

Vergaderjaar 2020–2021

35 518

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)

A

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING¹

Vastgesteld 26 januari 2021

1. Inleiding

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet. Deze leden hebben een aantal vragen met betrekking tot de uitvoeringsaspecten voor bepaalde doelgroepen: starters, gezinnen en ouderen, en de middeninkomens.

De leden van de fracties van **GroenLinks** en **PvdA** hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij hebben een aantal vragen. De leden van de **50Plus**-fractie sluiten zich graag aan bij de vragen van de fracties van GroenLinks en PvdA.

De leden van de **SP**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij stellen nog een aantal vragen.

2. Hoofdpijnen van dit voorstel

De regering stelt, zo lezen de leden van de fracties van **GroenLinks** en **PvdA**, dat «Indien huishoudens in plaats van een passende huur te betalen ervoor kiezen te verhuizen naar een woning buiten het gereguleerde huursegment (bijvoorbeeld in het middenhuursegment of in de koopsector), huurwoningen in het gereguleerde huursegment beschikbaar komen voor huishoudens met een lager inkomen waardoor de slagingskansen van die huishoudens toenemen» (memorie van toelichting, p. 14).

¹ Samenstelling:

Kox (SP), Koffeman (PvdD), Ganzevoort (GL), De Boer (GL), Van Hattem (PVV), Pijlman (D66), Rombouts(CDA), Schalk (SGP), Koole (PvdA), Klip-Martin (VVD), Baay-Timmerman (50PLUS), Bezaan (VVD), Van der Burg (VVD), Crone (PvdA), Dessing (FVD), Dittrich (D66) (voorzitter), Doornhof (CDA), Frentrop (FVD), Van der Linden (Fractie-Van Pareren), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD) (ondervoorzitter), Rietkerk (CDA), Rosenmöller (GL), Verkerk (CU), De Vries (Fractie-Otten), Keunen (VVD), Van Pareren (Fractie-Van Pareren), Raven (OSF).

Hoe wil de regering dit stimuleren? Hoe wil zij het aanbod en de toegang tot de middenhuur- of vrije huursector vergroten, zodat huishoudens ervoor kiezen te verhuizen? En als deze beweging niet op gang komt, deelt de regering dan de indruk van deze leden dat het verhogen van de inkomensgrenzen slechts «het verdelen van schaarste is»?

De regering heeft in het verband van het akkoord met de fracties van GroenLinks en PvdA toegezegd de verlaging van de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens, de singlestraf, van tafel te halen. Deze leden vragen wanneer dit geëffectueerd wordt middels de toegezegde algemene maatregel van bestuur, en waarom dit niet bij deze wet is meegenomen.

En waarom heeft de regering niet overwogen de DAEB-inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens te verhogen tot bijvoorbeeld 60.000 of 55.000 euro, waardoor veel «gewone» beroepsgroepen als onderwijsmensen, politie en andere vakmensen, een woning in de beschermde sector zouden kunnen krijgen? Deze leden vinden het antwoord dat daarvoor wordt gegeven, dat er dan nog meer een beroep op de beperkte sociale woningvoorraad wordt gedaan, niet bevredigend. Het enige antwoord zou toch moeten zijn dat de regering meer beleid zou inzetten op vergroting van deze voorraad, bijvoorbeeld door het afschaffen van de verhuurderheffing? En dat de regering zorgt voor meer ondersteuning van gemeenten en de marktpartijen bij de ruimtelijke keuzes, bij het oplossen van de «onrendabele» top op moeilijke bouwlocaties enzovoorts? Een grote meerderheid in Tweede en Eerste Kamer heeft hiervoor gepleit. Waarom voert de regering dit niet met gezwinde spoed uit? En kan zij reageren op de opmerkingen van de Raad van State ter zake, die eveneens vraagt om in te gaan op het ontbreken van reële alternatieven voor deze doelgroep?

De leden van de **SP**-fractie stellen de volgende vragen. Hoe verhouden de maatregelen uit deze wet zich tot de door de Kamer aangenomen moties die vragen om een tijdelijke huurstop voor de sociale en vrije sector? Kan per maatregel worden toegelicht of, waarom en hoe wordt afgeweken van de door de Kamer gevraagde tijdelijke huurbevrozing? De gehanteerde inkomensgrenzen houden de toegang tot de sociale sector te beperkt naar de mening van deze leden. Wat zouden de gevolgen zijn als de inkomensgrenzen voor de sociale sector verhoogd zouden worden naar anderhalf keer modaal?

3. Financiële gevolgen en uitvoeringsgevolgen voor huurders en verhuurders

De leden van de **CDA**-fractie vragen de regering om de uitvoeringseffecten in beeld te brengen voor scheefwoners met een hoog inkomen in een sociale huurwoning. Verder vragen deze leden wat de effecten zijn voor starters, gezinnen en ouderen.

De leden van de **CDA**-fractie vragen ook naar de uitvoeringsaspecten voor de middeninkomens. Deze leden vragen de regering waarom voor de middeninkomens de inkomensgrens van 2011 geïndexeerd is met de zogenaamde statistische inkomensontwikkeling, die lager is dan de feitelijke inkomensgroei. Wat zijn de effecten hiervan op de middeninkomens?

Voorts vragen deze leden wat de uitvoeringsaspecten zijn van de verhoging van 39.000 naar 42.000 euro voor meerpersoonshuishoudens.

Ten slotte vragen de leden van de CDA-fractie aandacht voor het gewenste maatwerk bij de uitvoering. Heeft dit wetsvoorstel een hardheidsclausule en kan de Belastingdienst deze wet adequaat en effectief uitvoeren?

De leden van de fracties van **GroenLinks** en **PvdA** vragen de regering of het aanpakken door huurverhoging voor mensen die wat meer verdienen, het financiële straffen van deze groep, echt een oplossing is. Zij kunnen niet zomaar verhuizen, dus krijgen louter een inkomensdaling voor hun kiezen. En vreest de regering niet, met deze leden, dat als zij wel vertrekken, het risico is dat de samenstelling van wijken minder een mix van verschillende inkomensgroepen zal worden? Kan de regering aangeven hoeveel mensen maximaal geraakt kunnen worden door de aanpassing van de huurverhogingen die hier aan de orde zijn?

En, zo vragen deze leden, worden nu mensen niet gedwongen om in een markt iets te vinden waar ze eigenlijk niet kapitaalkrchtig genoeg voor zijn? In de memorie van toelichting wordt gesteld dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen van 35.938 euro voldoende bestedingsruimte voor wonen hebben voor een woning in het middenhuursegment (een huurwoning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (in 2020: 737,14) en 1.000 euro). Ervan uitgaande dat dit correct is, is echter wel de vraag van deze leden of deze huishoudens ook daadwerkelijk een woning kunnen vinden die overeenkomt met deze huurprijs en daar ook toegang toe hebben gezien verplichte hoge inkomenseisen en te weinig aanbod. Deelt de regering de indruk van deze leden dat in de particuliere sector dit aanbod klein is en men daar, door de krappe woningmarkt, al gauw meer dan 1.000 euro kan vragen? En kan de regering bevorderen dat er ook zo spoedig mogelijk een woningwaarderings-stelsel (puntensysteem) komt, waardoor huurders en verhuurders tot een verantwoorde huurprijs kunnen komen, waarbij door de schaarste de prijzen niet onnodig worden opgestuit?

De regering stelt dat eenpersoonshuishoudens meer keuzevrijheid hebben in het vinden van een passende woning, omdat de grootte van de woning een minder grote belemmerende factor zou zijn. Neemt de regering daarbij ook de toegang tot de woningen mee, zoals hoge inkomenseisen? Welke maatregelen wil de regering nemen om ervoor te zorgen dat eenpersoonshuishoudens niet tussen wal en schip zal vallen nu alle benodigde woningen nog niet zijn gebouwd? De regering stelt:

«Het kabinet is zich ervan bewust dat momenteel eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 35.938 en € 39.055 ingeschreven staan voor een DAEB-woning. Dit wetsvoorstel heeft niet tot gevolg dat deze huishoudens per definitie niet meer in aanmerking kunnen komen voor een DAEB-woning. Woningcorporaties hebben immers vrije toewijzingsruimte en dit wetsvoorstel maakt het mogelijk om de vrije toewijzingsruimte waar nodig lokaal te vergroten (zie hieronder onder Ruimte voor lokaal maatwerk).»

Wil zij echter ook maatregelen nemen in de overige (niet-)gereguleerde huursector om de toegang tot dergelijke huurwoningen te vergroten? Hoe wil de regering verzekeren dat het alleenstaande ouderen niet onmogelijk wordt gemaakt te verhuizen indien zij naar een passendere woonvorm moeten verhuizen? Deelt de regering de mening dat juist de doorstroom van ouderen cruciaal is, omdat zij doorgaans een gezinswoning achterlaten, en daarmee cruciaal zijn voor de doorstroming op de woningmarkt?

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet de memorie van antwoord met belangstelling tegemoet en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na vaststelling van dit voorlopig verslag.

De voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Dittrich

De griffier van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman