is de ontwikkeling van de inkomensgrens niet gekoppeld aan de inflatie maar aan de ontwikkeling van het inkomen op basis van de Wet op de huurtoeslag (het zogenoemde referentie-inkomensijkpunt voor meerpersoonsouderenuishoudens). Er ligt dan ook geen relatie met de inflatie. De ontwikkeling zou dus ook in enig jaar boven de inflatie kunnen uitkomen.

In het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van een tweede huishoudinkomenscategorie (33 330) is met de eerste nota van wijziging (Kamerstukken II, 2012/13, 33 330, nr. 9) de indexering van de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging gelijkgeschakeld met de indexering van de inkomensgrens voor de toewijzing van corporatiewoningen.

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel huurders in 2013 extra in de eerste schijf huurverhoging (in plaats van de tweede) zouden zijn gevallen indien de indexering over 2011 en 2012 gewoon de inflatie gevolgd had, waarom de € 43.000 grens die voor het eerst genoemd werd in het regeerakkoord Rutte-I in 2010 sindsdien niet is geïndexeerd en hoeveel huurders in 2013 extra in de tweede schijf huurverhoging (in plaats van de

derde) zouden zijn gevallen indien de indexering over 2010, 2011 en 2012 gewoon de inflatie gevolgd had.

Indien de inkomensgrens van € 33.000 per 1 januari 2011 was geïndexeerd met inflatie (2010: 1,3%) zou de inkomensgrens € 33.429 hebben bedragen. In dat geval zouden circa 13.000 huishoudens minder in de eerste schijf (inkomen lager dan € 33.429) zijn gevallen. Pas voor huurverhogingen in 2014 zal 2012 het inkomenspeiljaar zijn en de inkomensgrens daarvoor wordt per 1 januari 2014 bepaald. Met de inkomensgrens van € 33.000 werd aangesloten bij de inkomensgrens die geldt voor de toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties. De systematiek van het wetsvoorstel gaat uit van een inkomenspeiljaar van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde ingangsdatum van de inkomensafhankelijke huurverhoging ligt (t-2). Ten tijde van de uitwerking van het wetsvoorstel was dat inkomenspeiljaar (t-2) nog 2010 en de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties lag in 2010 op € 33.000. De inkomensgrens in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting is per 1 januari 2011 geïndexeerd naar € 33.614. Om bij de inkomensafhankelijke huurverhoging te blijven aansluiten bij die inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties is de inkomensgrens voor de maximaal 1% extra huurverhoging met de nota van wijziging (Kamerstukken II, 2012/13, 33 330, nr. 9) verhoogd naar € 33.614 en is bij de indexering van de inkomensgrenzen aangesloten bij de indexering die gehanteerd wordt bij de indexering van de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties. De inkomensgrens van € 43.000 heeft geen directe relatie met de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurprijs van corporatiewoningen, behalve dan dat de inkomensgrens van € 43.000 ruim boven de inkomensgrens voor toewijzing van corporatiewoningen in het gereguleerde segment valt. Omdat er geen directe relatie is met de inkomensgrens uit de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, is niet gekozen voor een indexering voorafgaande aan de inwerkingtreding van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129). Wel wordt de inkomensgrens van € 43.000 na inwerkingtreding van de wet jaarlijks per 1 januari geïndexeerd.

Indien de inkomensgrens van € 43.000 per 1 januari 2011 was geïndexeerd met inflatie (2010:1,3%) zou de inkomensgrens € 43.559 hebben bedragen en de lagere inkomensgrens € 33.429 hebben bedragen. In dat geval zouden circa 25.000 huishoudens meer in de tweede schijf (inkomen tussen € 33.429 en € 43.559) zijn gevallen dan bij de grenzen van € 33.614 en € 43.000. Pas voor huurverhogingen in 2014 zal 2012 het inkomenspeiljaar zijn en de inkomensgrens daarvoor wordt per 1 januari 2014 bepaald.

De leden van de SP-fractie vragen of de minister de benadering deelt dat het de voorkeur verdient om in de wet een degelijke, vaste methode op te nemen, die in lengte van jaren houdbaar is.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen welke stappen aangaande het systeem van de huursombenadering worden gezet om deze systeemwijziging zo soepel mogelijk te laten verlopen.

De leden van D66-fractie vinden het opmerkelijk, dat het aanhangige voorstel slechts voor 1 à 2 jaar zal gelden, dit in het licht van de behoefte aan de broodnodige stabiliteit en continuïteit op de woningmarkt. De

leden van de D66-fractie vragen hoe de minister opnieuw onzekerheid bij de huurders gaat voorkomen.

Door het invoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging en het pas daarna overgaan tot een huursombenadering wordt in eerste instantie gekozen wordt voor een gerichte maatregel waarmee de lagere inkomens worden ontzien. De huursombenadering zal vervolgens in goed overleg met partijen worden uitgewerkt. Het is uiteraard de bedoeling dat ook daarmee de doorstroming wordt bevorderd in het verlengde van de prikkel die met de inkomensafhankelijke huurverhoging in gang wordt gezet. Een systeem met een huursombenadering kan in een eenvoudige vorm waarschijnlijk worden vormgegeven door aanpassing van het Besluit beheer sociale-huursector en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Wanneer sprake zal zijn van overgangsbepalingen dan wel aanvullende bepalingen kan de noodzaak van een wettelijke grondslag niet worden uitgesloten.

Ik kom voor Prinsjesdag met een voorstel tot vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel dat gebruik maakt van een combinatie van WOZ en het huidige woningwaarderingstelsel. Randvoorwaarde hierbij is dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten, zodat een zo soepel mogelijke systeemwijziging kan plaatsvinden.

Bij het vervangen van de inkomensafhankelijke huurverhoging door een huursombenadering geldt als randvoorwaarde dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd. Deze huursombenadering zal in overleg met de sector worden vormgegeven, waardoor eveneens beoogd wordt een soepele overgang naar een nieuw systeem te realiseren.

Met een inkomensafhankelijke huurverhoging wil ik de komende jaren de mogelijkheid geven de huren voor huishoudens met hogere inkomens meer te verhogen, waardoor een gerichte prikkel tot doorstroming ontstaat en huishoudens met lagere inkomens worden ontzien. Daarna wil ik met een gedragen voorstel voor een huursombenadering komen, die in het verlengde van de inkomensafhankelijk huurverhoging de doorstroming blijft bevorderen.

Ik ben van mening dat middels een adequate voorlichting aan huurders en verhuurders misverstanden over de inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen worden voorkomen of weggenomen. Ik bied die voorlichting ondermeer via de website rijksoverheid.nl en de circulaire over het huurprijsbeleid die ik binnenkort aan gemeenten en verhuurders zal verzenden. Daarnaast kunnen consumentenorganisaties als de Woonbond een rol spelen bij een adequate voorlichting van huurders.

Doordat de beoogde invoeringsdatum van de huursombenadering in 2015 ligt is er voldoende tijd om deze in overleg met partijen vorm te geven en hierover vervolgens huurders en verhuurders tijdig te informeren.

Volgens de minister kunnen we met de huursombenadering de lagere inkomens minder goed ontzien, omdat de huursombenadering niet differentieert naar inkomen, maar naar kwaliteit en waarde van de woning. De leden van de D66-fractie zijn van mening dat huurtoeslag het aangewezen instrument is om de lagere inkomens te ontzien en te compenseren. De leden van de D66-fractie vragen wat de visie hierop is van de minister en wat de contouren zullen zijn van dit nieuwe voorstel.

Met de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt een hogere huurverhoging mogelijk, specifiek voor hogere inkomens. Als in het Woonakkoord afgesproken zal ik in 2014 komen met een voorstel voor de huursombenadering. De huurtoeslag is het instrument om hogere huurlasten van lagere inkomens te compenseren, ook bij een huursombenadering.

Met het oog op het voornemen de huursombenadering in te willen voeren, vragen de leden D66-fractie zich af wat er met de inkomensgegevens gebeurt aangezien de huursombenadering uitgaat van de kwaliteit en waarde van de woning en niet van inkomen van de huurder.

Op grond van het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte mogen de inkomensgegevens worden bewaard totdat op het betrokken voorstel tot verhoging van de huurprijs onherroepelijk is beslist of de voorgestelde verhoging van de huurprijs geacht wordt te zijn overeengekomen.

Indien zou blijken dat de gegevens niet veilig zijn opgeslagen of gegevens worden misbruikt zijn er verscheidene maatregelen voorhanden. Gebruik van de informatie voor een ander doel is onrechtmatig. De Belastingdienst kan bij constatering daarvan optreden. De Belastingdienst en ook gedupeerde derden hebben de mogelijkheid om een procedure tegen de verhuurder aan te spannen, eventueel een kort geding. Daarmee is de beschikbaarheid van rechterlijke controle gegarandeerd, waarmee een belangrijke waarborg is gegeven voor een behoorlijke procedure. Ook kan de toezichthouder, het College bescherming persoonsgegevens, worden ingelicht. Op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht bestaat er zelfs een strafrechtelijke procedure. Gedupeerden kunnen aangifte doen bij het Openbaar Ministerie. De FIOD is – naast de politie – bevoegd ter zake het opsporingsonderzoek te verrichten.

De leden van de GL-fractie vragen waarom de nota naar aanleiding van het verslag en de nota van wijziging pas op 16 januari is ingediend, terwijl de Tweede Kamer al op 1 november verslag had uitgebracht over het voorstel.

Het voorliggende wetsvoorstel maakt onderdeel uit van een pakket van samenhangende maatregelen ten aanzien van de woningmarkt. De verschillende maatregelen kennen in de uitwerking elk hun eigen tijdsverloop. Verder is er zeer geregeld overleg geweest met uw Kamer en de Tweede Kamer over deze maatregelen. De nota naar aanleiding van het verslag diende tevens gezien te worden in het licht van de regeerakkoord van dit kabinet dat op 5 november 2012 is aangetreden. Het wetsvoorstel is door middel van een nota van wijziging in samenhang gebracht met de voorgenomen kabinetmaatregelen. De politieke afstemming heeft daarbij de nodige tijd gekost. Dat neemt niet weg dat mogelijk een (enige) tijdswinst te behalen was geweest.

De leden van de GL-fractie vragen of de minister ook vindt dat een zorgvuldige invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in lijn met de Overlegwet niet goed meer mogelijk is. De leden van de GL-fractie vragen of er zicht is op welk deel van de woningcorporaties de inkomensafhankelijke huurverhoging voor 2013 niet zal doorvoeren, en welk deel dat wel zal doen.

Verhuurders kunnen nu al, vooruitlopend op de eventuele inwerking-treding van de inkomensafhankelijke huurverhoging, met hun huurdersorganisaties overleggen over hun voorgenomen huurprijsbeleid. Verhuurders kunnen in hun voorgenomen huurprijsbeleid aangeven of zij van plan zijn gebruik te gaan maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging indien het parlement met de wetsvoorstellen daarover instemt of dat zij van plan zijn geen of slechts met mate gebruik te gaan maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Over wat de wetsvoorstellen over de inkomensafhankelijke huurverhoging inhouden, kunnen de huurdersorganisaties zich voldoende laten informeren, onder meer via de informatie op www.rijksoverheid.nl maar ook via de informatie die andere instanties, zoals de Woonbond verstrekken.

De huurdersorganisaties hebben een adviesrecht, geen instemmingsrecht. Dat betekent dat een verhuurder alleen van het advies van de huurdersorganisatie mag afwijken, indien hij binnen twee weken schriftelijk motiveert waarom hij van het advies afwijkt, maar de verhuurder is niet afhankelijk van instemming door de huurdersorganisatie. Huurdersorganisaties hebben geen instemmingsrecht. Verhuurders kunnen dus lopende de overleg- en adviesprocedure reeds een aanvang maken met hun voorbereidingen voor de huurverhogingsvoorstellen en die voorbereidingen eventueel na het advies van de huurdersorganisatie staken dan wel aanpassen.

Ik heb evenals uw Kamer signalen ontvangen dat niet alle woningcorporaties de intentie hebben dit jaar gebruik te gaan maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar ik beschik niet over de informatie welk deel van de woningcorporaties gebruik wil gaan maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging en in welke mate zij dat willen doen.

De leden van de GL-fractie vragen of er overleg is gevoerd met de belastingdienst, de verhuurders, de huurcommissie en het CBP, en wellicht andere organisaties over het op zeer korte termijn invoeren van de huursombenadering. Kan de minister aangeven wat de kortst mogelijke termijn is om een huursombenadering kan worden ingevoerd en zijn er eventueel mogelijkheden om vooruitlopend op een volledige huursombenadering (waarbij de maximale huursom per verhuurder wordt vastgesteld) binnen het huidige wettelijke kader door middel van een algemene huurverhoging en verhoging van toeslagen en toeslaggrenzen alvast een eerste stap te zetten in de gewenste richting (en in plaats van de inkomensafhankelijke huurverhoging), zo vragen die leden.

Artikel 15a van het Besluit beheer sociale-huursector regelt de maximale huurprijsnorm, dat is het percentage waarmee de gemiddelde huurprijs van de woningen van een woningcorporatie per 1 juli mag stijgen. Aanpassing van dit artikel kan onderdeel zijn van het invoeren van een huursombenadering. Ik heb geen overleg met partijen gevoerd over het op zeer korte termijn invoeren van een huursombenadering, nu mijn voornemen is deze per 2015 in te voeren. Over de invulling van een huursombenadering wordt door verschillende partijen verschillend gedacht. Wat een volledige huursombenadering (of een gedeeltelijke huursombenadering) inhoudt is nu dan ook nog niet vast te stellen. Ik wil hier in overleg met partijen vorm aan geven, en ik wil daarvoor voldoende tijd nemen.

In zijn brief van 21 februari wijst de Woonbond er op dat huurders van gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens (€ 681,02 in 2013) geconfronteerd kunnen worden met de hoogste huurverhoging. Zij zijn niet aan te merken als scheefwoners, zij betalen immers al een forse huurprijs en worden kennelijk wel gedwongen om door te stromen. De leden van de GL-fractie vragen om een reactie.

Huurders die nu een gereguleerde huurprijs hebben die al boven de liberalisatiegrens ligt (omdat hun huurovereenkomst is ingegaan voordat de liberalisatieregeling is ingevoerd) hebben jarenlang de huurprijsbescherming van de gereguleerde huursector gehad. En het moet dan gaan om woningen met een zodanige kwaliteit dat de maximale huurprijs hoger is dan de huurprijs die zij nu betalen; anders hadden zij immers een huurverlaging kunnen bewerkstelligen wegens overschrijding van de maximale huurprijsgrens. Ook van huurders met een inkomen boven € 33.614 met een gereguleerde huurprijs boven de liberalisatiegrens mag verwacht worden dat zij een huurprijs betalen die (meer) in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Deze huurders hebben, zeker met een inkomen boven € 43.000, alle redenen om te gaan overwegen of er

geen beter alternatief is dan de huurwoning die zij oorspronkelijk in de sociale sector hebben gehuurd.

De leden van de GL-fractie vragen of de maximaal redelijke huurprijs (op basis van het woningwaarderingssysteem) de bovengrens blijft bepalen voor de gereguleerde woningen, en dat ook een huurverhoging op grond van inkomen voor een dergelijke woning dus niet kan leiden tot een huur boven de maximaal redelijke huurprijs. En geldt dat ook voor woningen die op basis van de huidige huurprijs binnen het gereguleerde woningsegment vallen, terwijl op basis van het puntenaantal een huurprijs boven de liberalisatiegrens gevraagd zou mogen worden: blijven deze woningen – zolang de zittende huurder er woont- ook bij een huurverhoging tot boven de liberalisatiegrens tot de gereguleerde sector behoren, zo vragen die leden.

De voorliggende wetsvoorstellen 33 129 en 33 330 handhaven de bescherming van de maximale huurprijsgrens van de woning. Dat betekent dat de huurprijs door de jaarlijkse huurverhoging niet tot boven de maximale huurprijsgrens mag uitstijgen. De maximale huurprijsgrens van de woning is afhankelijk van de kwaliteit van de woning, die met het woningwaarderingssysteem uitgedrukt kan worden in punten. De maximale huurprijsgrens is dus afhankelijk van het puntentotaal van de woning. De tabel met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2012 loopt van € 183,46 per maand bij (het minimumaantal van) 40 punten tot € 1222,67 per maand bij 250 punten. Indien een woning 143 of meer punten heeft, is de maximale huurprijsgrens hoger dan de liberalisatiegrens. Dus bij een woning van bijvoorbeeld 150 punten kan de maximale huurprijs stijgen tot boven de huidige of toekomstige liberalisatiegrens (prijspeil 2013: € 681,02 per maand) omdat de maximale huurprijsgrens bij 150 punten € 719,25 per maand is (prijspeil 1 juli 2012). De huurovereenkomst blijft echter gereguleerd. Voor de vraag of een huurovereenkomst gereguleerd of geliberaliseerd is, is namelijk maar één huurprijs bepalend en dat is de huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

De leden van de GL-fractie vragen welke gevolgen de extra inflatie zal hebben voor de economische ontwikkeling in Nederland, waaronder de pensioenen.

De extra huurverhogingen zullen een opwaarts effect op de inflatie hebben naar de mate waarin deze hoger zijn dan de gemiddelde inflatie. Het gaat hierbij om de ruimte die de wetsvoorstellen bieden om huren boven inflatie te laten stijgen, zijnde respectievelijk 2% en 4%. In de recente ramingen van het Centraal Planbureau is het effect van de huurstijgingen op de inflatie meegenomen.

De leden van de GL-fractie vragen waarom het redelijk is dat door de heffing veel verhuurders zullen bezuinigen op onderhoud, waardoor de kwaliteit van de woning verslechtert.

De inkomensafhankelijke huurstijgingen maken het mogelijk voor verhuurders om huurprijzen meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning en de marktwaarde. Aangezien de huurprijs bij veel huurwoningen gematigd is in vergelijking met de kwaliteit daarvan, is een hogere huurstijging gerechtvaardigd zonder dat daar een kwaliteitsverbetering tegenover staat.

De vrees dat de verhuurderheffing leidt tot minder onderhoud deel ik niet. De heffing kan in principe worden bestreden uit de opbrengsten van de huurverhogingen. Verder kunnen corporaties hun efficiëntie verbeteren en ook kunnen zij woningen verkopen.

De leden van de GL-fractie vragen of kan worden gegarandeerd dat huurtoeslagontvangers volledig gecompenseerd worden voor de jaarlijkse huurverhoging en óók voor de hogere kwaliteitskorting die zij a.g.v. daarvan krijgen. Is het extra budget voor de huurtoeslag uit de afspraken over de woningmarkt voldoende om de gevolgen van dit huurbeleid voor huurtoeslagontvangers geheel te compenseren en kan de minister garanderen dat in de looptijd van de wet niet verder wordt bezuinigd op de uitgaven van huurtoeslag, zo vragen die leden.

In mijn brief van 28 februari ben ik ingegaan op de inkomenseffecten voor de verschillende groepen huishoudens. Uit de analyse blijkt dat 90% van de huurtoeslagontvangers te maken zal krijgen met een inkomenseffect op jaarbasis kleiner dan – 0,1%. Huishoudens met een inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren worden geconfronteerd met een maximale huurstijging van inflatie plus 1,5% per jaar. Het inkomenseffect hiervan per jaar blijft voor 87% van deze groep beperkter dan – 0,5%. Ik zie hierin geen aanleiding de huurtoeslaggrenzen naar boven bij te stellen. Keuzes rond mogelijke ingrepen in de huurtoeslag zijn afhankelijk van de budgettaire situatie op dat dossier, en zullen in het kader van de begrotingsvaststelling mogelijk aan de orde komen.

Huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (voor alleenstaanden € 21.025, voor samengestelde huishoudens € 28.550) worden hier niet voor gecompenseerd. De leden van de GL-fractie vragen of er aanleiding is om de huurtoeslaggrenzen naar boven bij te stellen, zodat met name voor degenen die momenteel net boven de grens zitten de huurquote binnen redelijke proporties blijft.

In mijn brief van 28 februari ben ik ingegaan op de verwachte koopkrachtereffecten van de voorstellen rond de (inkomensafhankelijke) huurverhoging. In aanvulling hierop toont onderstaande tabel voor enkele specifieke casus de uitwerking van de mogelijke huurverhogingen.

Belastbaar inkomen	Huur € 450	Huur € 600
Alleenstaande bijstand	<0,1%	0,20%
Meerpersoons bijstand	<0,1%	0,10%
Alleenstaande € 30.000	0,40%	0,50%
Meerpersoons € 30.000	0,30%	0,40%
Alleenstaande € 33.614	0,50%	0,60%
Meerpersoons € 33.614	0,40%	0,50%
Alleenstaande € 43.000	0,80%	1,00%
Meerpersoons € 43.000	0,70%	1,00%

De leden van de GL-fractie vragen voor wetgeving en beleidsmaatregelen aangeven welke effecten de voorgestelde maatregel heeft op de koopkrachtontwikkeling voor de verschillende groepen huurders:

- alleenstaanden respectievelijk meerpersoonshuishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens
- alleenstaanden respectievelijk meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de € 33.000
- alleenstaanden respectievelijk meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000
- alleenstaanden respectievelijk meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 43.000 en € 50.000.

De leden van de GL-fractie vragen om de brief over de brede doorrekening van de effecten van het huurbeleid³ bij de memorie van antwoord kan worden gevoegd.

Deze informatie is opgenomen in de brief van 28 februari 2013 over de verhuurderheffing en het huurbeleid (bijlage).

De leden van de GL-fractie vragen wat te melden valt over de doorrekening van het CPB over het Woonakkoord (de gevolgen van de «verhuurdersheffing» en de huurverhoging).

Deze informatie is opgenomen in de brief van 28 februari 2013 over de verhuurderheffing en het huurbeleid (bijlage).

De Woonbond schrijft dat een groep van circa 500.000 huurders die als gevolg van nu nog betaalbare huur, op dit moment geen gebruik hoeft te maken van de huurtoeslag. Als gevolg van de huurverhoging van 4% vallen zij mogelijk wel onder het bereik van de huurtoeslag. De leden van de GL-fractie vragen welk bedrag aan extra uit te keren toeslagen en welk bedrag aan uitvoeringskosten hier naar verwachting mee gemoeid zal zijn.

Inderdaad kunnen huishoudens die op dit moment vanwege een lage huur geen huurtoeslag ontvangen door huurstijgingen die hoger zijn dan de indexering van de eigen bijdrage in de huurtoeslag alsnog onder de huurtoeslag vallen. Hier is in de ramingen rekening mee gehouden, maar dit effect is niet separaat berekend van het effect van de huurverhogingen van de groep huishoudens die nu al huurtoeslag ontvangen. De inschatting van de instroom ligt op basis van de op het ministerie beschikbare cijfers overigens veel lager dan de genoemde 500.000. Omdat een en ander in het reguliere proces van de belastingdienst meeloopt is het effect op de uitvoeringskosten nihil.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de huurverhoging op grond van inkomen ziet op de gewenste doorstroming binnen de gereguleerde sector en van de gereguleerde sector naar de vrije sector. Wordt hiermee verondersteld dat de kernvoorraad woningen in de gereguleerde sector in principe op peil is en ligt de behoefte aan nieuwe huurwoningen vooral in de vrije sector en vooral dicht boven de liberalisatiegrens, zo vragen die leden.

De voorraad aan gereguleerde huurwoningen is ruim groter dan de doelgroep in de huursector, en is daarmee op peil. Omdat de gereguleerde voorraad echter deels wordt bewoond door hogere inkomens, kunnen niet alle huishoudens uit de doelgroep in de gereguleerde sector terecht. De huurverhogingen in de gereguleerde huursector hebben tot doel de doorstroming van hogere inkomens binnen de gereguleerde sector en naar de vrije sector te bevorderen en daarmee de beschikbaarheid van de bestaande gereguleerde voorraad voor de doelgroep te verbeteren. De behoefte aan nieuwe huurwoningen concentreert zich rond de liberalisatiegrens en in de vrije huursector.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of schattenderwijs en zo mogelijk cijfermatig kan worden aangegeven welke verhuisbewegingen in de huurdersmarkt te verwachten zijn als gevolg van de voorgenomen huurverhogingen.

³ Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 1516.78.58.

De wetsvoorstellen hebben geen kwantitatieve doelstellingen. Er zijn ook geen kwantitatieve verwachtingen van de verhuisbewegingen, omdat mensen om verschillende redenen verhuizen en de huurverhoging er niet te selecteren zijn.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of er inzicht is te krijgen in de vermogensontwikkeling van de woningbouwcorporaties als gevolg van de verhoging van de huren en hoeveel extra vermogen woningbouwcorporaties in achterliggende jaren hebben opgebouwd uit de verkoop van woningen.

Woningcorporaties kunnen gebruik maken van staatsteun, met name in de vorm van borging van leningen (en daardoor lagere rentepercentages) door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Zij kennen nog slechts zeer beperkte fiscale voordelen (in de ANBI-sfeer). Over de vermogensontwikkeling als gevolg van verhoging van de huren op basis van het woonakkoord van 12 februari heb ik uw Kamer bij brief van 28 februari (2013-0000128987) geïnformeerd. Bij verkoop van huurwoningen aan eigenaar-bewoners is gemiddeld genomen sprake van een boekwinst van € 100.000 per woning. Bij een gemiddelde verkoop van 15.000 woningen per jaar in de afgelopen jaren was dus sprake van een jaarlijkse winst van circa 1,5 miljard euro.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om inzicht in de relatie tussen de huurverhoging (in de verschillende inkomenscategorieën) en de gelijktijdige uitwerking van de voorgenomen verhoging van de huurtoeslag. Welke verschuivingen treden er op in dit beeld naarmate het inkomen stijgt en welke verschuivingen treden er in dit beeld op in die gevallen waarin de huurprijs voorbij de huurtoeslaggrens stijgt, zo vragen die leden.

De vormgeving van de huurtoeslag is zodanig dat deze automatisch compenseert voor huurstijgingen. De huurtoeslagregelgeving hoeft dus niet te worden aangepast om huurstijgingen te accommoderen. Uit de analyse van de inkomenseffecten zoals opgenomen in mijn brief van 28 februari blijkt dan ook dat 90% van de huurtoeslagontvangers een inkomenseffect zal hebben van minder dan 0,1% per jaar. In het Regeerakkoord is voorzien in dekking van de met de huurstijgingen samenhangende stijging van het huurtoeslagbudget. Ook als de huur voorbij de maximale huurgrens in de huurtoeslag stijgt blijft voor zittende huurders recht op huurtoeslag bestaan, maar wordt de huurstijging boven deze grens niet meer gecompenseerd.

De huurtoeslag betreft overigens niet de inkomenscategorieën met een huishoudinkomen boven € 33.614, welke onderdeel zijn van de voorliggende wetsvoorstellen. De huurtoeslag biedt een compensatie voor de huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen van de huurtoeslag voor de voor deze groep voorgenomen maximale huurstijging van 1,5% boven inflatie. Voor huishoudens in de andere inkomenscategorieën is geen compensatie via de huurtoeslag voorzien.

De leden van de ChristenUnie-fractie en de GL-fractie vragen op welke wijze de hardheidsclausule bij huurverhoging voor gehandicapten en chronisch zieken, waarover het Woonakkoord spreekt, zal worden uitgewerkt. De leden van de CDA-fractie vragen hoe de groepen van gehandicapten en chronisch zieken worden gedefinieerd en hoe een uitzondering mogelijk zal zijn op de inkomenaafhankelijke huurverhoging.

De leden van de GL-fractie vragen wat wordt bedoeld met «dit biedt ook meer ruimte voor mantelzorg». Wat biedt meer ruimte voor mantelzorg en hoe wordt meer ruimte geboden voor mantelzorg, zo vragen die leden. De leden van de GL-fractie vragen of dit impliceert bijvoorbeeld dat in het geval van mantelzorg alleen het inkomen van de hoofdbewoner wordt meegerekend in de huishoudinkomenstoets, en niet dat van de inwonende mantelzorger (als de mantelzorger bij de verzorgde inwoont) of dat van de inwonende verzorgde (als de verzorgde bij de mantelzorger inwoont). De leden van de GL-fractie vragen voorts hoe wordt vastgesteld of van «gewone» inwoning sprake is of van mantelzorg.

Als aangegeven in het Woonakkoord zal ik het voor gehandicapten en chronisch zieken met een nader te bepalen indicatie mogelijk maken bezwaar te maken tegen een voorstel tot inkomensafhankelijke huurverhoging. Gedacht wordt aan personen met een zorgindicatie. Als toegezegd tijdens de plenaire behandeling in de Tweede Kamer van het wetsvoorstel huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (33 330) op 14 februari jl., zal ik de ministeriële regeling waarin deze groep wordt vastgelegd nog aan de Tweede Kamer voorleggen. Ik verwacht deze regeling begin april voor te kunnen leggen, waarna de regeling voor 1 mei wordt gepubliceerd, zodat de huurders die het betreft vanaf dan op grond van deze regeling bezwaar kunnen maken tegen een voorstel tot inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij de groep gehandicapten en chronisch zieken waarvoor ik het mogelijk wil maken dat zij bij hun verhuurder bezwaar kunnen maken tegen een voorstel voor inkomensafhankelijke huurverhoging denk ik in eerste instantie aan personen met een zorgindicatie. Ik heb de Tweede Kamer toegezegd de ministeriële regeling waarmee de betreffende groep wordt vastgelegd voor te leggen. Ik verwacht dit begin april te kunnen doen. Wanneer een huurder op grond van de zorgsituatie van hemzelf of van een van de leden van zijn huishouden bezwaar kan maken tegen een voorstel voor inkomensafhankelijke huurverhoging, dan betekent dit ook dat het eventuele inkomen van een mantelzorger geen invloed meer heeft op de hoogte van de huurverhoging. Daarmee ontstaat dus meer ruimte voor mantelzorg.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen op welke wijze de aanpassing van de huur aan teruglopende inkomsten, bijvoorbeeld bij pensionering, wordt uitgewerkt en of dit betekent dat de percentages huurverhoging, als genoemd in het Woonakkoord, niet in rekening worden gebracht en de huren dus «bevroren» worden dan wel teruggebracht naar de huurtoeslaggrens.

Indien een huurder na een of meer inkomensafhankelijke huurverhoging(en) een inkomensdaling doormaakt tot onder de bij de huurverhogingen gehanteerde inkomensgrens of inkomensgrenzen, dan kan de huurder een huurverlaging voorstellen tot aan het niveau dat de huurprijs zou hebben kunnen bedragen indien de huurder al die tijd een inkomen onder de gehanteerde inkomensgrens of inkomensgrenzen zou hebben gehad. De huurder zal zijn huurverlagingsvoorstel moeten onderbouwen met inkomensgegevens waaruit blijkt dat het inkomen tot onder de inkomensgrens/-grenzen is gezakt. Dat kan de huurder zo spoedig mogelijk nadat het inkomen over een verstreken kalenderjaar bekend is. Indien een huurder per 1 juli een huurverhoging van 6,5% krijgt omdat het huishoudinkomen over 2011 boven € 43.000 lag, kan hij daarna zo spoedig mogelijk een huurverlaging voorstellen als het huishoudinkomen over 2012 na de bezwaartermijn (1 juli; anders had de huurder al met succes bezwaar kunnen maken tegen het huurverhogingsvoorstel) het huishoudinkomen onder de inkomensgrens wordt vastgesteld.

Voorbeeld 1: na bezwaar of beroep tegen de aanslag van de huurder of een van de andere leden van zijn huishouden, stelt de Belastingdienst op 20 september 2013 het huishoudinkomen over 2012 vast op € 38.000. De huurder kan dan als hij het huurverhogingsvoorstel in september 2012 bij de verhuurder indient, per 1 december 2012 een huurverlaging voorstellen tot het niveau van de huurprijs vóór de huurverhoging vermeerderd met 4,5% (het toegestane niveau bij een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000).

Voorbeeld 2: het huishoudinkomen van de huurder over 2013 is door werkloosheid gedaald naar € 32.000 en de huurder verkrijgt in maart 2014 het gegeven van de Belastingdienst dat zijn huishoudinkomen over 2013 € 32.000 bedroeg. Dan kan hij als hij de huurverlaging in maart voorstelt, per 1 juni 2014 een huurverlaging voorstellen tot aan het niveau van de huurprijs vóór de huurverhoging vermeerderd met 4% (het toegestane niveau bij een inkomen onder € 33.614).

3. Vraaguitval volgens ASRE-rapport

De leden van de SP-fractie vragen of de minister bekend is met het rapport «De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid van de huursector» van de onderzoeksinstelling Amsterdam School of Real Estate (ASRE) van december 2012, zo ja, sinds wanneer en zo nee, waarom niet.

Ja, ik ben sinds 22 februari 2013 met dit rapport bekend.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de minister het ASRE-rapport niet heeft genoemd tijdens het debat in de Tweede Kamer, toen de heer P. Jansen, SP-fractie, vroeg naar het mogelijke effect van de vraaguitval, waarbij de heer Jansen specifiek de vraag stelde of de minister had onderzocht wat het vraaguitvaleffect van het huurbeleid was en waarom heeft de minister het ASRE-rapport niet uit eigener beweging aan de leden van Tweede Kamer toegestuurd. De leden van de SP-fractie vragen of de minister het met de SP-fractie eens is dat de minister door het ASRE-rapport tijdens de debatten in de Tweede Kamer op 7 en 13 februari jl. niet te noemen het parlement onvoldoende heeft geïnformeerd en zo nee, waarom niet.

Het rapport van de ASRE van december 2012 was op dat moment niet beschikbaar. Het rapport is door ASRE op 22 februari 2013 gepubliceerd en bevat geen doorrekening van het huurbeleid van dit kabinet.

De leden van de SP-fractie vragen of de minister de conclusie van het ASRE-rapport, nl.:

«De invoering van marktconforme huren zal leiden tot een daling van de feitelijke vraag in de huursector. Bij de hogere inkomensgroepen in de huursector zal de feitelijke vraag toenemen omdat deze huishoudens nu gerantsoeneerd zijn door een tekort aan kwalitatief goede huurwoningen. Bij de lagere inkomensgroepen zal de feitelijke vraag bij invoering van marktconforme huren echter sterk dalen. Per saldo neemt de feitelijke vraag in de huursector af, variërend van – 1,9% tot – 9,4%, afhankelijk van de hoogte van het marktconforme huurniveau. Hierdoor zal ook de bouw van huurwoningen teruglopen. Alleen met een uitbreiding van de huurtoeslagregeling, waarmee de betaalbaarheid geborgd kan worden, behoeft een marktconform huurniveau niet te leiden tot een daling van de feitelijke vraag in de huursector.»

deelt en zo nee, waarom niet.

Zo ja, kan de minister erkennen dat de uitvoering van de plannen in het wetsvoorstel tot een aanzienlijke vraaguitval zal leiden, zo vragen die leden.

Nee, de analyse van ASRE heeft betrekking op een theoretische wereld zonder huurtoeslag en zonder woningwaarderingssysteem. Het rapport is geen doorrekening van het huurbeleid van dit kabinet. Ik heb aan de Tweede Kamer toegezegd met een kabinetsreactie op het ASRE rapport te komen.

De leden van de SP-fractie vragen of de minister bereid is om het wetsvoorstel aan te passen nu het effect van de vraaguitval in de huursector als gevolg van het wetsvoorstel is aangetoond.

Nee, want het rapport toont slechts aan dat een marktconforme huur zonder subsidiëring leidt tot vraaguitval.

De leden van de SP-fractie vragen hoe vaak het voorkomt dat kinderen bij ouders inwonen of ouders bij kinderen en wat daarvan de oorzaak is.

Bij ruim 6,5% van het totale aantal huishoudens in de huursector wonen een of meer kinderen van achttien jaar of ouder in. Bij 2,5% wonen een of meer kinderen van 25 jaar of ouder in. Bij ruim 1% wonen een of meer kinderen van 35 jaar of ouder in.

4. Relatie met verhuurderheffing

De leden van de VVD-fractie begrijpen uit de stukken dat aan de verhuurdersheffing verschillende doelstellingen ten grondslag liggen: te weten 1) verrekening van de huurtoeslag, 2) stimuleren van huurverhoging, van verkoop corporatiewoningen, van efficiëntere bedrijfsvoering van de corporaties en 3) bijdrage aan het begrotingstekort van het Rijk. Is dit juist, of zijn er andere doelstellingen en kunnen de doelstellingen gekwantificeerd worden, zo vragen die leden.

De verhuurderheffing moet gezien worden in het breder pakket zoals in het vorige en het huidige regeerakkoord is opgenomen op het terrein van de huurmarkt. De verschillende maatregelen gericht op verruiming van de mogelijkheden tot huurverhoging leveren een belangrijke bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt en het tegengaan van scheefwonen. Vanwege de met de verhoging van het maximale huurverhogingspercentage tot inflatie+1,5% voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614 gepaard gaande stijging van het huurtoeslagbudget is een bijdrage van verhuurders nodig. Daarnaast past het in het totaal van de hervormingen op de woningmarkt, waarbij ook bijdragen van eigen woningbezitters worden gevraagd om ook aan verhuurders een bijdrage te vragen. In het meest recente regeerakkoord is opgenomen dat de met het regeerakkoord gepaard gaande ophoop van het huurtoeslagbudget, vanwege de ruimere mogelijkheden voor huurverhogingen, via de verhuurderheffing zou worden opgebracht. Het gaat daarbij om een bedrag van € 420 miljoen in 2017. Verder is er geen verdeling van het budgettaire bedrag van de heffing naar verschillende doelen gemaakt.

De leden van de VVD-fractie vragen of de voorgestelde verhuurdersheffing van 1,75 miljard voldoende investeringsruimte bij de verhuurders over laat. De leden van de VVD-fractie vragen voorts of deze opvatting kan worden toegelicht en of dit gespecificeerd kan worden naar corporaties, particuliere en institutionele beleggers.

In mijn brief van 28 februari ben ik nader ingegaan op de effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing voor de sector. Daarin heb ik aangegeven dat de ruimte voor extra huuropbrengsten vanaf 2017 voldoende is om de heffing op te brengen, en dat daarom geen beperking van de investeringen hoeft op te treden.

De leden van de VVD-fractie vragen om een raming over het aandeel dat institutionele beleggers en particuliere investeerders moeten opbrengen.

Naar schatting zal 83% van de verhuurderheffing opgebracht worden door woningcorporaties. Het is op basis van de beschikbare gegevens niet mogelijk een betrouwbare verdere uitsplitsing te geven.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de minister aankijkt tegen het feit dat de verhuurdersheffing leidt tot een aanzienlijke beperking van de investeringsruimte van corporaties en is er serieus gekeken naar andere manieren om geld te genereren, bijvoorbeeld langs de lijn van een investeringsagenda.

De leden van de PvdA-fractie vragen of de minister de opvatting deelt dat het daadwerkelijke probleem – dat veel van het kapitaal van corporaties vast zit in grond en bakstenen – met de verhuurdersheffing feitelijk niet wordt verholpen.

De leden van de PvdA-fractie vragen of bekend is dat het met name de krimpgebieden zijn waar woningcorporaties niet in staat zijn de verhuurdersheffing op te brengen, of in ieder geval niet in de mate die is voorzien en draagt dit niet bij aan onevenwichtige investeringspatronen in ons land, waarbij het onderscheid tussen gebieden waar rijke corporaties en gebieden waar arme corporaties werkzaam zijn zich verder verdiept.

In mijn brief van 28 februari heb ik aangegeven dat de verhuurderheffing niet hoeft te leiden tot een beperking van investeringen door corporaties, hierbij is ook de regionale spreiding bezien. Er is niet gekeken naar manieren om geld te genereren bijvoorbeeld langs de lijn van een investeringsagenda. Een verlaging van de heffing te financieren uit verwachte extra belasting-opbrengsten samenhangend met een investeringsimpuls, heeft vanuit het perspectief van de overheidsfinanciën een te onzekere uitkomst. Volgens de Nederlandse begrotingsregels wordt in de berekening van opbrengsten geen rekening gehouden met in- of uitverdieneffecten, zodat vermeden wordt dat de overheid zich op voorhand rijk rekent.

De leden van de CDA-fractie vragen of er al een uitgewerkt voorstel is waaruit zou blijken dat corporaties de mogelijkheid geboden zou worden om te blijven investeren in nieuwbouw en renovatie en recht gedaan zou worden aan de draagkracht van huurders en corporaties.

De gevraagde informatie heb ik u doen toekomen in mijn brief van 28 februari 2013 over de verhuurderheffing en het huurbeleid.

De leden van de CDA-fractie vragen of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw over de nu in het Woonakkoord en wetsvoorstel 33 330 voorgestelde maatregelen al opnieuw een reactie heeft gegeven en wat daaruit blijkt t.a.v. de borging. Mocht nog geen reactie van het WSW zijn ontvangen, vragen die leden om hiernaar navraag te doen en hen deelgenoot te maken van de uitkomst. De leden van de CDA-fractie vragen daarbij ook de saneringsheffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting te betrekken.

Het WSW heeft mij op 27 februari desgevraagd meegedeeld dat zij de komende weken, op basis van de voornemens van de corporaties en het Woonakkoord, voor de corporaties waarvoor dat vanuit risicoperspectief verantwoord is, via een verkorte beoordeling bepalen of faciliteringsvolume kan worden toegekend voor investeringen en/of herfinancieringen in 2014. Naar verwachting zal het WSW hiertoe circa 100 corporaties beoordelen. Vervolgens zal het WSW alle corporaties op reguliere wijze beoordelen. Voor eind 2013 zal de corporaties worden gemeld welke ruimte er wordt geboden voor investeringen en/of herfinanciering voor de periode tot en met 2015.

De leden van de CDA-fractie vragen of de doorrekeningen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Centraal Plan Bureau over de investeringscapaciteit van de woningcorporaties al beschikbaar zijn en zo ja wat daarvan de uitkomsten zijn.

In mijn brief van 28 februari 2013 over de verhuurderheffing en het huurbeleid ben ik ingegaan op de reacties van het CFV en het CPB op het verzoek de gevolgen van het akkoord in beeld te brengen.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe wordt omgegaan met corporaties in bijvoorbeeld het Noorden van het land, maar er zijn ook andere regio's te noemen, waar huizenprijzen gemiddeld lager liggen dan elders en waar dus vaker de overstap van huur naar koop gemaakt is, waardoor «scheefwonen» minder voorkomt en de opbrengst dus ontbreekt om de verhuurderheffing te kunnen betalen. Hoe denkt de regering dat corporaties dan nog aan hun sociale taakstelling kunnen voldoen, zo vragen die leden.

In mijn brief van 28 februari 2013 over de verhuurderheffing en het huurbeleid is ook ingegaan op de regionale spreiding van de effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing. Hieruit blijkt dat ook rekening houdend met regionale verschillen de heffing het huurbeleid de ruimte biedt om per saldo de kosten van de heffing op te vangen. Omdat de heffing de WOZ-waarde als grondslag heeft wordt rekening gehouden met regio's waarin de huizenprijzen gemiddeld lager liggen dan elders.

De leden van de CDA-fractie vragen of de stelling klopt dat de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging op den duur voldoende zullen zijn voor de corporaties om de verhuurderheffing te betalen.

Het kabinet beoogt dat woningen in de gereguleerde huursector bewoond worden door huishoudens die door hun inkomen tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren. Indien de woningen in de gereguleerde huursector voor het grootste deel bewoond worden door huishoudens die tot de doelgroep behoren, is dat een beoogd effect van het huurbeleid van het kabinet. De extra inkomsten door inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen vallen dan grotendeels weg, maar de verhuurders verkrijgen door de doorstroming van huishoudens met een midden- en hoger inkomen langs andere weg extra inkomsten: een deel van die huishoudens hebben hun huurwoning van de verhuurder gekocht, een deel van de vrijgekomen woningen is aan een andere koper verkocht of geliberaliseerd verhuurd. Verhuurders kunnen die extra inkomsten gebruiken om de verhuurderheffing te voldoen.

De leden van de CDA-fractie vragen in relatie tot de investeringscapaciteit van corporaties de onbepaalde belastingplicht voor de vennootschapsbelasting van woningcorporaties te heroverwegen.

De leden van de CDA-fractie vragen of de omzetting van de onbeperkte belastingplicht in een beperkte belastingplicht – alleen belastingplicht indien en voor zover commerciële activiteiten worden verricht – leidt tot ongeoorloofde staatssteun. Daarvan zou naar onze mening alleen sprake zijn als ook de commerciële activiteiten zouden worden vrijgesteld van vennootschapsbelasting, aldus die leden.

Heroverweging is niet aan de orde. Een tendens is dat (institutionele) beleggers zich steeds meer zijn gaan interesseren in de verhuur van woningen die direct onder de huurtoeslaggrens worden verhuurd. Hierdoor is op de (sociale) woningmarkt een meer gemengd veld ontstaan waardoor woningcorporaties niet (langer) slechts onderling met elkaar concurreren, maar ook concurrenten zijn geworden van andere verhuurders van sociaal (en commercieel) vastgoed. Het verlenen van een vrijstelling aan een specifieke groep zou leiden tot concurrentievervalsing op de woningmarkt (er zou een inbreuk worden gemaakt op het fiscaal gelijke speelveld).

Zoals tijdens de parlementaire behandeling van het Belastingplan 2013 in de Eerste Kamer is aangegeven, is de integrale belastingplicht voor woningcorporaties door het toenmalige kabinet Balkenende/Bos ingevoerd waarbij budgettaire aspecten hebben meegewogen. Daarnaast spelen nog de aspecten van staatssteun. In tegenstelling tot hetgeen de CDA-fractie vindt, acht het kabinet de kans reëel dat een gedeeltelijke vrijstelling zal worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun. Daarnaast zal voor een eventuele aanpassing van de integrale belastingheffing budgettaire dekking gezocht moeten worden. Met de invoering van de integrale belastingplicht voor woningcorporaties is een budgettaire opbrengst geraamd van € 500 miljoen.

De leden van de SP-fractie vragen of het juist is dat het wetsvoorstel leidt tot extra financiële lasten voor de corporaties en zo ja hoe hoog deze extra lasten zijn.

In de memories van toelichting op beide wetsvoorstellen zijn de kosten voor verhuurders, Belastingdienst en huurcommissie geraamd (Kamerstukken II, 2011/12, 33 129, nr. 3 en II, 2011/12, 33 330, nr. 3). De kosten die voor verhuurder gemoeid gaan met het opvragen bij de Belastingdienst en het voegen bij huurverhogingsvoorstellen van inkomensindicaties – de nalevingskosten – zijn geraamd op € 3,7 miljoen per jaar.

Indien er sprake is van extra huurgeschillen hebben verhuurders meer administratieve lasten. De geraamde administratieve lasten voor verhuurders zijn € 1,26 miljoen in het eerste jaar, € 0,5 miljoen in het tweede jaar en € 0,25 miljoen in de daaropvolgende jaren.

De leden van de SP-fractie vragen voorts of het juist is dat deze extra lasten komen bovenop de lasten die voortvloeien uit de wet verhuurderheffing.

De kosten van de voorliggende wetsvoorstellen staan los van de kosten die voortvloeien uit de verhuurderheffing.

Volgens de Memorie van Toelichting is de doelstelling van de inkomensafhankelijke huurverhoging het tegengaan van het scheefwonen door het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt, teneinde meer betaalbare woningen beschikbaar te houden voor degenen die daar gezien hun lagere inkomen op zijn aangewezen. De leden van de GL-fractie vragen of de minister nog steeds vol houdt dat dit de belangrijkste doelstelling van de wet is, of is dat inmiddels het opbrengen van een verhuurderheffing.

Als het tegengaan van scheefwonen nog steeds doel is van de wet, is de minister het dan met ons eens dat dan op zijn minst aangegeven zou moeten worden wanneer sprake is van scheefwonen, zo vragen die leden.

Het kabinet kent geen eenduidige definitie van scheefwonen. Mijn ambtsvoorganger minister Donner heeft aangegeven om op basis van de mogelijkheden die het WoON2012 biedt een nadere analyse van scheefwonen te laten uitvoeren (Kamerstukken II 2011/12, 32 847, nrs. 9 en 27). Deze publicatie verschijnt medio april 2013.

Het kabinet bepaalt ook geen huurquotes of woonquotes, dat wil zeggen een minimum- of maximumdeel van het inkomen dat huurders aan de huur moeten of mogen spenderen. Het kabinet laat huishoudens vrij om daarin hun eigen keuze te maken.

Het kabinet is van mening dat huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren ofwel verhuizen naar een andere woning zodat de woning weer beschikbaar kan komen voor de doelgroep ofwel een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Daartoe had het vorige kabinet voorgesteld om voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 een hogere huurverhoging toe te staan. Deze inkomensgrens lag ruim boven de inkomensgrens die sinds 2011 wordt gehanteerd voor de toewijzing van betaalbare huurwoningen van woningcorporaties.

Vervolgens is in het akkoord tussen het toenmalige kabinet en de fracties van VVD, CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie, Begrotingsakkoord 2013, een aanvullende maatregel genomen, die luidt: «Als additionele prikkel om scheefwonen tegen te gaan, krijgen verhuurders de mogelijkheid om vanaf 2013 de huren voor huurders met een inkomen van 33.000 – 43.000 euro per jaar met 1% + inflatie te verhogen.». Het voorliggend wetsvoorstel 33 330 is van deze maatregel de uitwerking. Het huidige kabinet heeft deze maatregelen in het regeerakkoord overgenomen, maar daarbij de 1% extra huurverhoging toegepast op een basishuurverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt in plaats van op inflatie.

Met voorliggende wetsvoorstellen worden geen inkomensafhankelijke huurprijzen geregeld, maar enkel een inkomensafhankelijke huurverhogingsruimte, waarvan verhuurders naar eigen beleidskeuze van gebruik kunnen maken of niet.

In de brief over het woningakkoord dd 23 februari jl geeft de minister aan dat de nog in te voeren verhuurderheffing structureel meer dan volledig kan worden betaald uit de opbrengsten van de huurverhoging. De leden van de GL-fractie vragen om deze stelling cijfermatig te onderbouwen en of dit ook geldt voor de jaren na 2013.

De leden van de GL-fractie vragen hoe de zinsnede «Op termijn levert de verhuurderheffing dezelfde bijdrage aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën als het Regeerakkoord» (bijlage bij de brief over het woonakkoord) te rijmen is met de in datzelfde woonakkoord afgesproken verlaging van de verhuurderheffing.

In mijn brief van 28 februari jongstleden is de gevraagde onderbouwing opgenomen (bijlage).

In het woonakkoord is afgesproken dat de verhuurderheffing ten opzichte van het Regeerakkoord een minder snelle oloploop zal kennen. De heffing zal oplopen tot 1,7 miljard in 2017. Ook na 2017 lopen de potentiële extra huurinkomsten (en daarmee het huurtoeslagbudget) verder op, wat een verdere stijging van de verhuurderheffing in lijn met het in het Regeerakkoord genoemde niveau mogelijk maakt

Naar wij hebben begrepen heeft de minister over de relatie tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging, de verhuurderheffing en de financiële positie van woningcorporaties het Centraal Fonds Volkshuisvesting om een nadere analyse gevraagd. De leden van de GL-fractie vragen of deze analyse kan worden toegezonden voor het debat over de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De analyse van het CFV⁴ heb ik inmiddels als bijlage bij mijn brief van 28 februari jongstleden aan uw Kamer doen toekomen (bijlage).

In de brief over het woonakkoord dd 23 februari geeft de minister aan dat het beleid erop gericht blijft om sociale huurwoningen beschikbaar te laten komen aan die mensen voor wie de woningen bedoeld zijn. De leden van de GL-fractie vragen of wordt beschikt over deugdelijk onderzoek of wetenschappelijke analyses die aantonen dat de inkomensafhankelijke huurverhoging zoals die thans tot gevolg heeft dat effect zal hebben of is het niet meer dan een wenselijk geacht scenario. Is het niet evenzeer, of misschien zelfs wel beter denkbaar dat de voorraad betaalbare woningen zal afnemen, nu de verhuurders zich door de maatregelen, waaronder de verhuurderheffing, genoodzaakt zullen zien om de maximaal mogelijke huur in rekening te brengen, zo vragen die leden. In de eerdere memorie van antwoord bij wetsvoorstel 33 129 gaf de (vorige) minister nog aan dat woningcorporaties niet altijd de maximale huurverhoging hoeven te vragen, en dat mede gezien hun sociale doelstelling misschien ook niet zouden moeten doen. Is deze stelling gezien de verhuurderheffing nog wel houdbaar, zo vragen die leden.

Huishoudens bepalen hun beslissing om te verhuizen op een veelheid van wensen en mogelijkheden, waarbij de prijs van de huidige woning en de prijs van de nieuwe woning belangrijke factoren zijn. Door een meer marktconforme huurprijs in rekening te brengen bij die groepen die de mogelijkheden hebben om ook elders een woning te vinden, gaat het feit dat de huidige woning een lage huurprijs heeft minder zwaar meewegen in de afweging die huishoudens maken over het wel of niet verhuizen. Het feit dat huishoudens zich laten beïnvloeden door de prijs van goederen en diensten is zowel een algemene economische wetmatigheid als gezond verstand.

Er is geen wetenschappelijk onderzoek dat specifiek de effecten van een inkomensafhankelijk huurstijging op verhuisgedrag in beeld brengt. Er zijn namelijk ook nog nooit inkomensafhankelijke huurstijgingen geweest. Voor wat betreft de omvang van de betaalbare woningvoorraad is essentieel dat er voldoende betaalbare woningen overblijven voor de doelgroep van lagere inkomens. Juist de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden gericht ingezet bij die huishoudens die niet tot deze doelgroep behoren. Net als nu zullen woningcorporaties afspraken maken met gemeenten over de noodzakelijke omvang van de betaalbare woningvoorraad; de verhuurderheffing maakt dit niet onmogelijk. De hogere huurprijzen maken het investeren in huurwoningen overigens aantrekkelijker, zowel voor woningcorporaties als voor marktpartijen. In mijn brief van 28 februari heb ik aangegeven dat vanaf 2017 de extra potentiële huuropbrengsten hoger zijn dan het bedrag van de heffing. Daarnaast geeft deze brief aan dat woningcorporaties nog andere instrumenten hebben om te sturen op hun opbrengsten. Zo kunnen corporaties door verkoop van woningen aanvullende middelen vrij maken. Ook is er ruimte voor efficiencyverbeteringen. Het is daarmee niet noodzakelijk altijd de maximale huurverhoging te vragen.

⁴ Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 151678.58.

De leden van de GL-fractie vragen om een reactie op de analyse zoals die wordt gegeven door de Woonbond in zijn brief van 21 februari jl: In het Woonakkoord wordt gekozen «voor een evenwichtige aanpak op de huurmarkt. Het beleid blijft erop gericht om sociale huurwoningen beschikbaar te laten komen aan die mensen voor wie de woningen bedoeld zijn.» In de praktijk zal echter blijken dat het aantal goedkope en betaalbare huurwoningen afneemt. De woningen worden immers in prijs verhoogd door de inkomensafhankelijke huurverhogingen, via huurharmonisatie (bij mutatie), via huurliberalisatie of ze worden verkocht. Daarnaast zorgt de komende verhuurdersheffing dat veel verhuurders waar mogelijk hun woningen liberaliseren; over deze woningen hoeft immers geen heffing te worden afgedragen. De woningen worden dus onbereikbaar voor de lagere inkomensgroepen en daarmee wordt de basis onder de wet – volgens het kabinet het bevorderen van doorstroming – geheel onderuit gehaald.

Van een medewerker van een woningcorporatie (Woonbron, Leiden) ontvingen de leden van de GroenLinks fractie de volgende mail: Wij zijn niet principieel tegen een aan huurder door te belasten huurprijs die meer in overeenstemming is met de kwaliteit. Als aan de andere kant de betaalbaarheid maar wel goed geregeld is, via de Huurtoeslag. Ook voor de verhuurderheffing kenden wij dat principe, denk aan ons «tweehuren-beleid» en het «huur-op-maat»- experiment. Huishoudens die dat kunnen, mogen best een huur betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit. Voor huishoudens met een lager inkomen is het heel reëel dat we een korting (of subsidie, hoe je het wil noemen) geven op de huurprijs, om de woning beschikbaar voor de doelgroep te houden. Daar hadden we een vrij afgewogen beleid op. Door de huidige ontwikkelingen met vooral de verhuurderheffing hebben we die afgewogenheid (en zijdelings ook het «huur-op-maat») vaarwel moeten zeggen en zijn we steeds meer gaan sturen op huurprijsmaximalisatie. Heel jammer. In combinatie met de (kleine) bezuinigingen op de Huurtoeslag de laatste jaren merk ik wel dat het nu dus behoorlijk begint te knijpen. Ook voor huishoudens met huurtoeslag wordt wonen nagenoeg onbetaalbaar en beginnen huurquotes boven de nibud-normen eerder regel dan uitzondering te worden.

De leden van de GL-fractie vragen om een reactie.

In mijn brief van 28 februari heb ik aangegeven dat vanaf 2017 de extra potentiële huuropbrengsten hoger zijn dan het bedrag van de heffing. Daarnaast geeft deze brief aan dat woningcorporaties nog andere instrumenten hebben om te sturen op hun opbrengsten. Zo kunnen corporaties door verkoop van woningen aanvullende middelen vrij maken. Ook is er ruimte voor efficiencyverbeteringen. Het is daarmee niet noodzakelijk altijd de maximale huurverhoging te vragen.

5. Administratieve lasten en uitvoering

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de uitvoerbaarheid van uitzonderingen en bezwaarmogelijkheden wordt beoordeeld door woningcorporaties en belastingdienst. De CDA-fractie lijkt de uitvoering via de Belastingdienst – a la werkwijze huurtoeslag – een veel eenvoudiger alternatief, dat inkomensachteruitgang en -vooruitgang corrigeert en de huren voor gelijke woningen gelijk houdt. De leden van de CDA-fractie vragen om een reactie hierop.

De Belastingdienst hoeft de uitzonderingssituaties niet te beoordelen. De Belastingdienst verstrekt op verzoek van de verhuurder inkomensgegevens over het inkomenspeiljaar (t-2) aan de verhuurder. Het is dan aan de verhuurder om te kiezen of hij de huurders met een huishoudinkomen

boven € 33.614, en zo ja, welke huishoudens hij een hogere huurverhoging voorstelt. Huurders die menen een beroep te kunnen doen op een uitzonderingssituatie (een lager inkomen in het inkomensjaar t-1, deel uitmaken van de – tegen die tijd – aangewezen groep gehandicapten of chronisch zieken) zullen een bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel moeten indienen en daarbij hun bezwaar met gegevens moeten onderbouwen. Het is dan in eerste instantie aan de verhuurder om het bezwaarschrift te beoordelen en als hij het bezwaar ongegrond acht, kan hij een uitspraak van de huurcommissie over zijn huurverhogingsvoorstel vragen.

Het kabinet heeft in de schriftelijke informatiewisseling over de uitvoerbaarheid van een huurbelasting (Kamerstukken I, 2012/13, nrs. G, H en J) uitgebreid toegelicht dat het een huurbelasting geen goed alternatief vindt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat – resumerend – dan ten eerste onnodig veel huurders (meer dan 2 miljoen) aangifte zouden moeten doen omdat zij niet belastingplichtig zijn (doordat hun inkomen onder € 33.614 ligt of doordat zij geliberaliseerd huren), ten tweede de belasting fraudegevoelig zou zijn omdat de Belastingdienst niet beschikt over geobjectiveerde gegevens over de huur waardoor een arbeidsintensieve controle op de aangiften plaats zou moeten vinden.

Door de gekozen systematiek in voorliggende wetsvoorstellen worden de huishoudens met een inkomen onder € 33.614 (meer dan 1,5 miljoen huishoudens) niet geconfronteerd met een huurverhoging boven 4%, omdat verhuurders alleen een huurverhoging van 4,5 of 6,5% mogen voorstellen als zij bij hun huurverhogingsvoorstel een inkomensindicatie voegen waaruit blijkt dat het huishoudinkomen in de categorie € 33.614–43.000 respectievelijk boven € 43.000 valt.

De leden van de SP-fractie vragen welke extra lasten uit het wetsvoorstel voortvloeien voor de Belastingdienst en de Huurcommissies, o.a. door bezwaarschriften en procedures en hoe deze extra uitgaven worden gedekt.

In de memories van toelichting op beide wetsvoorstellen zijn de kosten voor verhuurders, Belastingdienst en huurcommissie geraamd (Kamerstukken II, 2011/12, 33 129, nr. 3 en II, 2011/12, 33 330, nr. 3).

De geraamde kosten voor de Belastingdienst bedragen € 1,1 miljoen aan opstartkosten en maximaal € 3 miljoen aan jaarlijkse kosten.

De geraamde kosten voor de huurcommissie bedragen € 9 miljoen in het eerste jaar (op basis van 9000 extra geschillen), € 3,6 miljoen in het tweede jaar (op basis van 3600 extra geschillen) en € 1,8 miljoen voor de jaren erna (op basis van 1800 extra geschillen).

Met deze kosten is in de begroting 2013 van het ministerie van BZK rekening gehouden.

Volgens het gesloten woonakkoord zal de inkomensafhankelijke huurverhoging slechts voor 2 jaar gelden, en dat daarna wordt overgestapt op de huursombenadering. De leden van de GL-fractie vragen hoe hard deze afspraak is en waarom in de wet geen horizonbepaling is opgenomen. Volgens de gemaakte afspraak zal het systeem van de inkomensafhankelijke huurverhoging waarbij de belastingdienst informatie over het inkomen aan de verhuurder verstrekt voor maximaal twee jaar gelden. Er wordt derhalve voor 1 of 2 jaar een enorme administratieve rompslomp opgezet. De leden van de GL-fractie vragen of kan worden aangegeven wat de uitvoeringskosten zijn voor zowel de belastingdienst, de verhuurders, de huurcommissie en het CBP voor het invoeren, uitvoeren en weer afschaffen van het voorgestelde systeem van inkomensafhankelijke huurverhoging, inclusief de mogelijke huurverlagingen, indien dit gedurende twee jaar functioneert (met een uitloop van nog twee jaar daarna in verband met mogelijke verlagingen). En kan de regering deze

uitvoeringskosten afzetten tegen de verwachte extra huuropbrengsten gedurende deze twee jaar, ook rekening houdend met het feit dat niet alle woningcorporaties de inkomensafhankelijke huurverhoging voor 2013 zullen invoeren, zo vragen die leden.

Met de inkomensafhankelijke huurverhoging is gekozen voor een maatregel waarmee de huishoudens met een lager inkomen worden ontzien en waarbij huishoudens met een midden- of hoger inkomen gericht worden gestimuleerd door te stromen naar een andere woning. En als zij er voor kiezen niet te verhuizen, gaan zij een huurprijs betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. De aangekondigde maatregel van de huursombenadering zal in goed overleg met partijen worden uitgewerkt. Omdat nu voor de invoering van de huursombenadering geen ingangsdatum gegarandeerd kan worden (het streven is naar invoering in 2015) is in de voorliggende wetsvoorstellen geen einddatum van de geldigheid opgenomen.

In de memories van toelichting op beide wetsvoorstellen zijn de kosten voor verhuurders, Belastingdienst en huurcommissie geraamd (Kamerstukken II, 2011/12, 33 129, nr. 3 en II, 2011/12, 33 330, nr. 3).

De geraamde kosten voor de Belastingdienst bedragen € 1,1 miljoen aan opstartkosten en maximaal € 3 miljoen aan jaarlijkse kosten.

De geraamde kosten voor de huurcommissie bedragen € 9 miljoen in het eerste jaar (op basis van 9000 extra geschillen), € 3,6 miljoen in het tweede jaar (op basis van 3600 extra geschillen) en € 1,8 miljoen voor de jaren erna (op basis van 1800 extra geschillen).

Indien er sprake is van extra huurgeschillen hebben verhuurders meer administratieve lasten. De geraamde administratieve lasten voor verhuurders zijn € 1,26 miljoen in het eerste jaar, € 0,5 miljoen in het tweede jaar en € 0,25 miljoen in de daaropvolgende jaren

De kosten die voor verhuurder gemoeid gaan met het opvragen bij de Belastingdienst en het voegen bij huurverhogingsvoorstellen van inkomensindicaties – de nalevingskosten – zijn geraamd op € 3,7 miljoen per jaar.

In het licht van deze vraag kunnen de hiervoor genoemde bedragen afgezet worden tegen de in mijn brief van 28 februari genoemde extra mogelijke huuropbrengsten. In mijn brief van 28 februari heb ik aangegeven dat de extra huuropbrengsten in het tweede jaar kunnen oplopen tot € 721 miljoen. Er is geen inschatting te geven van de mate waarin verhuurders niet in 2013 gebruik zouden maken van de mogelijkheid de huurverhoging door te voeren.

6. Fonds energiebesparing

De leden van de VVD-fractie vragen om een toelichting op het rekenen op een aanvulling van 450 miljoen uit de markt bij de voeding van het fonds voor energiebesparing.

In het Woonakkoord is een revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving aangekondigd van € 150 miljoen, aan te vullen met middelen vanuit de markt, zodat een totale investeringsimpuls van tenminste € 600 miljoen wordt bereikt. Er zijn momenteel diverse initiatieven van grote partijen uit de markt, zoals in de green deal voor het Nationaal Fonds Energiebesparing (NFEB), die zijn gericht op innovatieve manieren voor financiering van energiebesparende maatregelen. De vernieuwing in de aanpak levert nog onzekerheden op voor marktpartijen. De overheidsfinanciering is bedoeld om in deze startfase de marktinitiatieven een steuntje in de rug te geven. Uit gesprekken met deskundigen en vertegenwoordigers van marktpartijen heb ik geconcludeerd dat hierbij

een multiplier van 4 haalbaar is. In de haalbaarheidsstudie van het NFEB gaat ervan uit dat de overheid 25–35% van het totale fonds vult.

7. Verkoop corporatiewoningen

De minister wil de mogelijkheden tot verkoop van corporatiewoningen aan particulieren en aan institutionele beleggers versoepelen. De leden van de VVD-fractie vragen waarom dit blijft beperkt tot woningen die op grond van hun maximale huur geliberaliseerd zijn of kunnen worden. Geldt bij verkoop aan bewoners niet de beperking tot geliberaliseerde of te liberaliseren woningen en zo nee, waarom niet, zo vragen die leden.

De verhuur van geliberaliseerde huurwoningen behoort naar het oordeel van het kabinet niet tot de kerntaken van de woningcorporaties. Voor de verkoop van deze huurwoningen gelden nu reeds op onderdelen soepelere regels dan voor andere huurwoningen. Het kabinet beoogt een verdere versoepeling en wil die ook van toepassing doen zijn op huurwoningen die, gezien hun kwaliteit, bij vrijkomen geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. Deze behoren immers dan ook niet meer tot de kerntaak van corporaties.

Huurwoningen die behoren tot de dienst van algemeen economisch belang (dus op grond van hun woningwaardering geen huur kunnen krijgen hoger dan de liberalisatiegrens; prijspeil 2013: € 681,02) moeten zo veel als nodig beschikbaar blijven voor de lagere inkomensgroepen. Hoewel ook dergelijke woningen onder voorwaarden kunnen worden verkocht, acht het kabinet een versoepeling van de verkoopregels voor deze woningen daarom niet op zijn plaats.

Voor verkoop aan bewoners en andere woningzoekenden bestaan geen verschillen in voorwaarden tussen geliberaliseerde, mogelijk te liberaliseren en gereguleerde huurwoningen. De wens van huurders en andere woningzoekenden om een eigen woning te bemachtigen door een huurwoning van de corporatie te kopen, richt zich in de praktijk op de diverse huursegmenten. Van de woningcorporatie wordt verwacht dat zij in goed overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente vaststelt hoeveel huurwoningen uit welke huursegmenten kunnen worden verkocht, gegeven de vraag naar die woningen als huurwoning.

De leden van de VVD-fractie vragen voorts of het aanbeveling verdient uniforme regels en randvoorwaarden voor de verkoop van sociale huurwoningen te hanteren in plaats van verschillende regelingen.

Indien uw Kamer bedoelt uniforme regels te hanteren voor de verkoop aan andere verhuurders en aan eigenaar-bewoners, dan is van belang dat de situatie verschillend is. Voor eigenaar-bewoners geldt dat de woning in onverhuurde staat wordt verkocht en er geen situatie is waarin een zittende huurder die huurt tegen een bepaalde huurprijs de marktwaarde van de woning bepaalt. Voor verhuurders is dat bij verkoop van verhuurde woningen juist wel van belang. Vandaar dat het kabinet inzet op verschillende methoden van waardebeoordeling. Overigens zijn de eisen op onderdelen wel overeenkomstig, zoals rond de onafhankelijkheid van taxaties.

De leden van de CDA-fractie vragen om een toelichting over het realiteitsgehalte van de versoepeling van randvoorwaarden voor verkoop van corporatiewoningen, die er voor zou moeten zorgen dat institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, meer corporatiewoningen kopen. Is dit ook afgestemd met de institutionele beleggers en zo ja, wat de uitkomsten daarvan zijn en welke visie de minister hier heeft op deelname van externe partijen in relatie tot de sociale doelstelling van de corporaties nu het doel is om ook extra corporatiewoningen te verkopen, zo vragen die

leden. De leden van de CDA-fractie vragen voorts of is nagedacht over wat dit zou kunnen betekenen voor eventuele wachtlijsten, waarbij de rol van de gemeente als toezichthouder op de corporaties wordt betrokken.

In de afspraken over de woningmarkt is aangegeven dat de voorwaarden om corporatiewoningen te verkopen aan onder andere beleggers, zoals pensioenfondsen, worden versoepeld. Door de organisatie van institutionele beleggers IVBN is gepleit voor aanpassing van deze voorwaarden. Ik verwacht dan ook dat met de aanpassing van de verkoopregels de belangstelling voor aankoop groter zal zijn. Van de woningcorporatie wordt verwacht dat zij in goed overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente vaststelt hoeveel huurwoningen uit welke huursegmenten kunnen worden verkocht, gegeven de vraag naar huurwoningen. Op die wijze kan worden bewaakt dat de verkoop niet ten koste gaat van het aanbod voor mensen die een huurwoning nodig hebben. Anders dan de leden van de CDA-fractie veronderstellen is er overigens geen rol voor de gemeente als toezichthouder voorzien. Het Regeerakkoord spreekt over aansturing van corporaties door gemeente. De rol van gemeente zal worden betrokken bij de uitwerking van de aangekondigde novelle voor het wetsvoorstel voor herziening van de woningwet (wetsvoorstel 32 769).

In de brief van 23 februari geeft de minister aan: «Ook zullen woningcorporaties zoals gebruikelijk woningen verkopen. Bij verkoop van 5000 extra woningen levert dit naar schatting € 500 mln. aan extra middelen op voor investeringen. Kan de minister aangeven hoeveel woningen er in de afgelopen jaren door de woningcorporaties zijn verkocht, en welke trend hierin zichtbaar is (graag cijfers over de jaren 2008 tot en met 2012). De leden van de GL-fractie vragen of het op basis van deze cijfers en de economische vooruitzichten reëel is om te verwachten dat vanaf 2013 of 2014 jaarlijks 5000 woningen extra verkocht kunnen worden.

De aantallen verkochte woningen voor eigen bewoning zijn:

2008	2009	2010	2011
13.400	13.100	15.100	14.300

Met de voornemens in het woonakkoord acht het kabinet aannemelijk dat deze aantallen kunnen toenemen.

8. Grondrechtelijke aspecten

Blijkbaar zijn er van 5% van de betrokken huurders geen inkomensgegevens beschikbaar. De leden van de VVD-fractie vragen of dit betekent dat zij dan ook geen huurverhoging hoeven te verwachten. De leden van de VVD-fractie vragen voorts of zij anderszins of later een huurverhoging krijgen voorgelegd, of de huurverhoging voor deze groep beperkt blijft tot 1,5% boven inflatie, of ontspringt deze 5% hiermee de dans. Wat is de oorzaak van deze onbekendheid van inkomensgegevens, zo vragen die leden.

Indien een verhuurder een huurder een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wil voorstellen, moet hij bij het huurverhogingsvoorstel een inkomensindicatie van de Belastingdienst voegen waaruit blijkt dat het huishoudinkomen hoger is dan € 33.614 maar niet hoger dan € 43.000 of dat het huishoudinkomen hoger is dan € 43.000. Indien de Belastingdienst heeft aangegeven dat het huishoudinkomen onbekend is, kan de verhuurder geen hogere huurverhoging voorstellen dan het basishuurverhogingspercentage van inflatie+1,5%.

In de gevallen dat er bij de Belastingdienst geen inkomen voor een bepaald woonadres bekend is, vermeldt de Belastingdienst de code «onbekend» op de inkomensindicatie. In de meeste gevallen gaat het dan om mensen die geen eigen inkomen hebben, maar leven op kosten van iemand anders en een woning huren. Bijvoorbeeld in het geval dat een vader de huur voor zijn zoon betaalt. Daarnaast is er ook een klein deel dat een zwart inkomen heeft, dat niet wordt aangegeven bij de Belastingdienst. Het opsporen van die belastingontduikers is een prioriteit van de Belastingdienst. Zodra duidelijk is dat iemand wel inkomen heeft, reikt de Belastingdienst een aangiftebiljet aan die persoon uit. Mocht vervolgens aangifte uitblijven, dan volgt een ambtshalve aanslag en wordt het dan bekende inkomen in de inkomensindicatie verwerkt.

Niet alle burgers hebben een inkomen. Studenten zijn een voorbeeld van die groep. Als een student zonder inkomsten een woning huurt kan het best zijn dat zijn ouders de huur betalen. In zo'n geval is een huurverhoging op basis van inkomen niet mogelijk. Het huishoudinkomen is nl. nihil. Een student die in het jaar t aan het werk gaat heeft wellicht in het jaar t-2 geen inkomen gehad en die zal dan ook niet te maken krijgen met een extra huurverhoging.

Er bestaat ook een mogelijkheid dat iemand een woning huurt die zwarte inkomsten heeft en de belasting ontduikt. Zo lang dit niet wordt ontdekt zal er ook sprake zijn van een nihilinkomen en is extra huurverhoging niet mogelijk. In de Basisregistratie inkomen waarop het huishoudinkomen is gebaseerd worden alleen officiële inkomens vastgelegd. Zodra echter de Belastingdienst een ambtshalve aanslag oplegt, nadat bijv. gebleken is dat iemand ten onrechte geen aangifte heeft gedaan, wordt het inkomen dat bij die aanslag hoort opgenomen in de Basisregistratie inkomen.

De leden van de VVD-fractie begrijpen de voorgestelde regeling aldus, dat bij bezwaar van de huurder tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging, de huurder ter adstructie wél inkomensgegevens moet overleggen aan de verhuurder. De leden van de VVD-fractie vragen of dit juist is. Moet de huurder eveneens inkomensgegevens overleggen bij een verzoek om huurverlaging als gevolg van inkomensdaling, zo vragen die leden en de leden van de GL-fractie. En hoe valt dit te rijmen met de zinsnede dat «de huurder geen inkomensgegevens hoeft te leveren aan de verhuurder» (brief van de minister aan de voorzitter van de Tweede Kamer d.d. 13 februari 2013, blz. 5, laatste alinea, punt 10 en blz. 2, 4^e alinea), zo vragen de leden van de VVD-fractie.

De leden van de CDA-fractie vragen op welke wijze de privacy op grond van de tekst in het Woonakkoord beter wordt geborgd dan met het oorspronkelijke wetvoorstel 33 129 en of deze redenering in het Woonakkoord is getoetst bij het College Bescherming Persoonsgegevens.

Indien een huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomenspeiljaar (t-2) de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens niet overschrijdt, hoeft bij zijn bezwaarschrift geen gespecificeerde inkomensgegevens te voegen. Met de tweede nota van wijziging bij het wetsvoorstel 33 330 (Kamerstukken II, 2012/13, 33 330, nr. 43) is geregeld dat de verhuurder in dat geval een tweede, actuelere inkomensindicatie bij de Belastingdienst moet opvragen. In de tijd die verstreken is tussen de verstrekking van de voor het huurverhogingsvoorstel opgevraagde inkomensindicatie en de naar aanleiding van het bezwaarschrift van de huurder tegen dat huurverhogingsvoorstel opgevraagde tweede inkomensindicatie kan sprake zijn van wijziging van het huishoudinkomen (door een bezwaar of beroep tegen een belastingaanslag of door een wijziging in de samenstelling van het huishouden). Indien de tweede, actuelere inkomensindicatie inderdaad aangeeft dat het huishoudinkomen in een lagere inkomenscategorie valt dan de voor het

huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomenscategorie, kan de verhuurder de huurverhoging aanpassen tot het toegestane niveau bij de inkomenscategorie die in de tweede inkomensindicatie staat vermeld. De huurder hoeft dan dus geen inkomensgegevens aan de verhuurder te leveren.

Indien de tweede, actuelere inkomensindicatie dezelfde inkomenscategorie aangeeft als in de eerdere verklaring en de verhuurder de voorgestelde huurverhoging wil doorzetten, dan moet hij een uitspraak van de huurcommissie vragen over zijn huurverhogingsvoorstel. De verhuurder voegt dan zijn huurverhogingsvoorstel inclusief de daarbij gevoegde eerste inkomensindicatie alsmede de naar aanleiding van het bezwaarschrift aangevraagde tweede inkomensindicatie bij zijn verzoekschrift. Indien de huurder ook die tweede inkomensindicatie bestrijdt, moet hij de huurcommissie gespecificeerde inkomensgegevens verstrekken waaruit blijkt dat het huishoudinkomen de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens niet overschrijdt.

Indien de huurder een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen heeft gehad en daarna een inkomensdaling heeft tot onder de bij de huurverhoging gehanteerde inkomensgrens, kan hij een huurverlaging voorstellen. Hij moet zijn huurverlagingsvoorstel dan onderbouwen met inkomensgegevens waaruit blijkt dat het huishoudinkomen tot onder de gehanteerde inkomensgrens is gezakt. Verhuurders hebben op grond van het voorgestelde artikel 7:252a BW alleen de bevoegdheid om ten behoeve van een inkomensafhankelijke huurverhoging een inkomensindicatie bij de Belastingdienst op te vragen. Daarom zal de huurder een huurverlagingsvoorstel op grond van inkomensdaling zelf met inkomensgegevens moeten onderbouwen.

Indien de huurder bezwaar wenst te maken tegen de inkomensafhankelijke verhoging krachtens het voorgestelde artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek op de grond dat de hoogte van het huishoudinkomen of de samenstelling van het huishouden niet juist, kan hij dit bij de verhuurder aangeven. Hij hoeft daarbij geen inkomensgegevens te verstrekken. Op grond van het voorgestelde 7:253, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek dient de verhuurder – indien hij (in eerste instantie) het bezwaar van de huurder niet accepteert – een tweede verklaring bij de Belastingdienst op te vragen. De verhuurder kan dan op grond van mogelijk actuelere gegevens beoordelen of hij het voorstel tot huurverhoging doorzet.

Indien de huurder nadat hij niet heeft gereageerd op een voorstel van de verhuurder en ook de huurverhoging niet heeft betaald, van mening is dat de huurverhoging onterecht wordt voorgesteld, kan hij zelf nog een verzoek bij de huurcommissie indienen. Alsdan zal hij zijn verzoek moeten onderbouwen, zoals te doen gebruikelijk bij het indienen van een verzoek. Dit geldt ook als hij zelf een voorstel tot huurverlaging doet.

De leden van de PvdA-fractie vragen of meer in detail kan worden aangegeven hoe de toezegging dat «privacy met betrekking tot de inkomensgegevens van huurders verder wordt geborgd» in de praktijk inhoud krijgt.

Indien de huurder op grond van de hoogte van het inkomen of de huishoudsamenstelling bezwaar wil maken tegen de voorgestelde huurverhoging, hoeft hij geen inkomensgegevens aan de verhuurder te verstrekken. Hij kan volstaan met de melding dat het huishoudinkomen niet juist is. Als de verhuurder dan alsnog zijn huurverhogingsvoorstel wenst door te zetten, dient hij eerst een tweede (mogelijk actuelere) verklaring bij de Belastingdienst op te vragen. Zo wordt voorkomen dat de huurder meteen aan de verhuurder het huishoudinkomen kenbaar moet maken. Deze maatregel komt de bescherming van de privacy alleen maar ten goede.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe wordt gezorgd dat de huur omlaag gaat, op het moment dat het inkomen van de bewoners daalt. De leden van de PVV-fractie vragen waar huurders zich moeten melden als zij het niet eens zijn met de categorie en het bijbehorend huurverhogingspercentage, of bij een inkomensachteruitgang.

Indien de verhuurder een voorstel tot huurverhoging doet op grond van het voorgestelde artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek dient de huurder indien hij de hoogte van het huishoudinkomen betwist (hoogte inkomen of huishoudsamenstelling) bij de verhuurder bezwaar te maken. Als gevolg van dit bezwaar kan de verhuurder zijn voorstel tot huurprijsverhoging wel of niet doorzetten. Als de huurder kan ook altijd naar de Belastingdienst gaan om tussentijdse wijzigingen door te geven. Deze zullen dan worden meegenomen in de uiteindelijke verklaring die door de Belastingdienst op verzoek van de verhuurder wordt verstrekt. Als de huurder vanwege een inkomensachteruitgang van mening is dat hij daardoor in een lagere inkomenscategorie en daarmee corresponderend maximaal huurverhogingspercentage terecht komt, heeft hij de mogelijkheid om een voorstel tot huurverlaging te doen. Dit voorstel dient hij bij de verhuurder in te dienen. Als de verhuurder akkoord is, wordt die verlaagde huurprijs als geldend tussen partijen beschouwd. Als de verhuurder niet akkoord gaat, kan de huurder zich tot de huurcommissie wenden.

Het kabinet wil het mogelijk maken dat verhuurders per 1 juli 2013 gebruik maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Daarom wil het kabinet de huurders en verhuurders zo spoedig mogelijk duidelijkheid geven welke maatregelen per 1 juli 2013 gaan gelden. Verhuurders moeten hun huurverhogingsvoorstellen, indien zij hun huurverhoging per 1 juli willen voorstellen, vóór 1 mei bij hun huurders indienen. En als zij gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging, moeten zij vooraf inkomensindicaties opvragen bij de Belastingdienst en de verkregen indicaties verwerken hetgeen ook enige tijd vergt. En omdat verhuurders die inkomensindicaties pas mogen gaan opvragen nadat de voorliggende wetsvoorstellen tot wet zijn geworden, dringt het kabinet aan tot spoedige verdere behandeling van deze wetsvoorstellen. Verhuurders zijn niet verplicht de huurverhoging per 1 juli voor te stellen, dat mag ook tegen een latere datum. Maar dan lopen zij een of meerdere maanden huurverhoging mis. Verhuurders kunnen overigens ook afzien van het gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging, dat is een eigen beleidskeuze.

De wetsvoorstellen zijn al enige tijd in behandeling bij het parlement en hoewel het kabinet de maatregelen op enkele punten recentelijk heeft gewijzigd naar aanleiding van het tussen het kabinet en D66, CU en SGP gesloten akkoord over de woningmarkt is het kabinet niet van mening dat er overhaaste beslissingen worden genomen.

Verder lezen de leden van de CDA fractie dat het CBP een boetebevoegdheid krijgt, die in een wet aan de Kamers wordt voorgelegd. De leden van de CDA-fractie vragen hoe de uitvoerbaarheid van e.e.a. door het CBP wordt beoordeeld.

Op dit moment wordt de precieze inkleding van de uitbreiding van de boetebevoegdheid van het CBP conform het regeerakkoord door het kabinet bekeken. Het CBP wordt al op dit moment nauw betrokken bij overleg hierover.

De leden van de PVV-fractie vragen of de informatieverstrekking niet enkel mag gebeuren met instemming van de Belastingplichtige die deze informatie in vertrouwen aan de Belastingdienst heeft verstrekt.

Het door de Belastingdienst vooraf aan de huurder om toestemming vragen bij het afgeven van de verklaring aan de verhuurder zou leiden tot een extra gegevensstroom. Dit zou vervolgens leiden tot extra administratieve lasten. Voorts zouden huurders in verwarring kunnen worden gebracht, nu het nog maar de vraag is of de verhuurder daadwerkelijk een voorstel tot huurverhoging wenst te doen.

De leden van de PVV-fractie vragen wat er gebeurt als op enig moment belastingopgaven achteraf worden bijgesteld, in positieve of negatieve zin.

Zodra de Belastingdienst op verzoek van de verhuurder een inkomensverklaring verstrekt zijn daar alle op dat moment (gewijzigde) gegevens in opgenomen. Vanwege het kiezen voor een inkomensverklaring over het jaar t-2 is in verreweg de meeste gevallen sprake van een juist (bijgesteld) inkomen.

De leden van de D66-fractie vragen of met het voorliggende wetsvoorstel tegemoet wordt gekomen aan de kritiek van de Eerste Kamer inzake privacy aspecten zoals geuit tijdens de behandeling van het wetsvoorstel 33 129 in juni 2012.

Met het wetsvoorstel wordt op zorgvuldige wijze omgegaan met de privacy-aspecten. Indien wordt uitgegaan van een inkomensafhankelijke huurverhoging kan het niet anders zijn dan dat inkomensgegevens worden gebruikt. De door de verhuurder van de Belastingdienst verkregen verklaring omvat ook slechts de melding dat een huishoudinkomen wel of niet meer bedraagt dan een bepaalde inkomensgrens. Exacte bedragen worden niet vermeld. Voorts zijn met het voorgestelde artikel 19a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte extra waarborgen voor het bescherming van de privacy vastgelegd.

Naar aanleiding van het onlangs gesloten Woonakkoord is – zoals vermeld – in de wet opgenomen dat de huurder in eerste instantie geen inkomensgegevens aan de verhuurder hoeft te verstrekken indien de huurder van oordeel is dat de verklaring over het huishoudinkomen die de verhuurder heeft gebruikt niet (meer) juist is. In een dergelijk geval moet de verhuurder een nieuwe verklaring opvragen die op actuelere informatie is gebaseerd. Met dit pakket aan maatregelen wordt de privacy-inbreuk zoveel mogelijk beperkt.

De doelbinding zou op een gerechtvaardigde wijze worden aangevlogen, op grond van art. 8 van de wet op privacy, wanneer de huurder vooraf geïnformeerd wordt bij de verstrekking van de inkomensgegevens en daarbij toestemming geeft voor de verstrekking. De leden van de D66-fractie vragen of de minister het hier mee eens is.

Het door de Belastingdienst vooraf informeren van de huurder bij het afgeven van de verklaring aan de verhuurder zou leiden tot een extra gegevensstroom. Dit zou vervolgens leiden tot extra administratieve lasten. Voorts zouden huurders in verwarring kunnen worden gebracht, nu het nog maar de vraag is of de verhuurder daadwerkelijk een voorstel tot huurverhoging wenst te doen.

In de wet is nu opgenomen dat de inkomensverklaring maximaal 1 jaar bewaard mag worden, en dan vernietigd moet worden. Voor het doen van een verzoek tot huurverlaging staat een termijn van twee jaar. Met het oog op een mogelijke huurverlaging en de herberekening die daarna eventueel moet plaatsvinden, zullen verhuurders toch op een of andere manier moeten vastleggen dat -en voor welk deel- er een extra inkomensafhankelijke huurverhoging heeft plaatsgevonden. Impliciet betekent dat

dat de gegevens over het inkomen bewaard worden. De leden van de GL-fractie vragen hoe zich dit verhoudt tot de plicht de inkomensverklaringen na 1 jaar te vernietigen. Is deze vernietigingsplicht geen wassen neus als de belangrijkste gegevens eruit elders geregistreerd worden, zo vragen die leden.

In het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is bepaald dat de gegevens kunnen worden bewaard totdat op het huurverhogingsvoorstel onherroepelijk is beslist of de voorgestelde huurverhoging geacht wordt te zijn overeengekomen. Om een herberekening van een eventuele huurverlaging door te voeren zijn geen inkomensgegevens van eerder afgegeven inkomensverklaringen vereist. Daarvoor is alleen van belang de (eventueel na een uitspraak van de huurcommissie/rechter) tussen partijen geldende huurprijs. Indien een verhuurder de gegevens in strijd met de voorwaarden bewaart of gebruikt en dat aan het licht komt, kunnen corrigerende maatregelen worden toegepast. Er is dan mogelijk sprake van een strafbaar feit en de Belastingdienst kan er dan toe overgaan deze verhuurder uit te sluiten van de voorziening. In dat geval kan hij daarna geen extra huurverhoging op basis van inkomen meer voorstellen.

De leden van de GL-fractie vragen waarom in 2012 4,2 miljoen verklaringen zijn verstrekt voor 1,8 miljoen woningen. Zijn er ook inkomensverklaringen opgevraagd van huurders waar de verhuurders het inkomen al van kenden door recente woningtoewijzing of de huurtoeslag en hebben verhuurders ook inkomensverklaringen opgevraagd van huurders met een huurprijs boven de maximale huurgrens of met een reeds geliberaliseerde huurprijs, terwijl deze huurders buiten de doelgroep van de wet vallen, zo vragen die leden.

De leden van de GL-fractie vragen voorts of moet worden geconcludeerd dat een (groot) aantal verhuurders zich kennelijk bij de huuraanzeggingen van 2012 alles behalve terughoudend heeft opgesteld. Kan worden aangegeven hoe vaak gegevens doorgegeven zijn en worden van huurders die buiten de doelgroep vallen en kan de Belastingdienst aangeven welke verhuurders zich schuldig gemaakt hebben/maken aan het overtreden van de voorwaarden, zo vragen die leden.

Hoe worden deze verhuurders daarop aangesproken en kunnen huurders de Belastingdienst bellen om na te gaan of er in 2012 een inkomensverklaring van zijn huishoudinkomen is verstrekt aan de verhuurder, zo vragen de leden van de GL-fractie. Voorts vragen de leden van de GL-fractie of het juist is dat ook onder de voorgestelde wettelijke regeling verhuurders in strijd met de voorwaarden de inkomensgegevens van huurders die niet onder de reikwijdte van de wet vallen, kunnen aanvragen, en dat deze dan verstrekt worden door de belastingdienst en welke waarborgen biedt de minister huurders die niet onder de reikwijdte van de wet vallen tegen privacy-schending.

Als duidelijk is dat verhuurders de inkomensgegevens voor andere doeleinden dan de extra huurverhoging aanvragen en gebruiken, kan dit aanleiding geven maatregelen te treffen tegen de verhuurder zoals het uitsluiten van de voorziening. Een huurder die vermoedt dat zijn verhuurder ten onrechte informatie over het huishoudinkomen heeft opgevraagd kan verifiëren bij de Belastingdienst of een verklaring is afgegeven. Als dit het geval blijkt te zijn kan de huurder de Belastingdienst daarover informeren, zodat die zich kan beraden op welke wijze hier tegen wordt opgetreden.

In 2012 hebben 2035 verhuurders inkomensgegevens opgevraagd. De leden van de GL-fractie vragen of kan worden gegarandeerd dat al deze gegevens, die zonder wettelijke grond zijn verstrekt, ook daadwerkelijk zijn vernietigd en wie ziet op de vernietiging toe.

De Woonbond schrijft in zijn brief van 21 februari dat veel verhuurders de gegevens van 2012 gebruiken om het scheefwonen in heel hun bezit in kaart te brengen; ook al is dat niet toegestaan. De leden van de GL-fractie vragen of dat juist is en of er wordt opgetreden tegen verhuurders die onrechtmatig de verstrekte inkomensindicaties hebben gebruikt/gebruiken voor andere doelen dan het doen van een voorstel tot boveninflatoire huurverhoging, zoals het maken en van een analyse van het scheefwonen binnen hun woningbestand.

Uiteraard krijgt een verhuurder een totaalbeeld van de huishoudinkomens van zijn huurders wanneer hij de inkomensverklaringen ontvangt. Dit is niet te voorkomen, aangezien de verklaringen ook voor een groot aantal woningen tegelijk kunnen worden aangevraagd. Dit laat onverlet dat hij de verklaringen alleen maar mag gebruiken in het kader van de huurverhoging. Gebruik voor andere doeleinden is niet toegestaan.

De leden van de GL-fractie vragen of huurders de mogelijkheid hebben om na te gaan of de verstrekte gegevens zijn vernietigd. Hebben huurders, indien zou blijken dat de gegevens niet zijn vernietigd, de mogelijkheid een klacht bij het College bescherming persoonsgegevens in te dienen en hoe is die procedure, zo vragen die leden.

De leden van de GL-fractie vragen wanneer het Cbp eigenhandig kan optreden en welke handhavingsmechanismen kan het Cbp inzetten.

Op grond van artikel 35 WBP heeft een huurder het recht zich vrijelijk en met redelijke tussenpozen tot de verhuurder te wenden met het verzoek hem mede te delen of hem betreffende persoonsgegevens worden verwerkt. Indien zodanige gegevens worden verwerkt, verstrekt de verhuurder een volledig overzicht. Artikel 36 geeft huurder het recht om verhuurder de verstrekte gegevens eventueel te laten verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Een grond voor verwijdering zou zijn het verstrijken van de in het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vervatte bepaling dat gegevens door de verhuurder slechts mogen worden bewaard totdat op het voorstel tot huurverhoging onherroepelijk is beslist of de voorgestelde huurverhoging geacht wordt te zijn overeengekomen. Huurders die een klacht hebben over de manier waarop in de praktijk met hun persoonsgegevens wordt omgesprongen, of die het vermoeden hebben dat hun persoonsgegevens ongeoorloofd wordt gebruikt, kunnen hierover contact opnemen met het College Bescherming Persoonsgegevens. Het CBP heeft hiervoor op zijn website www.mijnprivacy.nl/ een speciaal signaleringsformulier ter beschikking gesteld. Naar aanleiding van een signaal kan het CBP besluiten een onderzoek in te stellen. Overeenkomstig artikel 51, lid 1 en 52, lid 2 WBP heeft het CBP tot taak toe te zien op de verwerking van persoonsgegevens en vervult het die taak in onafhankelijkheid. Op basis van artikel 60, lid 1 kan het ambtshalve of op verzoek van een belanghebbende een onderzoek instellen naar de wijze waarop ten aanzien van gegevensverwerking toepassing wordt gegeven. In artikel 61 WBP, tenslotte, staan de handhavingsmechanismen van het Cbp opgesomd, variërend van huiszoeking tot het opleggen van last onder dwangsom.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe kan worden voorkomen dat de verhuurder de gegevens bewaart.

De verhuurders hebben na de periode, vermeld in het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de plicht om de gegevens te vernietigen. Zou blijken dat dat niet is gebeurd, kan de Belastingdienst bij constatering daarvan optreden. De Belastingdienst en ook gedupeerde derden hebben de mogelijkheid om een procedure tegen de verhuurder aan te spannen, eventueel een kort geding. Daarmee is de beschikbaarheid van rechterlijke controle gegarandeerd, waarmee een belangrijke waarborg is gegeven voor een behoorlijke procedure. Ook kan de toezichthouder, het College bescherming persoonsgegevens, worden ingelicht. Op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht bestaat er zelfs een strafrechtelijke procedure. Gedupeerden kunnen aangifte doen bij het Openbaar Ministerie. De FIOD is – naast de politie – bevoegd ter zake het opsporingsonderzoek te verrichten.

Indien een verhuurder de gegevens in strijd met de voorwaarden bewaart of gebruikt en dat aan het licht komt, kunnen corrigerende maatregelen worden toegepast. Er is dan mogelijk sprake van een strafbaar feit en de Belastingdienst kan er dan toe overgaan deze verhuurder uit te sluiten van de voorziening. In dat geval kan hij daarna geen extra huurverhoging op basis van inkomen meer voorstellen.

9. Stimuleren bouwsector en bouw (sociale) huurwoningen

De leden van de VVD-fractie vragen waarom is gekozen voor een tijdelijke verlaging van de Btw naar 6% voor 1 jaar en of het voornemen bestaat de regeling te verlengen na 1 jaar. Wat zullen daarbij de beoordelingscriteria zijn, zo vragen die leden.

De tijdelijke verlaging van de btw op verbouwingen en renovatiewerken is onderdeel van een groter pakket, zoals in mijn brief van 13 februari 2013 te lezen valt. Deze btw-verlaging is opgenomen om een investeringsimpuls te geven aan de woningmarkt en de bouw. Met deze maatregel worden investeringen op de woningmarkt aangejaagd en de bouwsector versterkt. Door het tijdelijke karakter van de maatregel, zal de investeringsimpuls het sterkst zijn. Dit past goed bij een maatregel die wordt genomen in het kader van de economische crisis waar we momenteel in verkeren. Mede om die reden, maar ook vanwege het budgettaire beslag van deze maatregel is gekozen voor een tijdelijke periode.

Recent is een plan aangeboden door Vastgoed Belang voor de bouw van 40.000 woningen in de sociale huursector. Past dit plan binnen het kader van het thans voorliggende Woonakkoord, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

Het plan van Vastgoed Belang past goed binnen de doelstelling van het Woonakkoord, maar bevat deels andere uitwerkingen en gaat deels voorbij aan nog te maken keuzes. Hierbij wordt opgemerkt dat het plan van Vastgoed Belang is aangeboden voordat het Woonakkoord is tot stand gekomen.

Zo richten het plan van Vastgoed Belang en het Woonakkoord zich allebei op het stimuleren van energiebesparende maatregelen. De uitwerking van Vastgoed Belang richt zich echter op extra rendement via de huuropbrengsten. De uitwerking van het Woonakkoord richt zich op een revolverend fonds voor energiebesparing en een verlaging van de BTW op verbouwingen en renovatiewerken.

Waar het gaat om de huur gaat het plan van Vastgoed Belang uitgebreid in op de koppeling van de huur aan 4,5% WOZ. Volgens het Woonakkoord blijft de maximale huur echter gekoppeld aan het woningwaarderingstelsel (WWS), en zal voor Prinsjesdag een voorstel over de vereenvoudiging van het WWS worden ingediend.

Vanuit de corporaties is voorgesteld de verhuurdersheffing te verlagen en tegelijkertijd extra te investeren in de bouwsector door nieuwbouw en renovatie. Hoe wordt dit voorstel beoordeeld, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

Vanuit de sector wordt wel gesteld dat extra investeringen via hogere belastinginkomsten ook de beoogde effecten voor de overheidsfinanciën kunnen hebben. Het voorstel om de heffing te verlagen, en een extra investeringsimpuls te geven, te financieren uit hieruit verwachte extra BTW-opbrengsten, heeft vanuit het perspectief van de overheidsfinanciën echter een te onzekere uitkomst. Volgens de Nederlandse begrotingsregels wordt in de berekening van opbrengsten geen rekening gehouden met in- of uitverdieneffecten, zodat vermeden wordt dat de overheid zich op voorhand rijk rekent.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wanneer doorstroming naar de vrije sector van belang is, welke rol de minister voor de woningcorporaties resp. de particuliere verhuurders ziet om te zorgen voor voldoende woningvoorraad in dat segment en op welke manier particuliere verhuurders kunnen worden gestimuleerd om meer te bouwen.

De verhuur van geliberaliseerde huurwoningen behoort naar het oordeel van het kabinet niet tot de kerntaken van de woningcorporaties. De woningcorporaties gaan zich dus steeds meer richten op hun kerntaken waardoor, in combinatie met meer marktconforme huren, er meer ruimte ontstaat voor de particuliere verhuurder voor realisatie en verhuur van huurwoningen voor midden en hogere inkomens. Het plan van Vastgoed Belang past goed binnen de doelstelling van het Woonakkoord, maar bevat deels andere uitwerkingen en gaat deels voorbij aan nog te maken keuzes. Hierbij wordt opgemerkt dat het plan van Vastgoed Belang is aangeboden voordat het Woonakkoord is tot stand gekomen. Zo richten het plan van Vastgoed Belang en het Woonakkoord zich allebei op het stimuleren van energiebesparende maatregelen. De uitwerking van Vastgoed Belang richt zich echter op extra rendement via de huuropbrengsten. De uitwerking van het Woonakkoord richt zich op een revolverend fonds voor energiebesparing en een verlaging van de BTW op verbouwingen en renovatiewerken. Waar het gaat om de huur gaat het plan van Vastgoed Belang uitgebreid in op de koppeling van de huur aan 4,5% WOZ. Volgens het Woonakkoord blijft de maximale huur echter gekoppeld aan het woningwaarderingstelsel (WWS), en zal voor Prinsjesdag een voorstel over de vereenvoudiging van het WWS worden ingediend.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wie in Nederland toeziet op een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad en hoe kan worden geborgd dat er in elk geval steeds voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd of gerenoveerd.

Via onderzoeken door het Rijk over de landelijke woonopgave en door analyses van gemeenten over de lokale/regionale woningbehoefte wordt bepaald hoeveel woningen in welke categorieën (bijvoorbeeld huur/koop) beschikbaar moeten zijn.

Woningcorporaties moeten in samenspraak met de gemeenten zorgen dat zij voldoende sociale huurwoningen in bezit hebben voor de huisvesting van diegenen die daar op grond van hun inkomen of specifieke

kenmerken op zijn aangewezen. Gemeenten kunnen daar in hun woonbeleid richting aan geven. Zo nodig kunnen geschillen aan de minister worden voorgelegd.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok