

Vergaderjaar 2011–2012

**33 129**

## **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)**

**D**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 8 juni 2012

#### **1. Inleiding**

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het 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 mijn ambtgenoot van Veiligheid en Justitie en 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:	Blz.
2. Doorstroming en scheefwonen	1
3. Uitvoering	9
3.1 Gevolgen voor huurders en verhuurders	9
3.2 Privacy	16
4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting	21
5. Overig	21

#### **2. Doorstroming en scheefwonen**

Thans functioneert de woningmarkt niet goed, zo constateren de leden van de VVD-fractie. Noch de koop-, noch de huurmarkt. Is de regering bereid een nadere toelichting te geven op de uitgesproken verwachting dat dit wetsontwerp de doorstroming zal bevorderen? Mocht de door het wetsontwerp beoogde doorstroming onvoldoende slagen, is de regering dan bereid andere maatregelen te overwegen dan deze huurverhoging, zo vragen die leden.

Het prijsverschil tussen de huidige woning en de gewenste nieuwe woning is een van de factoren – niet de enige maar wel een belangrijke – die bepaalt of huishoudens verhuizen. Huishoudens die nu voor een relatief lage huurprijs wonen, gelet op de kwaliteit van de woning en de

prijs op de markt, hebben minder neiging te verhuizen dan wanneer de huurprijs meer in overeenstemming is met de marktprijs. De huurverhoging van 5% boven inflatie geeft verhuurders de gelegenheid om huurprijzen meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning en de marktprijs. Dit draagt bij aan meer doorstroming. Huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43 000 kunnen te maken krijgen met een extra huurverhoging van maximaal 5% in de gereguleerde huursector. Deze huurders kunnen een huur gaan betalen die langzamerhand toegroeit naar een huur die dichterbij de marktwaarde ligt. Hierdoor gaan deze huurders een meer reële afweging maken tussen prijs en kwaliteit en daardoor komen opties als verhuizen naar een duurdere huurwoning of naar een koopwoning eerder in beeld. Dit betekent overigens niet dat deze huishoudens en masse zullen gaan verhuizen. Bij een huur van bijvoorbeeld € 400 tot € 500 per maand kan de jaarlijkse extra huurverhoging maximaal € 20 tot € 25 per maand bedragen. Het duurt dan enige jaren voordat deze huurders op een huurniveau zitten dat leidt tot een reële keuze tussen de huidige woning of geliberaliseerd huren of kopen. Er zullen dus een aantal jaren overheen gaan voordat dit proces zich in enige omvang zal gaan voltrekken.

Ook in de huidige omstandigheden op de woningmarkt zijn er mogelijkheden voor mensen met een huishoudinkomen hoger dan € 43 000. In de koopsector zijn de hypotheekvoorwaarden aangescherpt, tegelijkertijd is er veel aanbod en zijn de prijzen al stevig gedaald. Per saldo hoeven de mogelijkheden om een woning te kopen niet te zijn afgenomen. Daarnaast zet dit kabinet in op de verkoop van een deel van het woningbezit van toegelaten instellingen aan de bewoners en wil het de mogelijkheden verruimen voor de verkoop van te liberaliseren woningen aan particuliere verhuurders of beleggers. In het geliberaliseerde huursegment is het aanbod momenteel beperkt, mede als gevolg van de brede toegankelijkheid van en de prijsconcurrentie door de sociale huursector. De verwachting is dat als gevolg van het beleid van dit kabinet de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen in het segment € 660 – € 950 de komende tijd zal toenemen en dat aanbieders kansen zien aan deze vraag tegemoet te komen.

Heeft de regering overwogen het onderzoek WoON 2012 te bespoedigen opdat het bij het onderhavige wetsontwerp kan worden betrokken en kan dienen ter ondersteuning van het wetsontwerp, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

Het WoON 2012 is een grootschalig onderzoek dat alleen strak volgens planning kan worden uitgevoerd. Er is geen ruimte om de uitvoering van het WoON2012 te versnellen en dus te betrekken bij het onderhavige wetsvoorstel.

De leden van de VVD-fractie vragen om een toelichting op de memorie van toelichting, p. 2, 3<sup>e</sup> alinea, waar wordt gesproken van het meer toespitsen van de toewijzing van huurwoningen van toegelaten instellingen aan huishoudens met lage inkomens als gevolg van de staatssteunregels. Is dit niet reeds een verplichting die uit bestaande regelgeving voortvloeit, zo vragen die leden.

Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (artikel 13, eerste lid) worden toegelaten instellingen geacht huurwoningen met een huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens zoveel mogelijk toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. De bedoelde passage in de 3<sup>e</sup> alinea van pagina 2 van de memorie van toelichting doet op de nu geldende Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Deze tijdelijke regeling is gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie (EC) van

15 december 2009 over staatssteun van toegelaten instellingen en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze ministeriële regeling stelt vast voor welke activiteiten staatssteun is toegestaan en stelt regels voor woningtoewijzing en het aanbesteden van maatschappelijk vastgoed. Dit is de eerste fase van onder andere de implementatie van bovenbedoeld EC-besluit. De tweede fase behelst het bij wet regelen van de administratieve scheiding bij toegelaten instellingen van activiteiten die zij met respectievelijk zonder staatssteun uitvoeren. Dit maakt deel uit van het wetsvoorstel Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Financiële Autoriteit toegelaten instellingen (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) (32 769), dat in behandeling is bij de Tweede Kamer. Na inwerkingtreding van deze wet is de regeling die de activiteiten vaststelt waarvoor toegelaten instellingen staatssteun mogen krijgen en de regels bij toewijzing van woningen regelt, gebaseerd op deze wet.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering mogelijkheden ziet om de verkoop van huurwoningen aan huurders te bevorderen en om te bevorderen dat de opbrengst aangewend wordt voor bouw en onderhoud van sociale huurwoningen. Verkoop van woningen aan zittende huurders betekent concurrentie voor de thans te koop staande woningen. Voorziet de regering hierbij de nadelige gevolgen voor eigenaren die toch al moeite hebben hun woning te verkopen, zo vragen die leden.

Het kabinet is voornemens huurders van woningen van toegelaten instellingen het recht te geven om hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Het wetsvoorstel dat invulling geeft aan dit kooprecht is in voorbereiding. De inzet van de met de verkoop verkregen middelen kan onderdeel zijn van de prestatieafspraken die toegelaten instellingen met gemeenten maken. Het voorgestane kooprecht geeft huurders van toegelaten instellingen het recht om hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Van de huurders die daar gebruik van maken zullen er veel zijn die anders niet zouden (willen of kunnen) kopen. Deze woningen concurreren dus niet met het bestaande aanbod van koopwoningen.

De nota naar aanleiding van het verslag, p. 3, 1<sup>e</sup> alinea, vermeldt: «Tegelijkertijd zet dit kabinet in op de verkoop van een deel van de sociale huurvoorraad aan bewoners.» Is dit niet een bevoegdheid van de verhuurders? Waaruit bestaat de hier bedoelde inzet van het kabinet, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

Het kabinet werkt aan een wetsvoorstel waarmee huurders van toegelaten instellingen het recht krijgen hun huurwoning tegen een redelijke prijs te kopen. De inzet van het kabinet bestaat uit het invoeren van dat kooprecht.

In de pers is melding gemaakt van de opvatting dat scheefwonen het bestaan van gemengde wijken bevordert en dat scheefwonen derhalve niet per se behoeft te worden tegengegaan. Deelt de regering deze opvatting, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

De verhuurder mag zelf bepalen of hij de ruimte van 5% boven inflatie wil gebruiken. Er bestaat niet, evenmin als nu het geval is, een verplichting om de huurprijs elk jaar te verhogen. Hij kan dus een lager percentage voorstellen, of zelfs in het geheel afzien van een huurverhoging. Dit kan zijn vanwege marktomstandigheden of omdat de prijs naar zijn mening al op een redelijk niveau zit ten opzichte van de kwaliteit. Maar een verhuurder kan ook afzien van toepassing van de maximaal 5% extra huurverhoging in wijken waarin doorstroming van alle huishoudens met een inkomen boven € 43 000 ongewenst is. Toegelaten instellingen zullen

in hun prestatieafspraken met gemeenten ook afspraken kunnen maken over gerichte toepassing van de extra huurverhoging om kwetsbare wijken te ontzien.

Heeft de regering onderzocht of er mogelijkheden zijn het scheefwonen in een eerder stadium te beperken, eventueel reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst? Zo ja, wat zijn deze mogelijkheden, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

Voor woningen van toegelaten instellingen geldt al een beperking van scheefwonen bij het aangaan van huurovereenkomsten. Sinds 1 januari 2011 mogen toegelaten instellingen namelijk maximaal 10% van hun vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 33 614 (prijsspeil 2012: € 34 085), wil de toegelaten instelling gebruik kunnen blijven maken van staatssteun.

Voor toewijzing van goedkopere woningen van particuliere verhuurders legt de regering geen inkomensgrens op omdat zij geen staatssteun krijgen, bij particuliere verhuur geldt de contractvrijheid van partijen (behoudens eventuele huisvestingsvergunning). Voor zittende huurders met gereguleerde huurovereenkomsten kunnen verhuurders gebruik maken van de mogelijkheid van een maximaal 5% extra huurverhoging indien de kwaliteit van de woning dat toelaat en het huishouden een inkomen boven € 43 000 heeft.

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de regering niets ziet in een voorstel vanuit de Tweede Kamer om de huur tot op het oude niveau terug te brengen als de huurder met een inkomen boven de € 43 000 vertrokken is.

De maatregel van de extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 beoogt de doorstroming te bevorderen, zodat goedkopere woningen weer beschikbaar komen voor huishoudens met een lager inkomen of lager middeninkomen. Daarmee beoogt de regering dat goedkopere huurwoningen weer een lagere huurprijs krijgen indien zij worden toegewezen aan huishoudens met een lager inkomen. Maar de regering wil verhuurders niet verplichten om de vrijgekomen woningen *in alle gevallen* weer voor een lagere huurprijs en aan een huishouden met een lager inkomen te verhuren, maar laat die beleidsvrijheid aan de verhuurder. Te denken valt aan de situatie dat de woning voldoende kwaliteit heeft om tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd te kunnen worden, voor deze situatie wil de regering de verhuurder niet verplichten die woning weer via een relatief lage gereguleerde huurprijs te verhuren. Maar door de extra huurverhoging zullen huishoudens met een hoger inkomen eerder de keus maken voor een andere woning dan wanneer die extra huurverhoging niet mogelijk is, waardoor er meer goedkopere huurwoningen beschikbaar zullen komen voor huishoudens.

De leden van de PvdA- en de CDA-fractie vragen waarom de regering zich exclusief op de huurmarkt heeft gericht en niet met voorstellen is gekomen om de totale woningmarkt – inclusief de koopsector – beter te laten functioneren. De leden van de D66-fractie en de CU-fractie vragen hoe de regering het aanhangige wetsvoorstel ziet in het grotere geheel van de problematiek van de woningmarkt.

Zoals in de memorie van toelichting is aangegeven heeft de regering in de uitgebrachte Woonvisie van 1 juli 2011 (Kamerstukken II 2010/11, 32 847, nr. 1) een samenhangend pakket aan maatregelen in zowel de huur- als de koopsector neergelegd. Voor de koopwoningmarkt heeft het kabinet gekozen voor een strategie die gericht is op het herstel van vertrouwen. Hieraan wordt invulling gegeven door de hypotheekrenteaftrek te

handhaven en de overdrachtsbelasting tijdelijk te verlagen. Ook bij de maatregelen van het Begrotingsakkoord 2013 blijft de hypotheekrente-aftrek behouden, zij het in aangepaste vorm. En in het Begrotingsakkoord 2013 is bepaald dat de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting permanent verlaagd wordt naar 2%. Voor de huurwoningenmarkt kiest het kabinet voor bevordering van de doorstroming door de combinatie van verhoging van de maximale huurprijs voor woningen in schaarstegebieden en de extra ruimte voor huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000. De doorstroming naar de koopsector wordt verder bevorderd door te regelen dat huurders hun huurwoning van de toegelaten instelling kunnen kopen tegen een redelijke prijs.

De maatregel van de verhoging van de maximale huurprijs van woningen in schaarstegebieden vergde een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze wijziging is per 1 oktober 2011 (Stb. 2011, 407) in werking getreden. De wetswijziging die het recht van huurders van woningen van toegelaten instellingen om hun huurwoning te kopen regelt, is in voorbereiding. De maatregel van maximaal 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 introduceert het inkomen als criterium voor de maximale huurverhoging en vergt daardoor een wetswijziging. Voorliggend wetsvoorstel behelst die noodzakelijke wetswijziging.

In het Begrotingsakkoord is bepaald dat vanaf 2013 de huren voor huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 met maximaal 1% boven inflatie mogen stijgen. Ook dit vergt een wetswijziging, het wetsvoorstel daartoe zal separaat bij de Tweede Kamer worden ingediend.

De toegezegde visie op de toekomstbestendigheid van de hypotheekrenteaftrek (reactie op motie Kuiper c.s.) is op 25 mei 2012 naar uw Kamer gezonden.

De leden van de CDA-fractie constateren dat het doel van dit wetsvoorstel uitgaat van de vrije keus van mensen om door te stromen naar een andere woning, dan wel over te gaan tot koop van de bestaande woning of doorstroming naar de koopmarkt in zijn algemeenheid. De leden van de CDA-fractie vragen de regering uiteen te zetten hoe zij dit ziet in relatie tot (1) ouderen, dan wel anderen die moeilijk of niet een hypotheek kunnen afsluiten, (2) mensen die aangewezen zijn op een aangepaste en dus dure huurwoning met weinig/geen mogelijkheid tot verhuizen, (3) mensen die hun huis wel willen kopen, maar daartoe door de verhuurder niet in de gelegenheid gesteld worden.

Zoals hierboven is aangegeven, zijn verhuurders niet verplicht een huurverhoging voor te stellen en dus ook geen boveninflatoire huurverhoging. Gemeenten en toegelaten instellingen kunnen in hun prestatieafspraken ook afspraken maken over het al dan niet of beperkt toepassen van de boveninflatoire huurverhoging voor bepaalde doelgroepen waarvan toegelaten instellingen geacht worden in de huisvesting te voorzien. Daarbij valt te denken aan senioren in seniorenwoningen en gehandicapten in voor gehandicapten aangepaste huurwoningen. Deze huurders hoeven niet per definitie aangemoedigd te worden door te stromen naar een andere (senioren- of aangepaste) woning, omdat zij tot de doelgroep voor die woningen behoren. Maar er kunnen situaties zijn waarin de huurders van die doelgroepwoningen een lage huurprijs betalen ten opzichte van de maximale huurprijs en dat een verhuurder daarom een boveninflatoire huurverhoging voorstelt. Indien de verhuurder de boveninflatoire huurverhoging wel toepast, kunnen huurders met een inkomen boven € 43 000 in een seniorenwoning of aangepaste woning blijven wonen maar gaan zij gegeven de woningkwaliteit een meer marktconforme huurprijs betalen.

Wat betreft de doorstroommogelijkheden van gepensioneerden met een middeninkomen kan gewezen worden op de 10% ruimte in het toewijzingsbeleid in de sociale sector en de mogelijkheid om een woning te huren in de geliberaliseerde huursector. Voor zover ouderen aangewezen zijn op een toegankelijke seniorenwoning en gehandicapten op een aangepaste woning in de corporatiesector wordt ervan uitgegaan dat zij met voorrang door toegelaten instellingen zullen worden geholpen. En indien het inkomen na pensionering zodanig zakt dat het onder de op dat moment geldende inkomensgrens voor toewijzing van woningen van toegelaten instellingen die met staatssteun worden verhuurd, komt, kunnen zij in aanmerking komen voor (andere, goedkopere) corporatiewoningen.

Wat betreft huurders die hun huurwoning willen kopen, heeft het kabinet een wetsvoorstel in voorbereiding waarin geregeld wordt dat huurders van toegelaten instellingen het recht krijgen hun huurwoning tegen een redelijke prijs te kopen.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen om een indicatie te geven hoeveel woningen er verhuurd worden tegen een huur die substantieel lager ligt dan de voor de betreffende woning geldende maximale huur, en hoe dit ligt voor specifieke categorieën woningen, zoals woningen in schaarstegebieden, gehandicaptenwoningen en (grotere) eengezinswoningen.

Hieronder vindt u een overzicht van de onderverdeling van huurwoningen met de afstand van de feitelijke huur tot de maximale huur, het aandeel daarvan in het schaarstegebied en van de eengezinswoningen en grotere eengezinswoningen. Het kabinet beschikt niet over aantallen gehandicaptenwoningen.

#### Gereguleerde huursector

afstand tot maximale huur	aandeel huurwoningen	aandeel in schaarstegebieden	aandeel eengezins	aandeel eengezins bovengemiddeld groot	aandeel gehandicaptenwoningen
tot 60%	21%	27%	83%	27%	–
tot 70%	54%	31%	72%	25%	–
tot 80%	79%	32%	61%	21%	–
tot 90%	92%	33%	55%	19%	–

totaal aantal (x1000)

2 775

afstand tot maximale huur	aantal huurwoningen (x1000)	aantal (x1000) in schaarstegebieden	aantal (x1000) eengezins	aantal (x1000) eengezins bovengemiddeld groot	aantal (x1000) gehandicaptenwoningen
tot 60%	583	157	484	157	–
tot 70%	1 499	465	1 079	375	–
tot 80%	2 192	702	1 337	460	–
tot 90%	2 553	842	1 404	485	–

totaal aantal (x1000)

2 775

Bron: CBS huurenquête 2011, bewerking BZK/WBI.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen wat een redelijke woonquote is.

Kan de regering beargumenteerd aangeven in welk deel van de gereguleerde woningmarkt sprake is van scheefwonen, zo vragen die leden. De leden van de CU-fractie vragen of de regering kan aangeven wat zij verstaat onder scheefwonen.

Het kabinet is van mening dat het huurders niet kan voorschrijven hoeveel van hun inkomen zij aan wonen moeten besteden en dus wat een redelijke woonquote is, het is aan huurders zelf om een afweging te maken tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning. De discussie over scheefwonen gaat in essentie over een efficiënte allocatie van woningen in de gereguleerde huursector over de verschillende inkomensgroepen. Het kabinet wil hierin verbetering aanbrengen en doet dat via een aantal maatregelen: door de invoering van de toewijzingsgrens, waardoor 90% van de vrijkomende woningen van toegelaten instellingen met een huur onder de liberalisatiegrens wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34 085 (prijsspeil 2012), door de grens van € 43 000 waarboven extra huurverhoging mogelijk zal worden, alsmede door de regionale verschillen beter in het woningwaarderingstelsel tot uitdrukking te brengen door extra punten toe te kennen in schaarstegebieden. Zoals in de memorie van toelichting is aangegeven hebben circa 420 000 huishoudens in de gereguleerde huursector een inkomen boven € 43 000, op een totaal van 2,6 miljoen woningen met een gereguleerde huurprijs.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen of de regering het rechtvaardig acht dat inmiddels aanzienlijke huren van bijvoorbeeld € 800, waarvan men zich in gemoede af kan vragen of er met een inkomen van € 43 000 wel sprake is van scheefwonen, toch met een extra 5% verhoogd kunnen worden. Zo ja, waarom, zo nee, hoe denkt de regering dit probleem op te lossen, zo vragen die leden.

Bij een huidige huurprijs van € 800 kan er sprake zijn van een geliberaliseerde huurovereenkomst. Dat is afhankelijk van de ingangsdatum van de huurovereenkomst en de hoogte van de aanvangshuur op die ingangsdatum. Lag die aanvangshuur boven de op dat moment geldende liberalisatiegrens, dan is de huurovereenkomst geliberaliseerd. Het maximale huurverhogingspercentage geldt niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten, de voorgestelde maximaal 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 ook niet. Indien de huurovereenkomst is ingegaan voordat de liberalisatieregeling in werking is getreden (1 juli 1989 voor voor het eerst bewoonde woningen, 1 juli 1994 voor bestaande en nieuwe woningen), dan is de huurovereenkomst gereguleerd, ongeacht de hoogte van de huurprijs. Er kunnen dus gereguleerde huurovereenkomsten zijn met een huidige huur van circa € 800. Ook voor deze huurovereenkomsten geldt de voorgestelde maximaal 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000. Die huurverhoging wordt echter begrensd door de maximale huurprijs van de woning. Indien nu een huurprijs van circa € 800 geldt, heeft de woning kennelijk zoveel kwaliteit (woningwaarderingpunten) dat die huurprijs ook in een gereguleerde huurovereenkomst kan worden gevraagd. Deze huurders hebben het voordeel van huurprijsbescherming die huurders met geliberaliseerde huurovereenkomsten niet hebben, omdat voor hen een maximale huurprijsgrens van de woning geldt. Dat betekent dat de huurprijs niet verder kan stijgen dan tot die maximale huurprijsgrens. Juist huurders die nu een gereguleerde huurovereenkomst hebben met een huurprijs die al boven de liberalisatiegrens ligt en ook nog eens een huishoudinkomen boven de € 43 000, hebben alle reden om te overwegen of er geen beter alternatief is dan de huurwoning die zij oorspronkelijk in de sociale sector hebben gehuurd.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen of het niet zo is dat de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen al een aantal jaren hoog is, maar er desondanks geen aanbod ontstaat. Waarop baseert de regering haar verwachting dat dit nu anders zal worden en heeft de regering ook concrete aanwijzingen dat het aanbod van deze woningen in de komende

tijd zal stijgen, of is het slechts *wishful thinking*, zo vragen die leden. Die leden vragen vervolgens welke maatregelen de regering neemt om dit aanbod te vergroten en hoe lang het naar verwachting duurt voordat het aanbod daadwerkelijk gestegen is wanneer er nu nog begonnen moet worden met het tegemoetkomen aan de stijgende vraag.

Het kabinet heeft per 1 oktober 2011 maximaal 25 extra woningwaarderingspunten voor woningen in schaarstegebieden toegekend (aanpassing van het woningwaarderingsstelsel). Door de toekenning van extra punten kunnen meer woningen in het schaarstegebied geliberaliseerd verhuurd worden: nieuwbouwwoningen kunnen eerder tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd worden wat de investeringen in nieuwe huurwoningen bevordert en meer bestaande huurwoningen kunnen na huurdersmutatie geliberaliseerd verhuurd worden. Hierdoor zullen meer woningen in het geliberaliseerde segment beschikbaar komen dan zonder deze maatregel. Ook de maatregel van de 5% extra huurverhoging genereert extra middelen voor verhuurders die zij kunnen inzetten voor de volkshuisvesting.

Verder gaat het kabinet regelen dat huurders van woningen van een toegelaten instelling het recht krijgen hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. De middelen die toegelaten instellingen hiermee verkrijgen kunnen weer geïnvesteerd worden voor nieuwbouw van huurwoningen, zowel voor het gereguleerde als onder voorwaarden voor het geliberaliseerde segment. De voorwaarden waaronder toegelaten instellingen – na invoering van de herziening van de Woningwet – middelen kunnen inzetten voor de bouw van onder andere geliberaliseerde huurwoningen worden uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur (zie onder meer Kamerstukken II 2011/2012, 32 769, nr. 7, pagina 47 e.v.).

Het kabinet creëert hiermee voorwaarden die investeringen in huurwoningen stimuleren, ook door commerciële partijen. Een garantie dat marktpartijen daadwerkelijk in grote mate investeren in nieuwbouw van huurwoningen kan het kabinet echter niet geven.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen waarom de regering er niet voor heeft gekozen om de mogelijkheid van een extra huurverhoging alleen toe te staan wanneer de huurder een alternatief wordt geboden in de vorm van een aanbod tot het kopen van de gehuurde woning dan wel het aanbieden van een voor de betreffende huurder betaalbare geliberaliseerde huurwoning of door de extra huurverhoging alleen toe te staan in gebieden waar voldoende aanbod is voor het kopen of huren van een woning in het middensegment.

De primaire doelstelling van de maatregel is het bevorderen van de doorstroming, maar een tweede doelstelling is dat huishoudens met een inkomen boven € 43 000 een huurprijs gaan betalen die langzaam meer in overeenstemming komt met de kwaliteit van de woning. De verhuurder heeft de woning in het verleden aan hen verhuurd tegen een gereduceerde huurprijs, maar het kabinet is van mening dat voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 geen gereduceerde huurprijs nodig is. Bovendien krijgen verhuurders op die manier meer huurinkomsten die zij weer in de woningmarkt kunnen investeren. Daarom is het niet noodzakelijk dat alle huishoudens met een inkomen boven € 43 000 uit de gereguleerde huursector vertrekken, maar is het wel redelijk dat zij een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. En als een huurder ervoor kiest om de gereguleerde huurwoning te verlaten, dan is het geen gegeven dat hij naar een andere woning (koop of huur) van dezelfde verhuurder vertrekt, hij kan ook naar een koopwoning van een particuliere eigenaar-bewoner of een huurwoning van een andere verhuurder verhuizen. Daarom heeft het



kabinet er niet voor gekozen om de extra huurverhoging afhankelijk te laten zijn van het aanbieden van een andere woning.

De leden van de GroenLinks vragen een reactie van de regering aangaande de stelling in de nota naar aanleiding van het verslag dat er ten gevolge van de extra woonpunten in schaarstegebieden meer woningen beschikbaar zullen komen in de geliberaliseerde sector.

De extra punten in het schaarstegebied bieden op twee manieren mogelijkheden voor meer aanbod in de gereguleerde huursector. Enerzijds zullen verhuurders eerder bereid zijn nieuwbouwwoningen te realiseren omdat zij door die extra punten een geliberaliseerde huurprijs voor die nieuwbouwwoningen kunnen vragen, waardoor hun investeringen rendabeler zijn. Anderzijds kunnen bestaande woningen waarvan de maximale huurprijsgrens door de extra punten boven de liberalisatiegrens is komen te liggen bij huurdersmutatie geliberaliseerd verhuurd worden. Dus zowel in de nieuwe als in de bestaande voorraad zijn de mogelijkheden voor geliberaliseerde verhuur vergroot. Daardoor zullen er meer woningen beschikbaar komen in de geliberaliseerde huursector.

De verhuurmarkt is er op veel plekken één van schaarste, met name in belangrijke stedelijke regio's, zo constateren de leden van de CU-fractie. Erkent de regering dat het voor een deel van de huurders moeilijk is om door te stromen naar een meer passend segment en welke betekenis heeft dat voor de werking van dit wetsvoorstel op de doorstroming in de huurmarkt, zo vragen die leden.

Zoals hiervoor is aangegeven is het niet noodzakelijk dat alle huishoudens met een inkomen boven € 43 000 doorstromen naar een meer passend segment. Als die huishoudens er voor kiezen om in de gereguleerde huurwoning te blijven wonen, is het volgens het kabinet wel redelijk dat zij een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. De huurders blijven beschermd door de maximale huurprijsgrens van de woning, dus de huurprijs zal niet verder kunnen stijgen dan tot die maximale huurprijsgrens. Het is dan aan de huurder om, alle omstandigheden – waaronder de lokale woningmarkt – afwegende, te bepalen of zij met een meer marktconforme huurprijs in de huidige woning willen blijven wonen of dat zij een andere woning zoeken.

### **3. Uitvoering**

#### *3.1 Gevolgen voor huurders en verhuurders*

De leden van de VVD-fractie vragen de regering om toe te lichten waarom zij kiest voor een meer marktconforme huur vanaf een inkomen boven een bepaalde grens, in casu € 43 000. Is het «Kunduz-akkoord», 1%-huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000, een stap in de richting van marktconforme huur bij alle inkomens, gecorrigeerd door een stelsel van huurtoeslag, zo vragen die leden.

De grens van € 43 000 is zodanig gekozen dat huurders met een lager inkomen en een lager middeninkomen een gematigde huurontwikkeling ervaren. Dat geldt voor deze inkomensgroepen zowel voor huurders met een lage als voor huurders met een hogere huur. De huurders met een inkomen boven € 43 000 behouden de bescherming van de maximale huurprijsgrenzen.

Het kabinet heeft de lagere inkomens en de lagere middeninkomens willen ontzien in deze economisch onzekere tijden. Door te kiezen voor een grens van € 43 000 wordt dit bereikt. Het percentage van 5% boven

inflatie is ingegeven door de wens om de huurprijzen op een significante manier te kunnen aanpassen, zonder dat de huurprijsstijging excessief wordt.

In het Begrotingsakkoord 2013 is voorgenomen de huurprijs van huishoudens in gereguleerde huurwoningen met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 vanaf 2013 met maximaal 1% boven inflatie te verhogen. Deze maatregel is een aanvullende maatregel ten opzichte van de maximale huurstijging van 5% boven inflatie voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000, maar door de maximale huurstijging te beperken tot 1 procentpunt boven inflatie is die huurstijging nog steeds gematigd.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering nadelige gevolgen voorziet bij het introduceren van het inkomen als medebepalende factor voor de hoogte van de huur. Zal de vermenging van inkomensbeleid en huurprijsbeleid onder meer tot forse uitvoeringsproblemen leiden, zo vragen die leden.

Het kabinet stelt niet voor de hoogte van de huur afhankelijk te maken van het inkomen, wel wordt de maximale huurverhoging mede afhankelijk van het inkomen. De maximale huurprijs van een woning blijft enkel afhankelijk van de kwaliteit van de woning.

Het introduceren van het inkomen als medebepalende factor voor de maximale huurverhoging heeft een iets gecompliceerdere uitvoering tot gevolg. De verhuurder moet het huishoudinkomen van de huurders en overige bewoners achterhalen om gerichte huurverhogingsvoorstellen te kunnen doen en huurders kunnen op grond van het huishoudinkomen bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging.

Maar het kabinet heeft de uitvoeringsconsequenties en de administratieve lasten zoveel mogelijk beperkt alsmede de privacy van huurders zoveel mogelijk beschermd door de Belastingdienst op verzoek van de verhuurder kosteloos een verklaring te laten verstrekken, waarin staat aangegeven of het huishouden een inkomen boven € 43 000 heeft of niet, dan wel dat er geen inkomensgegevens beschikbaar zijn.

Bovendien zijn verhuurders niet verplicht een huurverhoging voor te stellen, dus zijn zij zeker niet verplicht gebruik te maken van de mogelijkheid om huishoudens met een inkomen boven € 43 000 een boveninflatoire huurverhoging voor te stellen.

Is de regering bereid geleidelijk toe te werken naar een stelsel van uitsluitend marktconforme huren, geldend voor alle inkomens, waarbij de aldus vastgestelde huur voor lagere inkomens ten dele gecompenseerd wordt door een huurtoeslag via de Belastingdienst, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

Het is, gegeven de demissionaire status van het kabinet, aan een nieuw kabinet om eventueel met voorstellen te komen voor het huurbeleid op de lange termijn.

De leden van de VVD-fractie vragen of het verenigbaar is dat het wetsontwerp bij de bepaling van het inkomen ook de huisgenoten van de huurder betreft, terwijl bij de huurovereenkomst alleen de huurder en de verhuurder partij zijn. In hoeverre ontstaat het risico dat er aanspraken ontstaan tussen huisgenoten en verhuurder die zich niet verdragen met de huurovereenkomst, zo vragen die leden.

De verhuurder heeft alleen een contractuele relatie met de huurder en de eventuele medehuurlers (echtgenoten, geregistreerd partners en door de verhuurder als medehuurler aangemerkte medebewoners). Doch er kunnen ook andere personen in de woning wonen, te denken valt aan

kinderen, inwonende familieleden en andere personen die op dat adres volgens de GBA staan ingeschreven. Door het feit dat een verhuurder op basis van het verzamelde huishoudinkomen een boveninflatoire huurverhoging voorstelt, ontstaat geen contractuele relatie tussen de verhuurder en de medebewoners van de huurder(s). Er ontstaan dus geen aanspraken van de medebewoners op de verhuurder die zich niet verdragen met de huurovereenkomst.

Wanneer het huishoudinkomen hoger is of wordt dan € 43 000 kan een extra huurverhoging worden opgelegd. Omgekeerd is het denkbaar dat het huishoudinkomen daalt beneden de grens van € 43 000. Echter, een wettelijke verplichting tot het verlagen van de eerder verhoogde huur ontbreekt. Wat zijn volgens de regering de overwegende bezwaren die zich tegen een wettelijke verplichting tot een dergelijke verlaging verzetten, zo vragen de leden van de VVD-fractie. De leden van de GroenLinks-fractie voorzien op termijn van enkele jaren een inkomensachteruitgang (bijvoorbeeld na pensionering of het overlijden van een partner) en vrezen dan ten gevolge van de extra huurverhogingen huurders niet meer in staat zullen zijn hun eigen woning te blijven bewonen. Acht de regering dit een ongewenst effect van deze wet, zo vragen die leden. Waarom is de regering niet bereid om – al dan niet in uitzonderingsgevallen – een mogelijkheid te scheppen bij inkomensdaling de extra huurverhoging teniet te doen en de huur weer te verlagen, zo vragen die leden.

Er is geen wettelijke verplichting om de huur te verhogen, het is aan verhuurders om te besluiten een huurverhoging voor te stellen of om van een huurverhoging af te zien. En als de verhuurder er voor kiest een huurverhoging voor te stellen, dan is hij vrij om het percentage van die huurverhoging te bepalen tot aan het maximale huurverhogingspercentage en tot aan de maximale huurprijsgrens van de woning.

De maximale huurprijs wordt niet afhankelijk van het inkomen, die blijft afhankelijk van de kwaliteit van de woning, wel krijgen verhuurders de mogelijkheid om de huurprijs extra te verhogen indien het huishoudinkomen boven de inkomensgrens is. Omdat de maximale huurprijs niet afhankelijk wordt van het inkomen, stelt het kabinet ook geen verplichting de huurprijs te verlagen indien het inkomen weer onder de inkomensgrens zakt. Huishoudens waarvan het inkomen na enige tijd tot onder de inkomensgrens is gezakt krijgen zolang die situatie zich handhaaft dan in het vervolg geen boveninflatoire huurverhoging. Huurders kunnen eventueel een huurverlaging voorstellen indien het huishoudinkomen na enige tijd gezakt is. De verhuurder is dan vrij om met dat huurverlagingsvoorstel in te stemmen. Maar omdat de maximale huurprijs slechts afhankelijk blijft van de kwaliteit van de woning, kan de huurder geen huurverlaging wegens inkomstendaling afdwingen via de huurcommissie of de rechter.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering voorziet dat de inkomensgrens van € 43 000 leidt tot strategisch gedrag om de gevolgen van grensoverschrijding te ontlopen en of de regering een «huurval» netto inkomensdaling als gevolg van een geringe overschrijding van deze grens voorziet.

Zoals bij elke inkomensgrens kunnen mensen die een inkomen rond die inkomensgrens hebben keuzes maken waardoor zij net boven die grens komen of net onder die grens blijven. Doordat echter wordt uitgegaan van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging ligt (t-2), en eventueel – indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het op het

peiljaar volgende kalenderjaar onder de inkomensgrens ligt – het voorafgaande kalenderjaar, zal het voor huurders relatief lastig zijn om vooraf strategische keuzes te maken om onder de inkomensgrens te blijven of komen.

Huur behoort niet tot het inkomen dus een huurstijging leidt niet tot een netto inkomensdaling. Wel kan een – jarenlange – boveninflatoire huurverhoging tot een groter beslag op het besteedbaar inkomen van de huurder leiden. Bij huurprijzen van ca. € 500 per maand leidt een stijging van maximaal 5% extra tot een extra huurprijsstijging van ca. € 25 per maand en bij een huurprijs van ca. € 600 tot een extra huurstijging van ca. € 30 per maand. Dit zijn naar de mening van het kabinet overzienbare bedragen en bovendien stopt de boveninflatoire huurverhoging indien de maximale huurprijsgrens van de woning is bereikt.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering bereid is te bevorderen dat het aanwenden van de extra huurinkomsten door de toegelaten instellingen tot onderdeel wordt gemaakt van de prestatieafspraken met de gemeenten.

Het Rijk schrijft niet voor waarover gemeenten en toegelaten instellingen prestatieafspraken moeten maken. Het maken van prestatieafspraken is ook niet verplicht. Uit onderzoek naar de prestatieafspraken van 2010 blijkt dat in 90% van de prestatieafspraken afspraken gemaakt zijn over nieuwbouwproductie en in 40% afspraken over het huurprijsbeleid (Kamerstukken II 2010/11, 29 453, nr. 182). Gemeenten en toegelaten instellingen maken dus veelal al afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen, de voorraad voor de doelgroep en het huurprijsbeleid. De verwachting is dan ook dat in veel van de prestatieafspraken voor 2013 aandacht besteed zal worden aan de aanwending van de extra huurinkomsten door de hogere huurverhoging voor hogere inkomens.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of, nu de huishoudtoets in de Wet werk en bijstand van de baan is, dit ook niet zou moeten gelden voor het onderhavige wetsvoorstel.

In de voornemens rond de Wet werk en bijstand was de consequentie van het huishoudinkomen het al dan niet ontvangen van een bijstanduitkering. Dat is een veel verdergaande consequentie dan een extra verhoging van de huurprijs. Het kabinet is en blijft van mening dat het redelijk is dat de inkomens van alle leden van het huishouden meetellen, omdat allen die in de desbetreffende huurwoning wonen, kunnen bijdragen aan de huur. Om echter inwonende kinderen en andere inwonende jongeren niet te ontmoedigen een bijbaan te nemen, heeft het kabinet besloten dat het inkomen van een inwonende jongere pas meetelt als het bedrag van de vrije voet in de Wet studiefinanciering 2000 wordt overschreden.

De leden van de CDA-fractie vragen of bij de definitie van huishoudinkomen niet alleen studerende jongeren/kinderen worden bedoeld, maar ook niet-studerende jongeren/kinderen, dan wel pleegkinderen die tot hetzelfde – in de betreffende woning wonende – gezin behoren. Voorts vragen de leden van de CDA-fractie of, indien het inkomen van een inwonende jongere tot 23 jaar meer bedraagt dan € 13 362,53, dan enkel het meerdere boven € 13 362,53 wordt meegerekend tot het huishoudinkomen.

Met de tweede nota van wijziging (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 29) is geregeld dat het inkomen van inwonende jongeren, dat zijn bewoners die op 1 januari van het kalenderjaar waarin de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging ligt de leeftijd van 23 jaar nog niet bereikt hebben, alleen meetelt voor zover hun inkomen de vrije voet bedoeld in

de Wet studiefinanciering 2000 in het inkomenspeiljaar overschrijdt. Praktisch gezien betekent dit dat van het inkomen van inwonende jongeren eerst het bedrag van de vrije voet als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000 (prijspeil 2010 en 2011: € 13 215,83; het gaat om de vrije voet zoals die geldt in het inkomenspeiljaar voor de huurverhoging, t-2) wordt afgetrokken en dat het eventuele resterende inkomen meetelt.

De leden van de CDA-fractie vragen waar het einde van de huurverhoging ligt en dus de bescherming tegen exorbitante huurprijzen. In de Handelingen van de Tweede Kamer lezen zij dat dit ligt bij de maximale huurprijsgrens voor de betreffende woning. Graag krijgen zij van de regering een toelichting op wat wordt verstaan onder «maximale huurprijsgrens».

Kan de regering verder haar visie geven op wat dit betekent voor aangepaste woningen voor mensen met een functiebeperking en wat de consequenties zijn voor huishoudens waarvan – al dan niet tijdelijk dan wel structureel – de één zorg nodig heeft die ten dele door de ander gegeven wordt, zo vragen die leden.

De huurders houden de bescherming van de maximale huurprijsgrens van de woning. De maximale huurprijsgrens is afhankelijk van de kwaliteit van de woning en die kwaliteit van de woning wordt met het woningwaarderingstelsel (zie Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte) uitgedrukt in punten en dat leidt tot een puntentotaal voor de woning. Bij elk puntentotaal hoort een maximale huurprijsgrens. In Bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte staat de tabel met maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen. Deze tabel wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd met het inflatiepercentage van het voorafgaande kalenderjaar.

De huurprijs van een gereguleerde woning kan stijgen tot aan de maximale huurprijsgrens. Indien een verhuurder een huurverhoging voorstelt die leidt tot een hogere huurprijs dan de geldende maximale huurprijsgrens, dan is die huurverhoging voor het meerdere niet redelijk. De huurder kan dan met succes bezwaar maken tegen het huurverhogingsvoorstel.

Zoals hiervoor vermeld hoeft de doorstroming in aangepaste woningen niet bevorderd te worden. Maar er kunnen situaties zijn waarom ook voor een aan een gehandicapte verstrekte aangepaste woning een boveninflatoire huurverhoging redelijk is, bijvoorbeeld als de huurprijs van die woning erg laag is ten opzichte van de kwaliteit van de woning. In zo'n situatie vindt het kabinet het wel redelijk dat een hogere huurverhoging wordt gevraagd als het huishoudinkomen hoger is dan € 43 000. Daarom zal het kabinet geen algemeen verbod voor boveninflatoire huurverhogingen voor aangepaste woningen regelen. Wel is in de Tweede Kamer toegezegd dat met de koepels van verhuurders gesproken wordt om met beleid om te gaan met eventuele boveninflatoire huurverhogingen voor aangepaste woningen en voor deze categorie dus maatwerk toe te passen.

Ook voor aangepaste woningen vindt het kabinet het redelijk dat de inkomens van alle bewoners worden meegeteld, want ook bij zulke woningen kunnen alle leden van het huishouden bijdragen aan de huur van de woning.

De leden van de CDA-fractie vragen enige duidelijkheid over de consequenties van het aangenomen amendement van het Tweede Kamerlid Lucassen (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 41) dat regelt dat als een huurder kan aantonen dat zijn huishoudinkomen in het jaar volgend op het peiljaar (t-1) lager is dan € 43 000 (uitgezonderd het inkomen van een

jongere beneden de 23 jaar die minder verdient dan € 13 362,53, zijnde de vrije voet in de Wet studiefinanciering 2000), de huurverhoging dan teruggedraaid zou moeten worden. Is een voorlopige belastingaanslag bijvoorbeeld voldoende, zo vragen die leden.

Door het aangenomen amendement-Lucassen is in het wetsvoorstel opgenomen dat de boveninflatoire huurverhoging geen doorgang vindt indien de huurder aantoonbaar dat het huishoudinkomen in het jaar volgend op het peiljaar (t-1) gelijk aan of lager is dan € 43 000. Het is dus aan de huurder om aan te tonen dat het huishoudinkomen in het jaar t-1 tot of onder de inkomensgrens is gezakt. Daarbij wordt gedacht aan een uittreksel uit het GBA waaruit blijkt uit hoeveel mensen het huishouden bestaat en een IB60-formulier van alle bewoners over het inkomensjaar t-1. Een belastingaanslag van de huurder volstaat alleen in die gevallen waarin geen sprake is van andere bewoners. Van elke persoon die in de huurwoning woont, moet het inkomensgegeven worden overgelegd.

De Woonbond stelt dat de prijs van de woning enkel gebaseerd moet zijn op de kwaliteit van de betreffende woning, waarna het inkomensbeleid aanvullend kan plaatsvinden via huurtoeslag. De uitvoeringsproblemen zouden dan vermeden kunnen worden. De leden van de CDA-fractie vragen om een reactie.

Het kabinet heeft gekozen voor een inkomensafhankelijke maatregel om de huishoudens met een lager inkomen en lager middeninkomen in deze tijden van crisis te ontzien. Het kabinet vindt het redelijk dat huishoudens die strikt genomen niet tot de doelgroep van goedkopere huurwoningen (gereguleerde huursector) behoren een meer marktconforme huurprijs gaan betalen voor hun huurwoning. Met deze keuze wordt de eigenlijke doelgroep van de gereguleerde huursector dus ontzien. Bovendien wordt door de keuze van de hoogte van de inkomensgrens het beslag op de huurtoeslag ontzien.

Een inkomensafhankelijke maatregel is niet mogelijk zonder kennis van het inkomen van de huishoudens. Dat betekent dat in de uitvoering een inkomensstoets wordt toegevoegd. Maar het kabinet heeft de lasten van verhuurders en huurders zoveel mogelijk beperkt door de Belastingdienst op verzoek van verhuurders kosteloos inkomensverklaringen te laten verstrekken. Daarbij wordt de privacy-inbreuk van huurders zoveel mogelijk beperkt, doordat in de verklaring geen inkomenscijfers en persoonsgegevens staan maar enkel het gegeven of het huishoudinkomen de inkomensgrens overschrijdt of niet, dan wel dat er geen inkomensgegevens bekend zijn, en als het huishoudinkomen de grens overschrijdt ook het aantal personen dat het huishoudinkomen bijeen heeft gebracht.

De door de Woonbond voorgestane huursombenadering heeft de charme dat de huurverhoging slechts afhankelijk wordt gemaakt van de afstand van de feitelijke huurprijs tot de maximale huurprijs van de woning. Maar deze huursombenadering ontziet de lagere inkomens en lagere middeninkomens niet, want ook voor hen kan de huurprijs dan extra stijgen. Dat heeft tot gevolg dat het beslag op de huurtoeslag zal stijgen. Dat leidt ofwel tot een stijging van de kosten voor het rijk ofwel tot een aanpassing van de huurtoeslagrechten van huurders.

De leden van de CDA-fractie vragen of de in het Lenteakkoord opgenomen maatregel, een huurverhoging voor de inkomensgroepen tussen de € 3 000 en € 43 000 van inflatie + 1%, mede gezien de uitvoeringslasten voor betrokkenen, tot aanvulling, dan wel uitstel van het onderhavige wetsvoorstel zou kunnen leiden. Ook de leden van de D66-fractie vragen hoe zich deze maatregel verhoudt tot het onderhavige wetsvoorstel.

De maatregel uit het Begrotingsakkoord 2013 van een maximale huurverhoging van 1% boven inflatie voor huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 vanaf 2013 wordt uitgewerkt in een separaat wetsvoorstel dat qua techniek aansluit bij het voorliggend wetsvoorstel. Ook voor de 1% boveninflatoire huurverhoging zullen verhuurders een inkomensverklaring kunnen opvragen bij de Belastingdienst om bij het huurverhogingsvoorstel te voegen. Voorliggend wetsvoorstel kan echter los van die aanvullende maatregel gezien worden.

De leden van de D66-fractie vragen waarom niet is gekozen voor een jaarlijkse inkomenstoets, zodat de huurverhoging altijd gebaseerd zal zijn op de meest actuele inkomensgegevens en huurders door een onverwachte val van hun inkomen kunnen anticiperen op hun woonsituatie.

Door de systematiek van de jaarlijkse huurverhoging is in feite wel gekozen voor een jaarlijkse inkomenstoets, als de verhuurder jaarlijks gebruik maakt van de mogelijkheid om de huurprijs voor huishoudens met een hoger inkomen boveninflatoir te verhogen. Omdat wel duidelijk moet zijn wat het inkomen van het huishouden is, is gekozen voor een inkomenspeiljaar dat twee kalenderjaren voor het kalenderjaar waarin de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging ligt (t-2), omdat van dat inkomensjaar de meeste inkomens door de Belastingdienst zijn vastgesteld. Inkomensfluctuaties hebben dus met vertraging gevolg voor de maximale huurverhoging die de verhuurder mag vragen. De meeste verhuurders stellen hun jaarlijkse huurverhoging normaliter per 1 juli voor, hetgeen betekent dat zij het voorstel daartoe vóór 1 mei bij de huurders moeten indienen. Voorafgaand daaraan moeten de verhuurders dus de inkomensverklaringen die zij bij hun boveninflatoire huurverhogingsvoorstellen moeten voegen bij de Belastingdienst opvragen. Dat is dus in de periode februari-maart. Dan heeft de Belastingdienst de meeste inkomens van het jaar t-1 nog niet vastgesteld, daarom is gekozen voor het peiljaar t-2. Uitgaan van het actuele inkomen is helemaal niet mogelijk, omdat de Belastingdienst in februari-maart nog niet kan weten wat het huishoudinkomen over dat kalenderjaar zal worden; de huurders zelf zullen dat ook niet kunnen weten, want er kunnen zich in de nog volgende maanden van het kalenderjaar nog allerlei omstandigheden voordoen die gevolgen hebben voor het huishoudinkomen.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen waarom het inkomen van meerderjarige kinderen bij het aangaan van de huur over het algemeen geringer is dan gedurende de huurperiode. En waarom is bij het aangaan van de huurperiode eerder te verwachten dat meerderjarige kinderen het huis verlaten dan tijdens de huurperiode? Doet de situatie dat kinderen gedurende een huurperiode ouder worden, geld gaan verdienen en dan binnen enkele jaren het huis verlaten zich niet vele malen vaker voor dan de situatie dat meerderjarige verdienende kinderen met hun ouders meeverhuizen naar een nieuw huis om dan korte tijd later te vertrekken? Impliceert de regeling in feite niet dat ouders er maar beter voor kunnen zorgen dat hun kinderen het huis verlaten voordat zij gaan verdienen, omdat de ouders anders kans lopen geconfronteerd te worden met een onomkeerbare extra huurverhoging van 5% per jaar, zo vragen die leden. De leden van de GroenLinks-fractie vragen voorts hoe dit bijdraagt aan de oplossing van de krapte op de (sociale) woningmarkt.

Bij de inkomenstoets voor de toewijzing van de corporatiewoning is de consequentie veel verstrekkender: krijgt het huishouden de woning toegewezen of niet. Bij die keuze vindt het kabinet het redelijk dat het inkomen van inwonende kinderen niet meetelt.

Bij de huurverhoging gaat het er niet om of het huishouden in de woning mag wonen of niet, maar of het een meer marktconforme huur kan betalen. Alle bewoners kunnen bijdragen aan de huur, dus daarom vindt het kabinet het redelijk dat alle inkomens worden meegeteld. Om inwonende jongeren niet te ontmoedigen een (bij)baan te nemen, wordt het inkomen van inwonende jongeren tot aan de vrije voet voor de studiefinanciering (prijspeil van het inkomenstoetsjaar) buiten beschouwing gelaten. Als inwonende jongeren dus meer verdienen dan die vrije voet wordt alleen het inkomen boven die vrije voet meegeteld. De studiefinanciering zelf wordt niet tot het inkomen gerekend.

Voor de berekening van het huishoudinkomen worden ook de inkomsten van medebewoners, zijnde niet-partners meegeteld. De leden van de CU-fractie vrezen dat hier een perverse prikkel vanuit gaat, waardoor bijvoorbeeld kinderen aangemoedigd worden om huis en gezin te verlaten. Vindt de regering dat een wenselijk effect van het rekenen met het huishoudinkomen, zo vragen die leden.

Bij de berekening van het huishoudinkomen wordt het inkomen van inwonende jongeren (onder 23 jaar) niet meegeteld voor zover het de vrije voet van de Wet studiefinanciering 2000 in het inkomenspeiljaar niet overschrijdt. In de praktijk betekent dit dat van het eventuele inkomen van inwonende jongeren het bedrag van de vrije voet van de studiefinanciering in het inkomenspeiljaar (prijspeil 2010 en 2011: € 13 215,83) wordt afgetrokken. Kinderen worden door deze maatregel dus zeker niet aangemoedigd om voortijdig hun ouderlijk huis te verlaten.

Dit wetsvoorstel legt de beslissing over huurverhoging in handen van de verhuurders en presenteert dit als een keuzevrijheid en mogelijkheid tot maatwerk. Hoe verhouden de heffing voor toegelaten instellingen en de financiële effecten van de crisis op het vermogen van de toegelaten instellingen zich tot deze mogelijkheid van huurverhoging en in welke mate verwacht de regering dat verhuurders zullen afzien van de maximaal mogelijke huurverhoging en op welke grond is die verwachting gebaseerd, zo vragen de leden van de CU-fractie.

Verhuurders hoeven niet in alle gevallen de volle 5% extra huurverhoging voor te stellen, zij kunnen daarin differentiëren en in sommige gevallen een lagere opslag op het inflatiepercentage toepassen. Zoals hierboven aangegeven wordt in overleg gegaan met de koepels van verhuurders over het toepassen van maatwerk bij aangepaste woningen voor gehandicapten. Het kabinet verwacht dat in gevallen waarin de huurprijs van aangepaste woningen niet ver van de maximale huurprijs ligt, verhuurders zullen afzien van (maximale) toepassing van de extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000. Verder verwacht het kabinet dat verhuurders in wijken waarvoor zij het wenselijk vinden dat niet alle huishoudens met een inkomen boven € 43 000 vertrekken, de extra huurverhoging niet ten volle zullen benutten. Ten slotte kunnen prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen ook gevolgen hebben voor de toepassing van de mogelijkheid van 5% extra huurverhoging voor hogere inkomens. Het kabinet kan geen kwantitatieve verwachtingen hieromtrent geven.

### *3.2 Privacy*

De leden van de VVD-fractie gaan ervan uit dat bij het toewijzen en aangaan van een huurovereenkomst het vereiste van een inkomen beneden de grens van € 43 000 ertoe leidt, dat de huurder inkomensgegevens moet overleggen. Het is de leden van de VVD-fractie niet geheel duidelijk in hoeverre deze inkomensgegevens afwijken van de gegevens



die bij de extra 5%-huurverhoging een rol spelen. Is er sprake van een verdergaande inbreuk op de privacy dan bij de eerste toewijzing van de woning het geval was, zo vragen die leden Zo ja, rechtvaardigt dit dan ook een verdergaande bescherming van de privacy van de huurder?

De Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting bepaalt dat toegelaten instellingen vanaf 2011 minimaal 90% van hun vrijkomende woningvoorraad met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (prijsspeil 2012: € 664,66) moeten verhuren aan huishoudens met een verzamelinkomen tot maximaal € 34 085 (prijsspeil 2012), willen zij gebruik blijven maken van staatssteun. Bij deze woningtoewijzing bestaat het huishoudinkomen uit het actuele verzamelinkomen van de huurder en diens meerderjarige medebewoners; inkomens van minderjarige en meerderjarige kinderen tellen niet mee.

Ten aanzien van het toewijzen zal de huurder in de meeste gevallen volstaan met het overleggen van salarisstroken of gelijksoortige bewijzen waaruit het actuele inkomen duidelijk wordt. Dit is niet te vergelijken met de gegevensverstrekking bij het door de verhuurder doen van een huurverhogingsvoorstel van maximaal inflatie plus 5%. Voor het doen van zo'n voorstel dient de verhuurder bij de Belastingdienst om een verklaring te vragen aangaande het gezamenlijke inkomen van de huurder en de eventuele overige bewoners van de woning over het tweede kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging is gelegen.

Bij het toewijzen van een woning legt de huurder zelf de gegevens over. Bij het doen van een huurverhogingsvoorstel moet de verhuurder actie ondernemen en een verklaring aan de Belastingdienst vragen. De gegevens op de verklaring zijn niet herleidbaar tot individuele personen en hierop wordt slechts vermeld of de inkomensgrens van € 43 000 al dan niet wordt overschreden, of dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn. Hierbij is dus geen sprake van een (verdergaande) inbreuk op de privacy. Daarbij zijn in het wetsvoorstel verschillende waarborgen opgenomen om de privacy dienaangaande te beschermen. In het voorgestelde artikel 19a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zijn extra waarborgen opgenomen over het gebruiken en het bewaren van die gegevens, het voeren van een juiste, volledige en tijdige vastlegging van de administratie, de geheimhoudingsplicht dienaangaande en de sanctie op het niet nakomen van het voormelde.

Overigens, de verhuurder hoeft op grond van het voorgestelde artikel 7:252a, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek geen verklaring op te vragen, indien hij beschikt over vergelijkbare inkomensgegevens en met die wetenschap zijn voorstel kan onderbouwen.

De huurder kan bij de verhuurder bezwaar maken tegen de voorgenomen extra huurverhoging. Daarbij dient hij zijn inkomensgegevens te overleggen. De leden van de VVD-fractie vragen of de verhuurder voldoende in staat is om deze gegevens te verifiëren.

Als de huurder op grond van artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek bezwaar maakt tegen het voorstel tot huurprijsverhoging zal hij moeten aangeven op grond waarvan hij bezwaar maakt. Daarbij dient hij in feite aan de hand van inkomensgegevens tegenbewijs te leveren. De verhuurder kan aan de hand van die gegevens zijn voorstel intrekken of doorzetten richting Huurcommissie. De verhuurder kan die gegevens naast de door de Belastingdienst verstrekte verklaring leggen, of die gegevens op hun eigen merites beoordelen. Het is verder aan de verhuurder of hij het alsnog tot een geschil bij de Huurcommissie laat komen. Hij zal dit uiteraard alleen doen als de door de huurder overgelegde gegevens hem niet overtuigen.

Aantasting van privacy moet altijd worden afgewogen tegen het kwaad dat met een maatregel wordt bestreden of voorkomen, dan wel het positieve dat met een maatregel kan worden bereikt. Bij de leden van de PvdA-fractie valt deze afweging bij dit wetsvoorstel in het voordeel van de privacybescherming uit. Het idee dat verhuurders de beschikking krijgen over het gegeven, verstrekt door derden (de Belastingdienst), dat een huurder meer of minder dan een bepaald inkomen verdient met het enige doel die huurder meer huur te laten betalen, stuit de leden van de PvdA-fractie tegen de borst. En nu moment dat een huurder de opgave van de Belastingdienst bestrijdt, zal hij of zij met nog veel meer privégegevens van allen die bijdragen aan het huishoudinkomen op de proppen moeten komen. De leden van de PvdA-fractie ontvangen graag een reactie van de regering. De leden van de GroenLinks-fractie vragen waarin nu precies de maatschappelijke noodzaak ligt om de privacygevoelige inkomensgegevens aan derden (let wel: niet alleen aan woningbouwcorporaties met privacybeleid en raad van toezicht, maar ook de particuliere «huisjesmelkers») te verstrekken. De leden van de GroenLinks-fractie vragen voorts of het niet mogelijk is om zonder aantasting van de privacy van huurders een zelfde, of wellicht zelfs een beter resultaat te behalen op de doelstellingen van de onderhavige wet.

Om het uiteindelijke doel, te weten het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen aan mensen met een lager inkomen of een lager middeninkomen te bereiken, zijn maatregelen nodig. Daarnaast kiest het kabinet ervoor om mensen met een lager inkomen of lager middeninkomen te ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging en de sterkste schouders wat extra lasten te laten dragen. Dat heeft onvermijdelijk tot gevolg dat een inkomensgrens moest worden vastgesteld waarboven ruimere huurverhogingen mogelijk worden. Er is geen minder privacy-inperkende maatregel voorhanden die hetzelfde effect zou bereiken. Juist om de privacy van huurders zoveel mogelijk te beschermen is er niet voor gekozen om de verhuurders de inkomensgegevens te laten opvragen bij de huurders, maar gebruik te maken van de bij de Belastingdienst beschikbare gegevens en daarbij geen inkomenscijfers en persoonsgegevens aan de verhuurder te verstrekken doch slechts het gegeven of het huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan € 43 000, of dat het huishoudinkomen niet beschikbaar is.

Indien de boveninflatoire huurverhoging niet (direct) leidt tot doorstroming, dan leidt die er wel toe dat huurders met een hoger inkomen een huurprijs betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning, wat ook een doelstelling van deze maatregel is. Tot slot wordt opgemerkt dat het wetsvoorstel een evaluatiebepaling kent: binnen drie jaar na inwerkingtreding wordt verslag gedaan over de doeltreffendheid en de effecten van de daarin opgenomen wetswijzigingen in de praktijk. Deze evaluatiebepaling is opgenomen mede naar aanleiding van het advies van het College bescherming persoonsgegevens d.d. 14 juni 2011.

De leden van de D66-fractie vragen hoe de regering de gedachte beoordeelt dat in het licht van transparantie en zorgvuldigheid omtrent de privacy op het moment dat de Belastingdienst de verhuurder informeert over de inkomensgrens van de huurder, de huurder op datzelfde moment geïnformeerd dient te worden over deze gegevensverstrekking door de Belastingdienst.

In verreweg de meeste gevallen zal de verhuurder de huurder inlichten over zijn voornemen tot huurprijsverhoging en de daarmee gepaard gaande handelingen. De mogelijkheid om en de wijze waarop de verklaring bij de Belastingdienst wordt aangevraagd is in meerdere publicaties kenbaar gemaakt. Ik verwijs naar de circulaire «Huurprijsbeleid

voor de periode 1 juli 2012 tot en met 2013» (MG2012-01) van 2 februari 2012, waarmee de gemeenten en de koepelorganisaties van verhuurders zijn geïnformeerd over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013. Daarbij is ook – onder voorbehoud van parlementaire instemming met het wetsvoorstel – ingegaan op de voorgenomen mogelijkheid van maximaal 5 procentpunt huurverhoging boven inflatie voor huishoudens met een gereguleerde huurovereenkomst met een inkomen boven € 43 000.

In die circulaire is voorts aangegeven dat verhuurders vanaf 1 februari 2012 via de website [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl) bij de Belastingdienst een verklaring kunnen vragen over het huishoudinkomen van een bepaalde woning. Tevens is vermeld dat de Belastingdienst geen gespecificeerde inkomensgegevens verstrekt, maar alleen een verklaring voor dat adres of het gezamenlijk huishoudinkomen hoger is dan € 43 000 of niet, of dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn in de basisregistratie inkomsten. Op 2 februari 2012 is tevens een persbericht uitgegaan: «Huurverhoging per 1 juli 2012», waarin (onder meer) is vermeld dat verhuurders de mogelijkheid hebben om de huurprijs van een woning met maximaal 5% extra te verhogen bij inkomens boven de € 43 000, maar dat het parlement nog moet instemmen met dit wetsvoorstel. Daarnaast is op 2 februari 2012 de informatie over de huurverhoging per 1 juli 2012 ook opgenomen in het webdossier «Huurwoning» op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl), ook weer omvattende het bericht dat de verhuurder een inkomensverklaring kan opvragen bij de Belastingdienst en dat die verklaring geen gespecificeerde inkomensgegevens bevat (zie [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging)). Op de website [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) staat een link naar de website [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl) en op beide websites is de handleiding «Inkomensindicaties aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging» van de Belastingdienst vanaf 2 februari 2012 te downloaden. In de handleiding staat vermeld dat alleen eigenaren/verhuurders van woningen een inkomensverklaring kunnen opvragen bij de Belastingdienst, omdat de Belastingdienst eerst wil verifiëren of de aanvrager wel bevoegd is om voor de door hem opgegeven woonadressen inkomensverklaringen op te vragen. Hiermee is ruimschoots voldaan aan de informatieplicht in de zin van de Wet bescherming persoonsgegevens. Om vervolgens nog van de Belastingdienst te eisen dat ook zij de huurders individueel benadert en bericht, zou tot een enorme toename van administratieve lasten leiden. Bovendien zou dit ook een kostbare exercitie voor de Belastingdienst worden. Immers alsdan zou de Belastingdienst in alle gevallen een bericht aan de huurders moeten verzenden, ook als het niet tot een voorstel tot huurprijsverhoging komt. Voorts zijn de individuele huurders bij de Belastingdienst niet als zodanig bekend, verklaringen aan de verhuurder worden verstrekt op basis van een adres.

De leden van de D66-fractie vragen welke andere mogelijkheden zijn overwogen alvorens tot de keuze voor de gekozen variant te komen, alsmede een nadere onderbouwing van die keuze.

Het kabinet heeft in eerste instantie overwogen om het wisselen van inkomensgegevens uitsluitend tussen huurders en verhuurders te laten plaatsvinden. In dat geval zouden de verhuurders aan alle huishoudens (ca. 2,6 miljoen) een boveninflatoire huurverhoging moeten voorstellen, omdat de verhuurders in veruit de meeste gevallen geen (recente) gegevens over het inkomen van de huurders hebben. Dat zou tot gevolg hebben dat alle huishoudens die een inkomen onder of gelijk aan € 43 000 hebben (ca. 2,2 miljoen) bezwaar hadden moeten maken tegen het boveninflatoire huurverhogingsvoorstel onder verstrekking van de inkomenscijfers en persoonsgegevens van de bewoners om dat lagere huishoudinkomen aan te tonen. Deze variant zou zeer hoge nalevings-

kosten voor verhuurders (ca. € 25 miljoen) en huurders (ca. € 65 miljoen) opleveren. Ook zou dit gepaard gaan met hoge uitvoeringskosten bij de Belastingdienst. Bovendien zouden verhuurders dan van bijna alle huurders gedetailleerde en tot de persoon te herleiden inkomensgegevens verkrijgen, terwijl de boveninflatoire huurverhoging maar voor een minderheid van de huurders van toepassing is. Daarom heeft het kabinet ervoor gekozen om gebruik te maken van de inkomensgegevens waarover de Belastingdienst beschikt. Dat levert een grote beperking van de uitvoeringskosten van de Belastingdienst op. Ook de nalevingskosten (maximaal ca. 0,02 miljoen voor huurders en maximaal ca. 3,6 miljoen voor verhuurders) blijven dan beperkt. En om de privacy van de huurders zoveel mogelijk te beschermen verstrekt de Belastingdienst geen tot personen te herleiden inkomenscijfers, doch alleen het gegeven of het huishoudinkomen boven de inkomensgrens is of niet, of dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn; en als het huishoudinkomen boven de inkomensgrens is, het aantal personen dat dit huishoudinkomen bijeen heeft gebracht.

Daarnaast zijn de leden van de D66-fractie geïnteresseerd in de uitleg van de verdragseis «pressing social need», mede omdat dit voorstel slechts een gedeeltelijke aanpak mogelijk maakt van het woningmarktprobleem.

De regeling dient noodzakelijk te zijn in een democratische samenleving. Daarvan is sprake bij aanwezigheid van een dringende maatschappelijke behoefte («pressing social need») en indien een redelijke verhouding bestaat tussen de ernst van de inbreuk en de zwaarte van het belang dat met de inbreuk wordt gediend (proportionaliteit).

De vraag hierbij is of het belang van de maatregel, het voorstel van huurprijsverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen, een eventuele inbreuk op de privacy rechtvaardigt. De fiscale geheimhoudingsplicht brengt met zich mee dat het niet gebruikelijk is dat de Belastingdienst gegevens verstrekt aan niet-bestuursorganen. Betreffende maatregel is gericht op het bevorderen van doorstroming van huurders met een hoger inkomen. Het is logischerwijs niet mogelijk de doorstroming van deze groep te bevorderen zonder informatie over het huishoudinkomen. Gezien het publieke belang van het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt en het beperken van de administratieve lasten voor verhuurders en huurders wordt de verstrekking van een verklaring gerechtvaardigd geacht. Het aanleveren door de Belastingdienst van de verklaring aan de verhuurder levert de huurder ook voordelen op. Zo hoeft hij zelf geen gegevens aan te leveren. Hij kan dus het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder afwachten, waarbij hij kennis kan nemen van de door de Belastingdienst aan de verhuurder verstrekte verklaring. Deze verhuurder dient bij een huurverhogingsvoorstel van meer dan inflatie de verklaring van de Belastingdienst bij te voegen. Hierdoor worden huurders beschermd tegen onredelijke huurverhogingsvoorstellen van hun verhuurder.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen in welke andere situaties of op grond van welke andere wetten er inkomensgegevens van Nederlanders worden verstrekt aan derden, niet zijnde overheidsinstanties.

Er is geen precedent als het gaat om het verstrekken van inkomensinformatie aan private partijen. De Belastingdienst verstrekt veel gegevens aan overheidsinstanties, bijvoorbeeld op basis van een wettelijk voorschrift of op basis van de Uitvoeringsregeling Algemene wet inzake rijksbelastingen 1994 aan bestuursorganen voor de goede vervulling van hun publiekrechtelijke taak. Voor de inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen geldt dat uitsluitend bestuursorganen die op grond van een wettelijk voorschrift bevoegd zijn tot het gebruik van het inkomensgegeven, het

verzamelinkomen of fiscale jaarloon van een individueel persoon, dat gegeven kunnen krijgen. Aan private partijen worden geen individuele inkomens verstrekt. De inkomensverklaring die de Belastingdienst verstrekt bevat geen individuele inkomens in de zin dat een concreet bedrag aan verzamelinkomen of fiscaal jaarloon over een bepaald jaar wordt vermeld. Wel wordt gebruik gemaakt van de basisregistratie inkomen om de verklaring (het huishoudinkomen bedraagt wel of niet meer dan € 43 000 of is niet beschikbaar) op te maken en te verstrekken aan een derde, dit is nieuw. Er zijn geen andere situaties of wettelijke voorschriften op grond waarvan individuele inkomensgegevens of vergelijkbare inkomensverklaringen worden verstrekt aan derden.

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

De leden van de CDA-fractie vragen hoeveel mankracht deze extra taak van de Belastingdienst gaat vergen en in hoeverre een en ander uitdrukkelijk is afgestemd met de Belastingdienst.

De afgifte van de inkomensverklaringen gebeurt digitaal. De Belastingdienst heeft daarvoor een portaal ingericht. Eigenaars/verhuurders kunnen alleen via dit portaal de inkomensverklaringen bemachtigen. Er is ook een helpdesk ingericht, die in geval van problemen bij het aanmaken van een account en het verstrekken van verklaringen assistentie verleent. Omdat de verstrekking van de verklaringen voor het grootste deel in een beperkte periode plaatsvindt, is de bemensing van de helpdesk daarop ingericht. In die periode worden zo veel medewerkers ingezet als nodig is. Daarnaast is structurele capaciteit nodig om de tabel waaruit de verklaringen worden gedestilleerd up to date te houden.

De uitwerking van deze maatregel is tot stand gekomen in nauw overleg met de Belastingdienst. De totale kosten (fte, ict en communicatie) bedragen ca. € 3 miljoen op jaarbasis. Dit bedrag is vanuit de begroting van het ministerie van BZK overgeboekt naar het ministerie van Financiën.

#### **5. Overig**

De leden van de PvdA-fractie vragen in te gaan op hun kritiek dat de regering zich weinig gelegen heeft laten liggen aan de adviezen, de protesten en de terecht tot verzachting van de maatregelen pleitende voorstellen vanuit de Tweede Kamer, en zelfs door de rechter het verwijt van «détournement de pouvoir» over zich heeft afgeroepen door, voordat het wetsvoorstel beide Kamers had gepasseerd, reeds door de Belastingdienst inkomensgegevens te laten verstrekken.

Bij het opstellen van het wetsvoorstel is rekening gehouden met de adviezen die vanuit verschillende instanties zijn verstrekt. Zo zijn de adviezen van bijvoorbeeld de Afdeling advisering van de Raad van State en het College bescherming persoonsgegevens grondig bestudeerd en op onderdelen verwerkt in het wetsvoorstel zoals dat thans voorligt. Daarbij is met name grondig geïnvesteerd in de privacyaspecten. Ook de notities van het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan zijn betrokken.

De rechter in kort geding heeft op 13 april 2012 uitspraak gedaan in een door vier huurders aangespannen procedure tegen de Staat der Nederlanden. De rechter heeft bepaald dat het verstrekken van de verklaringen niet mag plaatsvinden voordat de wet in werking is getreden. Bij brief d.d. 19 april 2012 (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 49) is aangegeven dat die uitspraak wordt gerespecteerd en geen beroep wordt aangetekend. De consequentie daarvan is, zoals ook beschreven in die brief, dat verhuurders pas na de inwerkingtreding van de wet verklaringen bij de Belastingdienst kunnen opvragen. Daarmee wordt ten volle tegemoet

gekomen aan de uitspraak van de rechter en ook aan de wens van verscheidene fracties in de Tweede Kamer.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen waarom de regering niet heeft gekozen een aanpak van het scheefhuren via een belastingmaatregel door te voeren, waarbij huurders van een gereguleerde woning die een inkomen genieten boven een bepaalde grens een heffing betalen (noem het een negatieve huurtoeslag). Is de regering bereid deze optie alsnog in overweging te nemen, zo vragen die leden.

Een negatieve huurtoeslag of een heffing zou een nieuwe belasting inhouden voor huurders met een gereguleerde huurovereenkomst, waarbij een relatief willekeurig heffingsbedrag of een heffingsbedrag dat afhankelijk is van de feitelijke huur ten opzichte van de maximale huur bedacht moet worden waarvoor een aanslag zou moeten worden opgelegd. Een dergelijke belasting brengt veel problemen met zich mee, aangezien er geen officieel register is van huurders of gereguleerde huurwoningen. In principe zou elke belastingplichtige die aangeeft geen eigen woning te bezitten een potentiële huurder zijn. De Belastingdienst zou dan ook veel mensen moeten aanschrijven voor wie nu de loonbelasting eindheffing is. Het proces van de inkomstenbelasting zou ingewikkelder en duurder worden.

Bovendien ontvangen de verhuurders dan niet een meer marktconforme huurprijs voor hun woningen en genereren zij geen extra middelen om bijvoorbeeld te investeren in de volkshuisvesting.

Dit alles overziende ziet het kabinet geen reden om een negatieve huurtoeslag in overweging te nemen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. W. E. Spies