

Vergaderjaar 2011–2012

33 129

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

Nr. 51

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 10 juli 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties naar aanleiding van de brief van 9 mei 2012 inzake de nahang van het besluit van 8 mei 2012 tot wijziging van het Besluit beheer sociale huursector (Kamerstuk 33 129, nr. 50).

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 9 juli 2012.

Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Wolbert

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

I Vragen en opmerkingen uit de fracties

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van de brief en zien aanleiding tot het stellen van een aantal vragen.

1. Wanneer verwacht u dat het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken 33 129) tot wet is verheven en in werking treedt?
2. Verwacht de regering dat de woningcorporaties de jaarlijkse huurverhoging zullen uitstellen tot de wet in werking is getreden? Zijn hier afspraken over gemaakt met de woningcorporaties?
3. Hoeveel verklaringen over het inkomen zijn er inmiddels opgevraagd door de woningcorporaties?
4. Klopt het dat de woningcorporaties de verklaringen die zijn afgegeven voordat de wet in werking is getreden, niet mogen gebruiken? Moeten de woningcorporaties deze gegevens vernietigen? Zo ja, wie ziet hier op toe? Krijgen de huurders een bevestiging van de woningcorporaties dat deze gegevens, die zonder grond zijn verstrekt, ook daadwerkelijk zijn vernietigd?
5. Wat zijn de extra uitvoeringskosten die voortvloeien uit het nogmaals verstrekken van deze verklaringen door de Belastingdienst?
6. Klopt het dat in het Kunduz-akkoord over de begroting van 2013 een extra huurverhoging is opgenomen?
7. Hoeveel huurders kunnen hierdoor te maken krijgen met een huurverhoging boven inflatie?
8. Hoeveel extra huuropbrengst kunnen de woningcorporaties genereren wanneer zij de ruimte van deze maatregelen volledig benutten?
9. Is de huurverhoging uit het Kunduz-akkoord net als de eerdere huurverhoging op grond van inkomen bedoeld om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen? Zo ja, wat zijn hierin de uw concrete doelstellingen?
10. Wanneer wordt de extra huurverhoging uit het Kunduz-akkoord aan de Kamer voorgelegd? Wanneer wordt verwacht dat deze in werking treedt, indien beide Kamers ermee instemmen?

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de voorliggende brief. Zij stellen hierbij een aantal vragen.

11. Huurders moeten zelf aantonen dat het inkomen in het afgesproken peiljaar onder de € 43 000 was. Is hier sprake van een omgekeerde bewijslast en is dit wettelijk toegestaan?
12. Voor het verstrekken van gegevens zijn huurders niet instemmingsplichtig. Bij de plannen voor de invoering van het Elektronisch Patiënten Dossier was dit wel het geval. Wat is het verschil?
13. Er bestaan verschillen in huurprijzen voor dezelfde woningen. De ene huurder, die al langere tijd in de woning zit betaalt bijvoorbeeld € 400 per maand, terwijl zijn buurman voor dezelfde woning € 600 per maand betaalt. Stel dat beide huurders zoals u ze noemt «scheefwoner» zijn, dan worden ze ook beiden geconfronteerd met 5% extra huurverhoging. Uiteraard lopen dan de huren nog verder uit elkaar. Als dan de huurder van de woning van € 400 een gezinsinkomen van bijvoorbeeld € 75 000 en de andere huurder een gezinsinkomen van € 44 000 heeft dan wordt de laatste harder getroffen door de 5% maatregel terwijl hij per saldo, financieel gezien, minder «scheef» woont. Acht u dit wenselijk en hoe verhoudt dit zich tot de rechtsgelijkheid van burgers?
14. Artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens stelt dat de betrokkene voor de verwerking van zijn gegevens ondubbelzinnige toestemming moet hebben verleend en dat de gegevensverwerking

noodzakelijk is voor de behartiging van het gerechtvaardigde belang van de verantwoordelijke of van een derde aan wie de gegevens worden verstrekt, tenzij het belang of de fundamentele rechten en vrijheden van de betrokkene, in het bijzonder het recht op bescherming van de persoonlijke levenssfeer, prevaleert. Wat rechtvaardigt, gezien dit artikel, uw voornemen om de persoonsgegevens van burgers aan verhuurders te verstrekken?

15. In de nota van verslag aan de Eerste Kamer spreekt het kabinet de verwachting uit dat als gevolg van het beleid van dit kabinet de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen in het segment € 660 tot € 950 de komende tijd zal toenemen en dat aanbieders kansen zien aan deze vraag tegemoet te komen. Waarop is deze uitspraak gebaseerd? Kunt u uw verwachting concretiseren?
16. Wanneer kunnen wij het onderzoek WoON 2012 verwachten?
17. Het kabinet wil verhuurders niet verplichten om vrijgekomen woningen – na de extra huurverhoging – weer voor een lagere huurprijs en aan een huishouden met een lager inkomen te verhuren. Op welke wijze gaat u er dan voor zorgen dat er voldoende beschikbare sociale huurwoningen beschikbaar komen?
18. Indien de boveninflatoire huurverhoging niet (direct) leidt tot doorstroming, dan leidt deze er wel toe dat huurders met een hoger inkomen een huurprijs betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning, schrijft u als antwoord op vragen van de Eerste Kamer (33129 D). Waarop baseert u dat de extra 5% huurverhoging in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning? Hoe wordt de kwaliteit bepaald en hoe is dat in voorliggend besluit geborgd?
19. Het uitzonderen van de 5% extra huurverhoging van de huursomontwikkeling van een woningcorporatie geldt in het voorstel slechts voor die extra huurverhogingen die per 1 juli worden gedaan. Geldt deze uitzondering dan niet voor woningcorporaties die (dit jaar) al hebben aangekondigd de extra huurverhoging op een latere datum in te willen voeren?

II Reactie van de minister

1

Wanneer verwacht u dat het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken 33 129) tot wet is verheven en in werking treedt?

Ik streef ernaar om het wetsvoorstel met ingang van 1 januari 2013 in werking te laten treden.

2

Verwacht de regering dat de woningcorporaties de jaarlijkse huurverhoging zullen uitstellen tot de wet in werking is getreden? Zijn hier afspraken over gemaakt met de woningcorporaties?

De verwachting is dat de meeste verhuurders ervoor gekozen hebben om per 1 juli 2012 een huurverhoging op inflatieniveau voor te stellen en pas in 2013 van de maximaal 5% extra huurverhoging gebruik te maken. In de brief van 19 april 2012 (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 49) is aangegeven dat verhuurders kunnen kiezen uit twee opties: per 1 juli 2012 over de gehele linie een huurverhoging op inflatieniveau (2,3%) voorstellen, of wachten met het voorstellen van de jaarlijkse huurverhoging totdat de wetwijziging in werking is getreden. Naar verwachting hebben de meeste verhuurders dus voor de eerste optie gekozen. Er zijn geen afspraken over gemaakt met verhuurders.

3

Hoeveel verklaringen over het inkomen zijn er inmiddels opgevraagd door de woningcorporaties?

Tot 13 april zijn aan 2 035 verhuurders in totaal 4 221 208 verklaringen afgegeven. Veel verhuurders hebben meer dan eenmaal voor dezelfde woning(en) een verklaring gevraagd en ontvangen.

De Belastingdienst zal nog nagaan ten aanzien van hoeveel huurwoningen inkomensverklaringen zijn verstrekt. De bestuurlijke informatie die nu beschikbaar is heeft alleen betrekking op het totale aantal verklaringen.

4

Klopt het dat de woningcorporaties de verklaringen die zijn afgegeven voordat de wet in werking is getreden, niet mogen gebruiken? Moeten de woningcorporaties deze gegevens vernietigen? Zo ja, wie ziet hier op toe? Krijgen de huurders een bevestiging van de woningcorporaties dat deze gegevens, die zonder grond zijn verstrekt, ook daadwerkelijk zijn vernietigd?

Ja. In de handleiding van de Belastingdienst staat vermeld dat indien de wet niet per 1 juli 2012 in werking treedt, de inmiddels verstrekte gegevens moeten worden vernietigd. Ook de rechter in kort geding heeft op 13 april 2012 bepaald dat de vóór de inwerkingtreding verstrekte verklaringen moeten worden vernietigd. De regering heeft in een brief d.d. 19 april 2012 (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 49) aangegeven deze uitspraak te respecteren. Zou blijken dat de gegevens niet zijn vernietigd heeft de huurder de mogelijkheid een klacht bij het College bescherming persoonsgegevens in te dienen. Het College kan ook eigenhandig optreden. Tot slot bestaat op grond van het voorgestelde artikel 19a, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de mogelijkheid om verhuurders uit te sluiten van de gegevensverstrekking indien zij zich niet aan de vooraf overeengekomen regels hebben gehouden.

5

Wat zijn de extra uitvoeringskosten die voortvloeien uit het nogmaals verstrekken van deze verklaringen door de Belastingdienst?

Het nogmaals verstrekken van een verklaring brengt voor de Belastingdienst nagenoeg geen extra kosten met zich mee. De Belastingdienst moet alleen enkele aanpassingen aanbrengen in de query waarmee de gegevens worden gegenereerd.

6

Klopt het dat in het Kunduz-akkoord over de begroting van 2013 een extra huurverhoging is opgenomen?

Ja, in het Begrotingsakkoord is opgenomen: Als additionele prikkel om scheefwonen tegen te gaan, krijgen verhuurders de mogelijkheid om vanaf 2013 de huren voor huurders met een huishoudinkomen van € 33 000 – € 43 000 per jaar met 1% boven inflatie te verhogen.

7

Hoeveel huurders kunnen hierdoor te maken krijgen met een huurverhoging boven inflatie?

Er zijn circa 420 000 huishoudens in de gereguleerde huursector met een inkomen boven € 43 000 en circa 360 000 huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000. In totaal zullen dus circa 780 000 huishoudens met een huurverhoging boven inflatie te maken kunnen krijgen. Maar omdat verhuurders niet verplicht zijn van deze boveninfla-

toire huurverhoging gebruik te maken, zullen mogelijk niet alle huishoudens met een inkomen boven € 33 000 met een boveninflatoire huurverhoging te maken krijgen.

8

Hoeveel extra huuropbrengst kunnen de woningcorporaties genereren wanneer zij de ruimte van deze maatregelen volledig benutten?

Als alle toegelaten instellingen de ruimte van de 1% en 5% extra huurverhoging ten volle zouden benutten, genereert dit een extra huuropbrengst van ongeveer € 120 miljoen per jaar.

9

Is de huurverhoging uit het Kunduz-akkoord net als de eerdere huurverhoging op grond van inkomen bedoeld om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen? Zo ja, wat zijn hierin de uw concrete doelstellingen?

De extra huurverhoging van 1% boven inflatie voor huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 is een additionele maatregel ten opzichte van de huurverhoging van maximaal 5% boven inflatie voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000, om de doorstroming te bevorderen en scheefwonen tegen te gaan. Net als bij de huurverhoging maximaal 5% boven inflatie voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000, is er voor de maatregel van de maximaal 1% huurverhoging voor middeninkomens geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd. Primaire doelstelling is de doorstroming bevorderen, tweede doelstelling is dat huishoudens met een middeninkomen – op termijn – een meer marktconforme huurprijs gaan betalen.

10

Wanneer wordt de extra huurverhoging uit het Kunduz-akkoord aan de Kamer voorgelegd? Wanneer wordt verwacht dat deze in werking treedt, indien beide Kamers ermee instemmen?

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft inmiddels een advies uitgebracht over het wetsvoorstel voor de 1% extra huurverhoging voor middeninkomens. Het wetsvoorstel wordt zo spoedig mogelijk bij uw Kamer ingediend. Ook ten aanzien van dit wetsvoorstel wordt gestreefd naar een inwerkingtreding op 1 januari 2013.

11

Huurders moeten zelf aantonen dat het inkomen in het afgesproken peiljaar onder de € 43 000 was. Is hier sprake van een omgekeerde bewijslast en is dit wettelijk toegestaan?

Er is hier geen sprake van een omgekeerde bewijslast. De verhuurder zal – indien hij een huurverhoging wil doorvoeren met meer dan inflatie – bij het voorstel daartoe een verklaring van de Belastingdienst moeten overleggen. Uit die verklaring, die is gebaseerd op de huishoudinkomensgegevens over t-2 (het tweede jaar voorafgaand aan het jaar waarin de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging ligt), blijkt of het huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan € 43 000. Indien de huurder het daarmee niet eens is, kan hij bij de verhuurder bezwaar maken. Hij moet dan, zoals te doen gebruikelijk bij het maken van bezwaar, aantonen dat wat in de verklaring is vermeld niet juist is. Dit is geen omkering van de bewijslast, omdat in eerste instantie de bewijslast nog steeds bij de verhuurder ligt. Hij doet immers een voorstel van boveninflatoire huurverhoging, dus hij moet aantonen dat het huishoudinkomen inderdaad meer bedraagt dan € 43 000. De huurder zal vervolgens

tegenbewijs moeten leveren. Ook indien de verhuurder een voorstel tot huurverhoging doet op grond van andere gronden, niet zijnde de overschrijding van de € 43 000-grens, maar op grond van de reguliere/ inflatoire mogelijkheid tot huurprijsverhoging, dient de huurder bijvoorbeeld indien hij van mening is dat de puntentelling van de woning die de verhuurder hanteert niet juist is, aan te tonen op welke punten die puntentelling onjuist is. Artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huurder bezwaar kan maken.

12

Voor het verstrekken van gegevens zijn huurders niet instemmingsplichtig. Bij de plannen voor de invoering van het Elektronisch Patiënten Dossier was dit wel het geval. Wat is het verschil?

Het kabinet wil een hogere huurverhoging toestaan voor huishoudens met een hoger inkomen en op die manier de huishoudens met een lager inkomen ontzien. Een inkomensafhankelijke maatregel is niet mogelijk zonder enige kennis van het inkomen. Het kabinet heeft gekozen voor een werkwijze die de huurders en verhuurders zo min mogelijk belast en waarbij de privacy van huurders zo min mogelijk wordt geschonden, door gebruik te maken van de inkomensgegevens die bij de Belastingdienst bekend zijn en door de Belastingdienst enkel te laten verklaren dat het huishoudinkomen in het peiljaar de inkomensgrens overschrijdt of niet, of dat het inkomen onbekend is. De Belastingdienst verstrekt geen persoonsgegevens en de inkomensverklaring is niet tot individuele personen te herleiden.

De vergelijking met het dossier Elektronisch Patiëntendossier gaat niet op. Indien een patiënt zijn instemming zou weigeren bij het verstrekken/ raadplegen van informatie zal hij daar met name zichzelf mee kunnen benadelen. Zorgverleners zullen niet of langzamer aan de benodigde informatie komen. Bij het door de verhuurder opragen van een verklaring van de Belastingdienst zou het vooraf toestemming moeten geven door de huurder kunnen leiden tot het niet door de Belastingdienst kunnen verstrekken van de verklaring, hetgeen de mogelijkheid tot het doen van een huurverhogingsvoorstel zou kunnen frustreren. De huurder zou op die manier huurverhogingen kunnen tegenhouden, hetgeen uiteraard niet wenselijk wordt geacht.

13

Er bestaan verschillen in huurprijzen voor dezelfde woningen. De ene huurder, die al langere tijd in de woning zit betaalt bijvoorbeeld € 400 per maand, terwijl zijn buurman voor dezelfde woning € 600 per maand betaalt. Stel dat beide huurders zoals u ze noemt «scheefwoner» zijn, dan worden ze ook beiden geconfronteerd met 5% extra huurverhoging. Uiteraard lopen dan de huren nog verder uit elkaar. Als dan de huurder van de woning van € 400 een gezinsinkomen van bijvoorbeeld € 75 000 en de andere huurder een gezinsinkomen van € 44 000 heeft dan wordt de laatste harder getroffen door de 5% maatregel terwijl hij per saldo, financieel gezien, minder «scheef» woont. Acht u dit wenselijk en hoe verhoudt dit zich tot de rechtsgelijkheid van burgers?

De huurder blijft beschermd door de maximale huurprijsgrens van de woning. De huurder die recenter zijn woning heeft betrokken betaalt doorgaans een huurprijs die dichterbij de maximale huurprijsgrens ligt dan zijn buurman die al langere tijd in een vergelijkbare woning woont. Als de huurprijs al dichterbij de maximale huurprijsgrens ligt, zal de huurder minder lang met een boveninflatoire huurverhoging geconfronteerd worden dan een huurder die een huurprijs betaalt die verder van de maximale huurprijsgrens ligt. In uw voorbeeld krijgt de buurman die € 600 betaalt dus minder lang een hogere huurverhoging dan de

buurman die € 400 betaalt. Omdat de woningen vergelijkbaar zijn ligt de maximale huurprijsgrens van beide woningen immers op een vergelijkbaar niveau.

14

Artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens stelt dat de betrokkene voor de verwerking van zijn gegevens ondubbelzinnige toestemming moet hebben verleend en dat de gegevensverwerking noodzakelijk is voor de behartiging van het gerechtvaardigde belang van de verantwoordelijke of van een derde aan wie de gegevens worden verstrekt, tenzij het belang of de fundamentele rechten en vrijheden van de betrokkene, in het bijzonder het recht op bescherming van de persoonlijke levenssfeer, prevaleert. Wat rechtvaardigt, gezien dit artikel, uw voornemen om de persoonsgegevens van burgers aan verhuurders te verstrekken?

Artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) bepaalt dat persoonsgegevens slechts in bepaalde gevallen mogen worden verstrekt. De door de leden van de SP-fractie geformuleerde gevallen staan genoemd in de onderdelen a en f van dat artikel. Artikel 8 van de Wbp noemt alternatieve rechtvaardigingsgronden voor de verwerking van persoonsgegevens. De verstrekking van persoonsgegevens is dus reeds gerechtvaardigd indien aan één van de in artikel 8 van de Wbp genoemde gevallen is voldaan. Met het door de Belastingdienst verstrekken van de verklaring aan de verhuurder is in ieder geval voldaan aan artikel 8, onderdeel f, van de Wbp. 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. Betreffende maatregel is gericht op het bevorderen van de doorstroming van huurders met een hoger inkomen. Het is logischerwijs niet mogelijk de doorstroming van deze groep te bevorderen zonder informatie over het huishoudinkomen van de huurder. 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. Daarbij is van belang dat de verklaring geen gegevens bevat over de hoogte van het huishoudinkomen anders dan of dit al dan niet meer bedraagt dan € 43 000 en evenmin welke personen gezamenlijk dit bedrag genereren. In de vormgeving hiervan is het verstrekken van financiële persoonlijke informatie zoveel mogelijk beperkt. Doordat de verklaring van de Belastingdienst uitsluitend aangeeft of het huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan € 43 000 of dat geen gegevens bekend zijn, wordt de privacy van huurders waar het gaat om hun inkomen zo min mogelijk aangetast.

15

In de nota van verslag aan de Eerste Kamer spreekt het kabinet de verwachting uit dat als gevolg van het beleid van dit kabinet de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen in het segment € 660 tot € 950 de komende tijd zal toenemen en dat aanbieders kansen zien aan deze vraag tegemoet te komen. Waarop is deze uitspraak gebaseerd? Kunt u uw verwachting concretiseren?

Uit de voornemens van de toegelaten instellingen voor de periode 2012–2016 blijkt dat de voornemens in nieuwbouw (en sloop) fors teruglopen, namelijk in totaal ruim € 5 miljard ten opzichte van de vorige prognoseperiode. Verhuurders hebben daarbij al rekening gehouden met de invoering van de maximaal 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomenhuurstijging. Indien die hogere huurverhoging niet wordt ingevoerd, zullen deze voornemens verder onder druk komen te staan. Dat heeft negatieve consequenties voor de doorstroming, de staatskas en de werkgelegenheid.

Met name willen toegelaten instellingen huurwoningen voor midden- en hogere inkomens (huur boven € 664) neerzetten (vermoedelijk vanwege het wegvallen van de WSW-borging als gevolg van de staatssteunmaatregelen), ten gunste van de bouw van huurwoningen met een huur onder de € 664. Maar dan gaan de toegelaten instellingen er wel van uit dat de boveninflatoire huurverhoging op grond van inkomen voor de gereguleerde huursector wordt ingevoerd.

In doorrekeningen van alle maatregelen van het kabinet, waaronder een verhuurdersheffing, maar ook inclusief de 5% extra huurstijging, is gebleken dat de toegelaten instellingen met die maatregelen een acceptabele uitgangspositie hebben voor de komende jaren. Indien de 5% extra huurverhoging niet wordt ingevoerd, zal dat zowel het vertrouwen als het financiële perspectief onder druk zetten.

Ruim een jaar geleden is uw Kamer een onderzoek aangeboden waaruit bleek dat de «onrendabele top» bij de bouw van huurwoningen steeds meer toeneemt: de verhuurinkomsten wegen steeds minder op tegen de stichtingskosten (Kamerstukken II 2011/12, 29 543, nr. 182). Toegelaten instellingen moeten steeds scherper afwegen of ze nog betaalbare huurwoningen kunnen neerzetten. Daar komt bij dat als gevolg van de financiële crisis en de situatie bij de banken, de rente voor toegelaten instellingen vermoedelijk zal gaan stijgen. Dat alles maakt dat de 5% extra huurverhoging zeer wenselijk is voor de investeringsruimte voor nieuwbouw van huurwoningen in het gereguleerde segment en het segment voor de middeninkomens (huur van € 650–€ 900).

16

Wanneer kunnen wij het onderzoek WoON 2012 verwachten?

De planning is dat de kernpublicatie over het WoON 2012 in april 2013 wordt gepubliceerd.

17

Het kabinet wil verhuurders niet verplichten om vrijgekomen woningen – na de extra huurverhoging – weer voor een lagere huurprijs en aan een huishouden met een lager inkomen te verhuren. Op welke wijze gaat u er dan voor zorgen dat er voldoende beschikbare sociale huurwoningen beschikbaar komen?

Toegelaten instellingen zijn sinds 2011 verplicht om 90% van hun woningen die vrijkomen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor de staatssteunregeling (prijspeil 2012: € 34 085). Dat betekent dat de overgrote meerderheid van de woningen die huishoudens met een hoger inkomen door de hogere huurverhoging verlaten, worden toegewezen aan huishoudens met een lager inkomen. Particuliere verhuurders en institutionele beleggers hebben geen verplichting om een groot deel van hun vrijkomende woningen aan huishoudens met een lager inkomen toe te wijzen, maar hun woningbezit is ten opzichte van het woningbezit van toegelaten instellingen erg bescheiden.

18

Indien de boveninflatoire huurverhoging niet (direct) leidt tot doorstroming, dan leidt deze er wel toe dat huurders met een hoger inkomen een huurprijs betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning, schrijft u als antwoord op vragen van de Eerste Kamer (33 129 D). Waarop baseert u dat de extra 5% huurverhoging in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning? Hoe wordt de kwaliteit bepaald en hoe is dat in voorliggend besluit geborgd?

Zoals ook in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 3) en tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in uw Kamer is aangegeven, blijft de huurder beschermd door de maximale huurprijsgrens van de woning. De huurprijs kan door de boveninflatoire huurverhoging niet verder stijgen dan tot de maximale huurprijsgrens. De maximale huurprijsgrens van de woning is afhankelijk van de kwaliteit van de woning, die via het woningwaarderingstelsel (Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte) wordt uitgedrukt in een puntenaantal. Bij elk puntentotaal hoort een maximale huurprijsgrens. De maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen staan in Bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

19

Het uitzonderen van de 5% extra huurverhoging van de huursomontwikkeling van een woningcorporatie geldt in het voorstel slechts voor die extra huurverhogingen die per 1 juli worden gedaan. Geldt deze uitzondering dan niet voor woningcorporaties die (dit jaar) al hebben aangekondigd de extra huurverhoging op een latere datum in te willen voeren?

In artikel 15, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is bepaald dat de gemiddelde huurprijs van de woningen van de toegelaten instelling op 1 juli van enig jaar niet hoger is dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met het inflatiepercentage. Daarbij maakt het niet uit op welk moment een eventuele huurverhoging gedurende het jaar ingaat. Ook al zouden huurverhogingen bijvoorbeeld op 1 januari worden doorgevoerd, dan gaat het bij deze maximale huurprijsnorm nog altijd over de verhouding tussen de huurprijsniveau op 1 juli ten opzichte van het huurprijsniveau op 30 juni daaraan voorafgaand. De huurverhoging per 1 januari is dan verdisconteerd in het huurprijsniveau per 30 juni. Maar de meeste, zo niet alle, toegelaten instellingen stellen hun jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor.

Het voorliggende wijzigingsbesluit sluit de boveninflatoire huurverhoging op grond van inkomen uit van de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs van alle woningen van een toegelaten instelling. Dus ook boveninflatoire huurverhogingen op grond van inkomen die later dan op 1 juli enig jaar ingaan, worden niet meegerekend bij de stijging van de gemiddelde huurprijs op 1 juli ten opzichte van de gemiddelde huurprijs op de voorafgaande 30 juni van enig jaar.

Door het buiten beschouwing laten van de boveninflatoire huurverhogingen op grond van inkomen bij de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs van het woningbezit, kunnen toegelaten instellingen gebruik maken van die boveninflatoire huurverhoging op grond van inkomen. Indien de boveninflatoire huurverhoging niet buiten beschouwing gelaten wordt bij de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs, zouden toegelaten instellingen die boveninflatoire huurverhogingen voor hogere inkomen (en middeninkomens) moeten compenseren met huurverhogingen (ver) onder inflatieniveau bij de huurders met een lager inkomen om de gemiddelde huurstijging niet boven inflatieniveau te laten uitstijgen. Omdat het kabinet deze conse-

quentie niet redelijk vindt, wordt de boveninflatoire huurverhoging op grond van inkomen dus buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs.