

Vergaderjaar 2011–2012

**33 129**

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

**33 330**

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

**F<sup>1</sup>**

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 augustus 2012

Tijdens het debat in uw Kamer op 19 juni 2012 over het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken 33 129) (hierna: wetsvoorstel 5%) en vervolgens tijdens een overleg met de financiële en wonen-woordvoerders van de fracties van ChristenUnie, GroenLinks, D66, CDA en VVD heb ik toegezegd u te informeren over de congruentie tussen het wetsvoorstel 5% en het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens) (Kamerstukken 33 330) (hierna: wetsvoorstel 1%).

In eerste instantie heb ik toegezegd u deze brief te zenden op het moment dat het wetsvoorstel 1% aan de Tweede Kamer is aangeboden, zijnde 6 juli 2012.

Omdat de voormelde woordvoerders aandrongen op een advies van het College bescherming persoonsgegevens (hierna: Cbp) over het wetsvoorstel 1% en het Cbp aangaf hiervoor tussen één en zes weken nodig te hebben, zend ik u nu deze brief. Het Cbp heeft dit advies<sup>2</sup> (bijgevoegd) uitgebracht op 24 juli 2012.

Hierna ga ik achtereenvolgens in op de congruentie tussen beide wetsvoorstellen, het advies van het Cbp ten aanzien van het wetsvoorstel 1%, de stelling van de Woonbond, verwoord in de brief aan uw Kamer d.d. 14 juni 2012, de samenhang tussen de voorstellen in de huursector en de maatregelen/aanpak in de koopsector, en de rapportage van Ernst & Young over de inzichten op basis van de uitgevoerde Attack & Penetration test op de webapplicatie van de Belastingdienst, de onderliggende infrastructuur en de daarmee samenhangende processen.

<sup>1</sup> De letter F heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 33 129.

<sup>2</sup> Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 1149553.70.

## **Congruentie tussen beide wetsvoorstellen**

Het wetsvoorstel 5% biedt verhuurders de mogelijkheid om bij een huishoudinkomen dat hoger is dan € 43 000 een huurverhogingsvoorstel te doen van maximaal inflatie plus 5 procentpunt.

Het wetsvoorstel 1% biedt verhuurders de mogelijkheid om bij een huishoudinkomen tussen € 33 000 en € 43 000 een huurverhogingsvoorstel te doen van maximaal inflatie plus 1 procentpunt.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft over het wetsvoorstel 1% een blanco advies (geen opmerkingen) uitgebracht. Het wetsvoorstel is bij de Tweede Kamer ingediend.

Los van de hoogte van de huuraanpassing zijn beide wetsvoorstellen naar oogmerk en systematiek hetzelfde. Tussen beide wetsvoorstellen bestaat slechts één verschil en dat betreft de definitie van het huishoudinkomen.

Bij het wetsvoorstel 5% en het wetsvoorstel 1% wordt uitgegaan van een huishoudinkomen van de huurder waarbij van medebewoners die op 1 januari van het jaar van huurverhoging nog geen 23 jaar zijn, het inkomen pas boven een bepaald bedrag in aanmerking wordt genomen. Voor medebewoners jonger dan 23 geldt dus een vrije voet. In het wetsvoorstel 5% is de vrije voet gelijk aan de vrije voet, bedoeld in artikel 3.17 van de Wet studiefinanciering 2000, als geldend in het peiljaar (ongeveer € 13 000).

In het wetsvoorstel 1% is de vrije voet gewijzigd. Deze gewijzigde vrije voet gaat dan ook gelden voor het wetsvoorstel 5%. De vrije voet voor medebewoners jonger dan 23 jaar wordt dan gerelateerd aan het belastbaar inkomen voor werknemers met het wettelijk minimumloon (ongeveer € 20 000).

Wat betreft de systematiek, de rechtsbescherming en de bescherming van de privacy bestaat er geen enkel verschil. Het wetsvoorstel 1% bouwt voort op het wetsvoorstel 5%. Het wetsvoorstel 1% biedt dan ook niet méér rechts- en privacybescherming, omdat het wetsvoorstel 5% deze aspecten al voldoende regelt.

Ik streef naar een inwerkingtreding van beide wetsvoorstellen op 1 januari 2013. Alhoewel beide wetsvoorstellen op eenzelfde datum in werking treden zal het wetsvoorstel 5% formeel eerder in werking treden. Om dat te bewerkstelligen wordt in het koninklijk besluit tot inwerkingtreding van beide wetsvoorstellen een volgorde van inwerkingtreding aangegeven. Dat betekent dat Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte allereerst zullen worden gewijzigd door het wetsvoorstel 5%, waarna de alsdan gewijzigde bepalingen in die wetten worden gewijzigd door het wetsvoorstel 1%. Door deze inwerkingtredingssystematiek geldt voor het wetsvoorstel 5% de definitie van huishoudinkomen zoals die is opgenomen in het wetsvoorstel 1%. Daartoe is dus geen nota van wijziging of een novelle nodig.

## **Advies van het Cbp**

Zoals hiervoor al vermeld is het wetsvoorstel 1% qua systeem identiek aan het wetsvoorstel 5%. Dit geldt dus ook voor de rechtsbeschermings- en de privacy-aspecten. Het Cbp heeft over het wetsvoorstel 1% geadviseerd. In feite betreft het een advies over de systematiek die al met het wetsvoorstel 5% is geïntroduceerd. In het advies wordt gevraagd om:

- a. aan te tonen dat een inkomensafhankelijke huurverhoging de doorstroming kan bevorderen;
- b. een onderbouwing waarom voor het aanpakken van scheefwonen niet kan worden volstaan met minder ingrijpende – niet-inkomensafhankelijke – middelen;
- c. de doorbreking van de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst verder te motiveren in het kader van de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit;
- d. aandacht te schenken aan de situatie waarin een medebewoner niet meewerkt en de huurder hiervan de dupe wordt.

*Ad a.* Het probleem dat de regering wil aanpakken is dat een deel van de voor huishoudens met een lager inkomen betaalbare huurwoningen worden bewoond door huishoudens die een hogere huurprijs kunnen betalen maar er niet voor kiezen om naar een andere woning te verhuizen. De regering is van mening dat de goedkopere huurwoningen in eerste instantie bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Als doelgroep van beleid voor betaalbare woningen hanteert de overheid een inkomensgrens van € 33 000.

Het wetsvoorstel beoogt dat huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep behoren en nog wel in een goedkopere huurwoning wonen, gestimuleerd worden om naar een andere woning uit te kijken. Deze huurders kunnen er ook voor kiezen om in de huidige woning te blijven wonen en dan een huurprijs te gaan betalen die – op termijn – meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. De maatregel is enkel gericht op de huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep behoren, dat wil zeggen de huishoudens met een inkomen boven € 33 000.

De regering heeft geen kwantitatieve doelstelling aan de maatregel verbonden. Ook zijn verhuurders niet verplicht om *alle* huurwoningen die door de boveninflatoire huurverhoging vrijkomen, te verhuren aan een huishouden met een lager inkomen. Woningcorporaties moeten wel 90% van hun vrijkomende woningen met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 34 085 (prijsspeil 2012) willen zij gebruik kunnen maken van staatssteun, dus van de vrijkomende corporatiewoningen zal de grote meerderheid beschikbaar komen voor huishoudens met een lager inkomen. Particuliere verhuurders en corporaties ontvangen door de hogere huurverhoging meer huurinkomsten, welke middelen zij kunnen inzetten voor de bouw van nieuwe huurwoningen, waardoor de mogelijkheden voor doorstroming worden vergroot. Zonder deze maatregel zal de doorstroming in ieder geval minder zijn.

*Ad b.* Er is geen niet-inkomensafhankelijke maatregel mogelijk die tot gevolg heeft dat enkel de huishoudens met een inkomen boven € 33 000 gestimuleerd worden door te stromen naar een andere woning (ca. 780 000 huishoudens). Elke generieke of inkomensafhankelijke maatregel zou ook de huishoudens met een lager inkomen treffen, die tot de doelgroep behoren (ca. 1,6 miljoen huishoudens). Daarom is gekozen voor een gerichte, inkomensafhankelijke maatregel.

Een inkomensafhankelijke maatregel is niet mogelijk zonder kennis van het inkomen van de betrokken huishoudens. Juist ten behoeve van de privacy van huurders en ook om de administratieve lasten voor zowel verhuurders en huurders zoveel mogelijk te beperken is er niet voor gekozen om alle huishoudens met een huurverhogingsvoorstel van inflatie+5% te confronteren – wat een onvermijdelijk alternatief zou zijn als verhuurders geen kennis van de inkomenscategorieën van huurders

hebben – waartegen dan het grootste deel van de huurders (ca. 2 miljoen huishoudens) via overlegging van hun inkomensgegevens bezwaar zou moeten maken bij de verhuurder. Dat leidt enerzijds tot een groot aantal bezwaarschriften en anderzijds tot het moeten verstrekken van gespecificeerde inkomensgegevens aan de verhuurder. Omwille van de bescherming van de privacy en omwille van de lastenbeperking is er voor gekozen dat verhuurders bij de Belastingdienst een indicatie van het huishoudinkomen kunnen opvragen die slechts aangeeft in welke categorie het huishoudinkomen valt. Verhuurders mogen alleen in de gevallen dat uit de verklaring van de Belastingdienst blijkt dat het huishoudinkomen in de categorie € 33 000–43 000 of categorie boven € 43 000 valt een hogere huurverhoging voorstellen. Op die manier worden huurders beschermd tegen onnodige en ongegronde huurverhogingsvoorstellen, zonder dat de verhuurder van het precieze huishoudinkomen in kennis wordt gesteld.

*Ad c.* Er is gekozen voor een methode die de minste administratieve lasten oplevert en waarbij de doorbreking van de geheimhoudingsplicht zo is ingericht dat de privacy van huurders maximaal wordt gewaarborgd.

De verhuurders krijgen alleen die informatie die strikt noodzakelijk is om te beoordelen of ze een boveninflatoire huurverhoging mogen opleggen. Daarom bevat de verklaring alleen het gegeven of het totale huishoudinkomen op het aangegeven adres tot een bepaalde categorie behoort of dat het niet bekend is. De verhuurder krijgt dus geen gegevens over het exacte huishoudinkomen en evenmin heeft de verklaring betrekking op het inkomen van individuele personen. Enkel indien er sprake is van één inkomen op het aangegeven adres, zou de verklaring te herleiden kunnen zijn tot de persoon die de woning huurt, maar nog steeds niet tot het inkomen van die persoon.

Gezien het grote maatschappelijke belang van de maatregel en het feit dat er geen andere minder ingrijpende mogelijkheid is om een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk te maken, is het gerechtvaardigd om voor de verstrekking van beperkte gegevens over het huishoudinkomen de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst te doorbreken. Andere methoden zouden ofwel de invoering van een inkomensafhankelijke huurverhoging frustreren, ofwel een grotere inbreuk opleveren op de privacy van de huurders, ofwel disproportionele administratieve en bestuurlijke lasten met zich meebrengen.

*Ad d.* Een verhuurder kan een voorstel tot huurverhoging van maximaal inflatie plus 5 procentpunt respectievelijk 1 procentpunt doen indien uit de door hem aangevraagde verklaring van de Belastingdienst blijkt dat het huishoudinkomen van de huurder meer bedraagt dan € 43 000 respectievelijk € 33 000. Bij dat voorstel wordt die verklaring gevoegd. Indien huurder bezwaar wenst te maken tegen dat voorstel of een verzoekschrift bij de huurcommissie indient, op grond van het feit dat het huishoudinkomen minder bedraagt dan € 43 000 respectievelijk € 33 000, zal hij dit lagere huishoudinkomen aan de hand van tegenbewijs moeten aantonen. Dit is indien de huurder het niet eens is met een voorstel tot huurverhoging nu al een gebruikelijke wijze van procederen.

Een deel van de inkomsten van het huishouden zou afkomstig kunnen zijn van een of meer medebewoners. Normaliter zullen medebewoners meewerken aan het door de huurder leveren van dat tegenbewijs. Zij zullen immers direct of indirect betrokken zijn bij de eventuele huurverhoging. Zou de medebewoner om welke reden dan ook de betreffende gegevens niet aan de huurder willen leveren, is dat uiteindelijk voor risico van de huurder.

## **Brief Woonbond**

De Woonbond stelt in de brief d.d. 14 juni 2012 aan uw Kamer dat de 1% extra huurverhoging voor middeninkomens alleen geldt voor gereguleerde huurovereenkomsten met een huurprijs tot € 664,66 en niet voor alle gereguleerde huurovereenkomsten. De Woonbond heeft deze conclusie gebaseerd op de berichtgeving over de verzending van het wetsvoorstel 1% naar de Afdeling advisering van de Raad van State (1 juni 2012) waarin gesproken werd van sociale huurwoningen. In het betreffende persbericht van 1 juni 2012 over dit wetsvoorstel wordt echter expliciet vermeld dat de 1% extra huurverhoging geldt voor gereguleerde huurovereenkomsten.

### *Regeerakkoord*

In het regeerakkoord staat over de 5% extra huurverhoging:  
*«De doorstroming wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan 43 000 euro, jaarlijks een maximale huurstijging van inflatie+5% toe te staan.»*

### *Begrotingsakkoord 2013*

In het Begrotingsakkoord 2013 staat over de 1% extra huurverhoging:  
*«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 euro per jaar met 1% + inflatie te verhogen.»*

Hier staat geen beperking tot huurovereenkomsten met een huur tot € 664,66. Beide inkomensafhankelijke huurverhogingen gelden dus voor alle gereguleerde (= niet-geliberaliseerde) huurovereenkomsten, ongeacht de hoogte van de huidige huurprijs.

Overigens, indien een huurder een woning in het gereguleerde segment huurt, zal deze woning bij die huurder altijd in het gereguleerde segment blijven, ook als de huurprijs door de inkomensafhankelijke huurverhoging op enig moment hoger wordt dan de geldende liberalisatiegrens (wanneer de maximale huurprijsgrens van de woning boven de liberalisatiegrens ligt). De aanvangshuurprijs is immers bepalend voor de indeling in het gereguleerde of geliberaliseerde segment.

## **Samenhang maatregelen huur- en koopsector**

De maatregel van 1% huurstijging boven inflatie komt voort uit het Lenteakkoord (Begrotingsakkoord 2013) en maakt deel uit van een breder pakket waarin ook maatregelen voor de koopwoningmarkt zijn opgenomen.

De partijen die het Lenteakkoord hebben gesloten, willen beweging brengen in zowel de huurmarkt als de koopmarkt, zonder daarbij de huidige slechte economische omstandigheden uit het oog te verliezen. De aard en de maatvoering van de maatregelen zijn daarop afgestemd. De maximaal 1% huurstijging boven inflatie geldt voor inkomens tussen € 33 000 en € 43 000, de beperking van de hypotheekrenteaftrek tot die vormen waarbij de hypotheek ten minste annuïtair wordt afgelost, treft alleen nieuwe gevallen. Van belang is dat de overdrachtsbelasting blijvend op een niveau van 2% wordt gebracht.

Dergelijke maatregelen geven duidelijkheid en bevorderen het vertrouwen in de woningmarkt en versterken de marktwerking. De marktwerking

wordt verder versterkt door de toekenning van maximaal 25 extra punten aan woningen in de schaarstegebieden, het stimuleren van verkoop van corporatiewoningen aan zittende huurders of verkoop van te liberaliseren corporatiewoningen aan particuliere verhuurders of beleggers. De investeringsvoorwaarden voor verhuurders en beleggers worden daardoor beter. De verwachting is dat als gevolg hiervan 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.

### **Rapportage Ernst & Young**

Inmiddels heeft Ernst & Young een rapportage uitgebracht over de zogenoemde Attack & Penetration test op de webapplicatie, de onderliggende infrastructuur en de daarmee samenhangende processen. De conclusie ten aanzien van de veiligheid van de webapplicatie was overwegend positief. Er zijn enkele aanvullende aanbevelingen gedaan waardoor de veiligheid nog verder wordt vergroot. Deze aanbevelingen zijn door de Belastingdienst overgenomen.

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