

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 14 januari 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de initiatiefnemers op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

i.	Algemeen	2
1.	Inleiding	3
2.	Aanpak	4
2.1.	Huursombenadering	4
2.2.	Tijdelijk huren	6
2.3.	Driejaarlijkse inkomenstoets	7
3.	Elementen wetsvoorstel	8
3.1.	Huursombenadering	8
3.2.	Maximale huursomstijging toegelaten instellingen	10
3.3.	Maximale huurverhoging	11
3.4.	Tijdelijk huren	11
3.5.	Driejaarlijkse inkomenstoets	17
4.	Financiële gevolgen voor huurders en verhuurders	18
4.1.	Verdiencapaciteit verhuurders	18
4.2.	Betaalbaarheid huurders	18
5.	Uitvoering	18
6.	Consultatie	19
6.1.	Huursombenadering, driejaarlijkse inkomenstoets	19
6.2.	Tijdelijke huren	19
7.	Voorlichting en communicatie	20
ii.	Artikelsgewijs	20

I. Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel strekkende de Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015). Naast de eerder genomen hervormingen op de woningmarkt, zijn deze leden positief over deze vervolgstap om de doorstroming en werking van de woningmarkt verder te versterken. Een goed functionerende woningmarkt draagt bij aan het verdere economisch herstel van Nederland. De leden van de VVD-fractie steunen het uitgangspunt om verhuurders meer mogelijkheden te geven om de huren marktconformer te maken waar mogelijk en meer tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken. Het mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten zorgt voor meer flexibiliteit bij zowel huurders en verhuurders en uiteindelijk tot meer aanbod van huurwoningen in de (private) sector.

De leden van de VVD-fractie hebben nog enkele vragen bij het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de PvdA-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden delen de doelstelling van de regering van een goed functionerende woningmarkt, waar mensen een geschikte, goede en voor hen betaalbare woning kunnen vinden. De maatregelen in dit voorliggende wetsvoorstel kunnen daar een bijdrage aan leveren, maar de leden van de PvdA-fractie willen op een aantal punten meer helderheid over de gevolgen van het wetsvoorstel.

De leden van de PVV-fractie hebben met onvrede kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden zijn van mening dat de huidige problemen op de woningmarkt zich kenmerken door een aantal factoren, waarvan de huisvesting van statushouders een zeer belangrijke is. Deze leden zien in het voorliggende wetsvoorstel hier echter geen oplossing voor. Derhalve hebben deze leden van de PVV-fractie slechts één vraag aan de regering. Waarom is het afschaffen van voorrangstatus van statushouders niet in dit voorliggende wetsvoorstel verwerkt?

De leden van SP-fractie hebben enkele vragen na kennis genomen te hebben van het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben evenwel nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van voorliggende wetsvoorstel. Deze leden waarderen het streven naar een effectievere doorstroming op de huurmarkt, maar hebben hun twijfels over de wijze waarop dat in het voorliggende wetsvoorstel wordt vormgegeven. De leden van de D66-fractie zijn verbaasd over het feit dat tijdelijke huren en de huursombenadering in hetzelfde wetsvoorstel zijn voorgelegd. Kan er een inhoudelijke onderbouwing gegeven worden waarom hiervoor gekozen is? Is de motie Hoekstra (EK 34 300) hier niet van toepassing? Zij hebben nog enkele vragen over het wetsvoorstel die zij graag beantwoord zien.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat beoogt de doorstroming op de huurmarkt te vergroten door de introductie van nieuwe vormen van tijdelijk huren en dat beoogt tot een andere systematiek te komen voor de bepaling van de maximaal toegestane stijging van huurprijzen in de gereguleerde sector.

Deze leden vragen waarom deze twee verschillende onderwerpen in één wetsvoorstel zijn gebundeld. Voorts hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel en hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De fractie Van Vliet heeft met belangstelling kennis genomen van de het voorliggende wetsvoorstel. Wel heeft de fractie Van Vliet enige vragen omtrent het wetsvoorstel.

1. Inleiding

De leden van SP-fractie hebben kennis genomen van het gesloten «Woonakkoord» tussen vijf partijen in 2013. Deze leden vragen of met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 definitief afscheid wordt genomen van het Woonakkoord. De leden van SP-fractie vragen hoe het voorliggende wetsvoorstel zich tot het Woonakkoord verhoudt en wat dit betekent voor de verhuurderheffing die geëist wordt van woningcorporaties en daarmee van huurders. Deze leden willen weten welk deel van de huurprijs – gemiddeld genomen- bestaat uit een dekking van de verhuurderheffing. De leden van SP-fractie vragen de verhuurderheffing te beëindigen bij het ingaan van het voorliggende wetsvoorstel en vragen een onderbouwing waarom de regering dit wel of niet zal doen.

De leden van SP-fractie willen weten waarom in het Woonakkoord is afgesproken dat de inkomensafhankelijke huurverhoging vervangen zal worden door de huursombenadering, aangezien in voorliggende wetsvoorstel hier geen sprake van is. Waarom kiest de regering nog steeds voor een inkomensafhankelijke huurverhoging bovenop de inflatie, in tegenstelling tot de afspraken uit het Woonakkoord? De leden van SP-fractie vragen de regering waarom zij er niet voor kiest om de inkomensafhankelijke component niet te laten vallen binnen de huursombenadering en deze te maximeren. De leden van SP-fractie vragen welke financiële consequenties er zijn van het schrappen van de extra huurverhoging bovenop de inflatie en buiten de huursombenadering. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom de regering vasthoudt aan een vorm van inkomensafhankelijke huurverhoging, aangezien volgens deze leden al bewezen is dat het de doorstroming niet bevordert. Sinds de inkomensafhankelijke huurverhoging is ingevoerd is immers pas 3% van de zogenaamde scheefwoners uitgestroomd. De leden van de SP-fractie vragen daarom naar de concrete doelstellingen van voorliggende wetsvoorstel. De leden van de SP-fractie vragen voorts hoe de doorstroming wordt gemeten, hoe de doorstroming wordt gemonitord en hoe groot de doorstroming moet zijn over drie, vijf en tien jaar.

Naast het voorliggende wetsvoorstel zijn de leden van de SP-fractie op de hoogte van het Sociaal Huurakkoord zoals is gesloten tussen de koepel van woningcorporaties, Aedes, en de Woonbond in 2015. Deze twee instanties hebben, met oog voor huurders en verhuurders, afgesproken de huurprijzen te matigen en daarom uit te gaan van een maximale huursomstijging van inflatie plus 1%. De leden van SP-fractie willen weten waarom de regering niet heeft gekozen voor deze oplossing.

De leden van SP-fractie willen tevens weten waarom de relatie tussen de huurverhoging en de prijs-kwaliteitverhouding van een woning niet is verwerkt in het voorliggende wetsvoorstel. De leden van de SP-fractie vragen naar de financiële consequenties voor huurder en voor verhuurder wanneer dit wel zou worden overgenomen.

Het valt de leden van de SP-fractie op dat de regering stelt het Sociaal Huurakkoord over te nemen, terwijl dat volgens deze leden niet klopt. De regering houdt immers vooralsnog vast aan bijvoorbeeld de verhuurder-

heffing en de inkomensafhankelijke huurverhogingen. De leden van SP-fractie zouden daarom graag een overzicht zien van alle punten uit het Sociaal Huurakkoord en daarbij welke wel en welke niet zijn overgenomen door de regering en met welke reden(en).

Welke effecten hebben de invoering van de huursombenadering en de uitbreiding van tijdelijke huurcontracten op de wacht- en zoektijden in ons land, zo vragen de leden van de SP-fractie. De regering erkent inmiddels dat op sommige plaatsen de wachttijden nijpend zijn, maar biedt vooralsnog geen oplossingen. De vraag is echter waarom de regering stelt dat «wachtlijsten zoals in het verleden niet meer bestaan». De leden van de SP-fractie vragen een uitleg over die stelling. De leden van de SP-fractie verzoeken de regering derhalve de wacht- en zoektijden van woningzoekenden en huurders in ons land te onderzoeken, en vragen welke oplossingen het voorliggende wetsvoorstel biedt aan het verminderen ervan.

De leden van de CDA-fractie vragen of en op welke wijze de voorgestane maatregelen ook van toepassing kunnen zijn op particuliere verhuurders. Graag vernemen deze leden of koppeling aan de particuliere huursector mogelijk en wenselijk is door de maximale huurverhoging per huishouden in de commerciële sector gelijk te stellen aan de maximale huursomstijging in de corporatiesector.

De leden van de CDA-fractie waarderen het dat wenselijke wetswijzigingen in het kader van de verhoogde asielinstroom direct zijn opgenomen.

2. Aanpak

2.1. Huursombenadering

De leden van de PvdA-fractie zijn blij met dit onderdeel van het voorliggende wetsvoorstel. Het betekent dat aangesloten wordt bij het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond, waarmee de huren per saldo gematigd worden, de liberalisering van sociale woningen getemporeerd en de betaalbaarheid niet nog verder wordt aangetast. Wel vragen deze leden zich af of het voor alle toegelaten instellingen nodig en wenselijk is om de huursom sneller te laten stijgen dan de inflatie, nu een groot deel van de instellingen in een prima financiële positie verkeert die de komende jaren alleen maar beter lijkt te worden. Hoe kijkt de regering hier tegenaan?

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de huursombenadering niet gebruikt zal worden voor particuliere verhuurders. Allereerst willen deze leden hun teleurstelling uitspreken dat de vertegenwoordigers van de grote particuliere verhuurders zich niet aan hebben gesloten bij het akkoord van de Woonbond en Aedes, waardoor voor particulier verhuurde gereguleerde woningen een ander regime zal ontstaan als voor woningen van toegelaten instellingen. De leden van de PvdA-fractie zijn bang dat de bescherming voor huurders met een inkomen onder de toewijzingsgrens hierdoor afneemt, in het geval ze huren van een particuliere verhuurder. Graag horen deze leden van de regering of ze deze mening deelt en wat gedaan wordt om deze positie te beschermen. Ook kunnen de leden van de PvdA-fractie zich voorstellen dat een huurwoning van een woningcorporatie hierdoor aantrekkelijker wordt, doordat de huurontwikkeling wettelijk getemperd wordt. Deze leden horen welke effecten de regering verwacht van de verschillende regimes voor de wettelijke huurstijging bij toegelaten instellingen en particuliere verhuurders.

De leden van SP-fractie zien graag een overzicht van de ontwikkeling en de toepassing van de huurharmonisatie (huurstijging na een verhuizing) van de afgelopen tien jaar. Daarnaast vernemen deze leden of in deze

jaren de huurharmonisatie het meest werd toegepast door woningcorporaties of door commerciële verhuurders.

De leden van SP-fractie vragen of onder alle omstandigheden de huursombenadering inclusief huurharmonisatie zal zijn. Of heeft de regering uitzonderingen in het achterhoofd? Daarnaast willen de leden van de SP-fractie weten welke concrete gevolgen de huursombenadering inclusief harmonisatie zal hebben op het aantal huurwoningen.

De leden van de SP-fractie willen weten waarom particuliere verhuurders uitgezonderd zijn van de maximale huursomstijging. Daarnaast bevreemdt het de leden van de SP-fractie dat de regering stelt dat particuliere verhuurders geen sociale taak hebben. Deze leden willen graag op dit punt een uitleg. Er zijn namelijk wel particuliere verhuurders met een sociale taak in ons land. Denk bijvoorbeeld aan verhuurders van hofjeswoningen, waar de leden van de SP-fractie meermaals in schriftelijke vragen op hebben gewezen. De leden van de SP-fractie merken op dat er dus wel degelijk particuliere verhuurders zijn met een sociale taak. Deze leden vragen waarom de administratieve lasten voor particuliere huurders te groot worden geacht, terwijl deze lasten wel worden geaccepteerd voor woningcorporaties.

Ook vragen de leden van de SP-fractie of, en zo ja welke, woningverbeteringen wel meetellen in de huursom. Deze leden vragen tevens welke effecten de huursombenadering heeft op duurzaamheidsinvesteringen en energiebesparende maatregelen. Wat is de verwachting voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing?

De leden van de SP-fractie willen graag weten of de huursombenadering geldt voor zowel de Daeb-tak, als de niet-Daeb-tak van een woningcorporatie. Tevens zien deze leden graag een overzicht van de financiële consequenties voor zowel de woningcorporatie, als de huurder.

Ook willen de leden van de SP-fractie weten waarom woningen met een geliberaliseerd huurcontract worden uitgezonderd van de huursombenadering en wat dit precies betekent voor de huurstijgingen van huurwoningen met een regulier huurcontract. Deze leden vragen zich af of het voorliggende wetsvoorstel niet onnodig ingewikkeld wordt door geliberaliseerde huurcontracten wel uit te sluiten, maar huurcontracten die door een huurstijging boven de liberalisatiegrens uit komen niet uit te zonderen. Deze leden willen graag een reactie van de regering op dit punt. De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze lokale of regionale verschillen kunnen worden opgevangen door te differentiëren in de huurprijs.

Waarom geldt in het jaar 2016/2017 een huurverhogingspercentage van inflatie plus 1,5%, zo vragen de leden van de SP-fractie. Deze leden verzoeken de regering om de komende mogelijkheid voor huurverhoging te maximaliseren met de inflatie en dus voor 2016/2017 een inflatievolgend huurbeleid te hanteren.

De leden van de SP-fractie willen weten wie controleert of de huursom goed wordt berekend. Tevens vragen deze leden wat er gebeurt als de huursombenadering niet goed wordt uitgevoerd, en welke consequenties het heeft voor alle betrokkenen. Graag een toelichting op dit punt.

De leden van de CDA-fractie zien graag nader toegelicht waarom gesteld wordt dat het beperken van de huurstijging van vrijkomende woningen ook een rem vormt op het liberaliseren van huurwoningen van toegelaten instellingen. Naar de visie van deze leden lijkt dat eerder het gevolg van het feit dat het voorliggende wetsvoorstel ook de huurstijging van woningen die in het desbetreffende jaar worden geliberaliseerd bij de vaststelling van de gemiddelde huurprijsstijging betreft.

De leden van de CDA-fractie delen de visie van de regering dat liberalisatie van huurwoningen op grote schaal niet wenselijk is. Zou het daarom niet wenselijk en noodzakelijk zijn om een dergelijke verschuiving ook

wettelijk te belemmeren? Nu kunnen woningcorporaties daar immers toe overgaan zonder dat dat tegengehouden kan worden, zo vragen deze leden.

De leden van de CDA-fractie delen de visie van de regering om de ouderen niet te prikkelen tot doorstroming.

De leden van de D66-fractie stellen het op prijs dat het inkomen van de huurder centraal staat bij de ruimte voor huurverhogingen. Sociale huur is immers in essentie bedoeld voor hen die haar nodig hebben, maar niet voor hen die over voldoende inkomen beschikken om ook op de geliberaliseerde markt terecht te kunnen. Om dit te bereiken is doorstroming zeer belangrijk, aldus deze leden. Wat zullen de gevolgen van de huursombenadering op de doorstroming zijn? En is het mogelijk om dit om de vijf jaar te toetsen?

De leden van de D66-fractie hebben begrip voor de wens van de regering om de huursombenadering in te voeren. Wel vragen de deze leden zich af hoe het tijdsplan van de invoering van de huursombenadering eruitziet. Als men in 2016 nog de huurverhoging wil uitvoeren, dienen er immers vóór 1 mei, de deadline voor het verzenden van huurverhogingsbrieven, zowel door Tweede en Eerste Kamer, maar ook door de woningcorporaties nog vele stappen gezet worden. Kan de regering dit toelichten? Waarom wil de regering de huursombenadering al op 1 juli 2016 invoeren?

De leden van de D66-fractie hechten een groot belang aan verduurzaming van de woningmarkt, en beseffen dat voor de verduurzaming van de huurmarkt het investeringsvermogen van woningcorporaties van belang is. Kan de regering aangeven hoe de huursombenadering het investeringsvermogen van de woningcorporaties zal beïnvloeden?

De leden van de D66-fractie achten het erg belangrijk dat de betaalbaarheid over de verschillende woningmarktregio's op orde is en de verdien capaciteit van de woningcorporaties afdoende is. Wat is de verdeling van de gevolgen van het voorliggende wetsvoorstel voor de verdien capaciteit en voor de betaalbaarheid over de verschillende woningmarktregio's van het land? Is de verdien capaciteit van woningcorporaties met het wetsvoorstel duurzaam gedekt?

De leden van de D66-fractie achten een gelijke behandeling van generaties zeer belangrijk. Wanneer een persoon de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt stelt de regering echter voor om geen inkomenstoets toe te passen, aangezien doorstromen voor deze groep lastiger is. Indien een persoon uit deze doelgroep een besteedbaar inkomen boven de € 43.786 heeft, gaat hij er vanwege de maatregel 0,6% op vóóruit. Welke toegevoegde waarde heeft deze maatregel, aangezien er voor deze doelgroep reeds de standaard bezwaarmogelijkheid tegen de (extra) huurverhoging mogelijk is, indien het inkomen (na pensionering) achteruit is gegaan?

De leden van de SGP-fractie constateren dat de regering het onwenselijk vindt dat toegelaten instellingen hun gehele bezit aan te liberaliseren woningen daadwerkelijk liberaliseren en dat de voorgestelde kaders kennelijk wel acceptabel zijn. Het wordt deze leden uit de toelichting echter niet duidelijk welke berekeningen aan de voorgestelde kaders ten grondslag liggen en welke concrete ontwikkelingen inzake liberalisatie door de regering gewenst zijn. Graag ontvangen zij een nadere onderbouwing.

2.2. Tijdelijk huren

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de regering denkt dat met de introductie van de mogelijkheid van tijdelijk huren beter tegemoet gekomen kan worden aan de belangen van potentiële huurders. Deze

leden denken echter dat deze huurders naast snellere beschikbaarheid van woningen ook behoefte hebben aan de zekerheid dat ze een woonruimte kunnen blijven huren. Graag horen deze leden van de regering hoe zij de balans tussen de behoeften van huurders ziet.

Ook lezen de leden van de PvdA-fractie dat het geenszins de bedoeling is om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde tijd te verlaten. Dat standpunt ondersteunen deze leden, maar zij missen de uitleg van de regering hoe dit uitgangspunt wettelijk geborgd wordt. Graag ontvangen zij deze uitleg alsnog.

De leden van de D66-fractie constateren dat voor veel werknemers hun carrière begint met een tijdelijk contract. Voornamelijk jongeren en lager opgeleiden blijven langer in tijdelijke contracten hangen, wat tot een ongewenste onzekerheid kan leiden. Deelt de regering deze opvatting? Is het niet goed mogelijk dat na inwerkingtreding van het voorliggende wetsvoorstel alle huurcarrières beginnen met een tijdelijk contract en dat met name kwetsbare groepen vaak met een niet verlengd tijdelijk huurcontract geconfronteerd zullen worden? Welke gevolgen verwacht de regering en wat is de motivering van de regering om een soortgelijke onzekerheid ook deel te maken van de huurmarkt?

De leden van de D66-fractie constateren dat er een tweetal type tijdelijke contracten wordt geïntroduceerd: één voor zelfstandige woonruimte (maximaal één jaar), en één voor onzelfstandige woonruimte (maximaal vijf jaar). Aangezien het een tijdelijk contract betreft is opzeggen niet nodig, maar als de verhuurder geen stappen onderneemt om de huurder, indien deze te lang blijft zitten, wordt het contract automatisch een contract voor onbepaalde tijd. Wanneer wordt van de stap van tijdelijk naar vast de knoop doorgeslagen? Na een dag, na een week?

De leden van de D66-fractie zien dat er op basis van de consultatie is gekozen de maximale termijn voor huurcontracten terug te brengen van twee naar één jaar. Tijdens de consultatie werd er echter gepleit voor handhaving of zelfs uitbreiding van die termijn. Op grond van welke argumenten is ervoor gekozen de termijn toch te verkorten?

2.3. Driejaarlijkse inkomenstoets

De leden van de PvdA-fractie hopen dat Aedes en de Woonbond het eens worden over een oplossing voor duur- en goedkoop scheefwonen, omdat ze beide ongewenst zijn. Daarom horen deze leden graag van de regering of er uit het overleg met deze partijen meer te melden is over de voortgang. Daarnaast willen deze leden de toezegging dat een uitgewerkte oplossing door de regering zeer welwillend tegemoet getreden zal worden en zo mogelijk in wetgeving wordt omgezet, zodat de partijen weten dat hun inspanningen zin hebben.

Ook constateren de leden van de PvdA-fractie dat voor huurders met een gezinsinkomen tussen de toewijzingsgrens en € 43.786 de maximale huurstijging 2% toeneemt. Deze groep valt weliswaar buiten de doelgroep van de gereguleerde, sociale huur maar heeft lang niet in alle gevallen serieuze mogelijkheden om een andere woning te betrekken. Waarom heeft de regering de keuze gemaakt om de maximale huurstijging voor deze groep zo sterk te verhogen? Ziet de regering het risico dat hierdoor voor gemeenten de noodzaak ontstaat om woonlastenfondsen op te richten voor een groep huurders die in de knel komt?

Om zowel de dure als de goedkope scheefheid echt te kunnen terugdringen zijn naar de mening van de leden van de PvdA-fractie maatregelen nodig die de nieuwbouw van betaalbare en levensloopbestendige woningen stimuleren en de bouw van middeldure huurwoningen tussen € 710 en € 900 aanjagen.

De leden van de D66-fractie vinden scheefwonen een belangrijk probleem op de huurmarkt. Daarom waarderen het initiatief om huurders met een hoger inkomen te stimuleren door te stromen, dan wel een hogere bijdrage aan hun huurwoning te leveren. Een inkomenstoets is een goede manier om deze huurders op het spoor te komen. In het voorliggende wetsvoorstel is gekozen voor een driejaarlijkse toets. Kan er een inhoudelijke onderbouwing gegeven worden waarom er voor drie, en niet bijvoorbeeld één, of twee jaar gekozen is?

De leden van de D66-fractie constateren dat een huurverhoging van 4% in absolute zin hoger is voor iemand die al 70% van de maximale huur betaalt, dan voor mensen die 40% daarvan betalen. Waarom heeft de regering voor deze variant gekozen? Welke andere varianten zijn overwogen? Heeft de regering bijvoorbeeld overwogen om de huurstijging met 4% van de maximale huur te laten stijgen, zodat deze voor vergelijkbare huizen gelijk is ongeacht de hoogte van de actuele huur?

De fractie Van Vliet vraagt zich af of de maximale huurverhoging van inflatie plus 4% voor scheefwoners wel afdoende zal zijn om scheefwoners plaats te laten maken voor woningzoekenden. Zeker gezien het feit dat 15 tot 20% scheefwoners betreft, vraagt de fractie Van Vliet zich af of de regering bereid is andere maatregelen te treffen om scheefwoners door te laten stromen. Hoe staat de regering tegenover de uitbreiding van mogelijkheden voor maatwerk? Zo kan bijvoorbeeld een maximale inkomensgrens vastgesteld worden waarna scheefwoners op zoek moeten naar een andere woning. Hoe staat de regering tegenover het flexibiliseren van het huurrecht?

Volgens de fractie van Vliet is de vrije huursector sterk onderontwikkeld. Scheefwoners worden gedwongen de koopmarkt op te gaan omdat de keuze in de particuliere sector erg beperkt is. Hoe denkt de regering de particuliere sector meer ruimte te geven op de huurmarkt?

3. Elementen wetsvoorstel

3.1. Huursombenadering

De leden van de PvdA-fractie constateren dat door het voorliggende wetsvoorstel de maximale huurstijging voor huurders met een inkomen onder de toewijzingsgrens stijgt van inflatie plus 1,5% naar inflatie plus 2,5%. Voor sociale verhuurders zal de huursom van maximaal 1% boven inflatie een belangrijke stimulans zijn om de focus vooral op huurharmonisatie te richten. Voor particuliere verhuurders is geen beperking ingebouwd. Heeft de regering overwogen om voor particuliere verhuurders de maximale huurstijging te houden op inflatie plus 1,5%, om de huurders te beschermen en waarom is deze keuze uiteindelijk niet gemaakt? Ziet de regering ook het risico dat huurders in schaarstegebieden door deze toegenomen ruimte voor huurstijging in de knel kunnen komen?

Ook begrijpen de leden van de PvdA-fractie dat het voor de huurverhogingen voor de periode 2016/2017 nog niet mogelijk is om gebruik te maken van de nieuwe inkomenstoets, doordat de Belastingdienst hier meer voorbereidingstijd voor nodig heeft. Daardoor blijven voor 2016/2017 de maximale huurstijgingen van kracht die ook de afgelopen jaren golden. De leden van de PvdA-fractie constateren dat Aedes aangeeft geen heil te zien in deze combinatie van twee regimes, die ze nodeloos ingewikkeld noemt. Deze leden worden graag nader door de regering geïnformeerd over de manier waarop de huursombenadering en de inkomensafhankelijke huurstijging in de periode 2016/2017 samengaan en hoe de werking van een staffel daarin past. Deze leden zijn het met Aedes eens dat een eenduidige systematiek wenselijk en gelet op de

reeds ontstane vertraging met de invoering van de huursombenadering ook redelijk is, waarbij er misschien gedurende één jaar geen inkomensafhankelijke huurverhogingen mogelijk zullen zijn.

Met betrekking tot de huursombenadering vragen de leden van de ChristenUnie-fractie waarom het door de sector gedragen sociaal huurakkoord niet is overgenomen zoals het voorstel van de staffel van 80%. Deze leden constateren dat met het voorliggende wetsvoorstel een driejaarlijkse inkomensstoets blijft bestaan. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek van Aedes en Woonbond kan deze maatregel nader bezien worden. Deze leden vragen wanneer dit onderzoek naar verwachting is afgerond. Welke ruimte ligt er voor Aedes en Woonbond om met een alternatief voorstel om goedkoop en duur scheefwonen aan te pakken? Ook vragen deze leden welke alternatieve mogelijkheden door de regering zelf zijn onderzocht.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de extra huurstijgingen die als gevolg van de driejaarlijkse inkomensstoets zijn gerealiseerd niet meetellen bij de berekening van de huursomstijging indien in prestatieafspraken tussen gemeente, toegelaten instellingen en huurders is afgesproken dat deze inkomsten gebruikt zullen worden voor investeringen. Deze leden vragen wat deze maatregel betekent voor de administratieve lasten. Ook vragen zij in hoeverre dergelijke prestatieafspraken te maken zijn omdat van te voren niet te voorzien is in hoeveel gevallen op grond van de inkomensstoets de huur extra kan worden verhoogd. Ook vragen zij of de juiste toepassing van deze maatregel wel goed is te controleren. Zij vragen of er niet een risico is dat investeringen maximaal worden afgetrokken, zodat er voor andere woningen maximale ruimte ontstaat om het huurniveau sterker te laten stijgen.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat liberalisatie van woningen wordt meegeteld bij het bepalen van de huursom zodat het aantal woningen dat wordt geliberaliseerd wordt gematigd. Deze leden vragen waarom bij liberalisatie ook de huurstijging boven de liberalisatiegrens wordt meegeteld. Boven de liberalisatiegrens gelden er immers geen regels ten aanzien van de maximale huurstijging. Deze leden wijzen er op dat toegelaten instellingen niet hun woningen liberaliseren als doel op zich, maar dat zij dit doen als dat nodig is om tot een beter aanbod te komen in bepaalde woningmarktgebieden, bijvoorbeeld door extra investeringen in nieuwbouw of woningverbetering van de sociale huurvoorraad. Lokaal wordt in prestatieafspraken al vastgelegd hoeveel woningen er in de sociale voorraad nodig zijn en hoeveel woningen er in het middensegment nodig zijn. Deze leden vragen daarom wat de toegevoegde waarde is van de voorgestelde landelijke regeling.

Huurders die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt kunnen niet op grond van de inkomensstoets het hogere maximale huurstijgingspercentage van inflatie plus 4% krijgen maar alleen het reguliere maximale huurstijgingspercentage van inflatie plus 2,5%. De inkomensstoets is drie jaar geldig. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen daarom wat er gebeurt in de situatie dat een huurder in het eerste jaar van geldigheid van de inkomensstoets nog niet de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, maar in het tweede jaar wel. Is in dit geval een huurstijging van inflatie plus 4% toegestaan of alleen een huurstijging van inflatie plus 2,5%?

De Autoriteit Woningcorporaties ziet er op toe dat de maximale huursomstijging niet wordt overschreden en kan het gebruikelijke sanctie-instrumentarium inzetten. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of huurders een onjuiste toepassing van de huursombenadering ook kunnen inbrengen als argument tegen de voorgestelde huurstijging en hoe de huurcommissie hierop dan zou kunnen toetsen. Als huurders dit argument niet kunnen inbrengen bij de huurcommissie, kunnen zij dan terecht bij de Autoriteit Woningcorporaties?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de huursombenadering in 2016 nog niet volledig wordt ingevoerd en dat dit jaar nog een mix van huurverhoging op grond van inkomen en huursombenadering zal gelden als gevolg van de noodzakelijke aanpassingen bij de belastingdienst. Als gevolg hiervan krijgen huurders drie aar achter elkaar met een verschillend systeem te maken. Deze leden vragen of dit wenselijk is en vragen daarom reactie op het voorstel van Aedes om de periode waarover de huursom wordt bepaald te laten ingaan per 1 januari 2017 in plaats van 1 juli 2016. In dat geval kan het volledige systeem van de huursombenadering eerder worden ingevoerd en kunnen volgens de toegelaten instellingen extra administratieve lasten worden bespaard omdat de periode dan samenvalt met het opstellen van het jaarverslag, aldus de leden van de ChristenUnie-fractie

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat in het voorliggende wetsvoorstel staat dat huurstijgingen van woningen waarbij woningverbetering plaatsvindt, niet meetellen in de huursom. Deze leden vragen of dit ook geldt voor woningen waarbij de woningverbetering plaatsvindt tijdens mutatie (tussen de oude en nieuwe huurder).

Woningcorporaties kunnen niet voorafgaand aan de jaarlijkse huurverhoging (die zij in april moeten vaststellen) nauwkeurig inschatten hoeveel nieuwe verhuringen er in het daaropvolgende jaar zullen zijn. Dit kan leiden tot een onder- dan wel overschrijding van de jaarlijks toegestane huursom op corporatieniveau. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe hiermee wordt omgegaan. Deze leden vragen voorts hoe de inflatie zich verhoudt tot de inkomensontwikkeling van de doelgroep. Dekt de huurtoeslag eventuele negatieve gevolgen? Volgens de memorie van toelichting zou het beroep op de huurtoeslag als gevolg van het wetsvoorstel dalen. Deze leden vragen dit te onderbouwen aangezien de huursombenadering het juist mogelijk maakt om de huur van goedkope woningen, ook als deze worden bewoond door huurders met een lager inkomen, sneller te laten stijgen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de inkomensafhankelijke huurverhoging van huishoudens met een inkomen tussen € 38.850 en € 43.786 wordt verhoogd.

3.2. Maximale huursomstijging toegelaten instellingen

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de huursombenadering zorgt voor een maximale stijging van de huursom die een toegelaten instelling in een jaar mag ontvangen, maar merken daarbij op dat de stijging wordt bepaald door de keuzes die de instelling in april van het jaar ervoor maakt en mutaties die gedurende het jaar plaatsvinden. De leden van de PvdA-fractie denken dat de ontwikkeling van de huursom daardoor niet volledig voorspelbaar is. Graag horen deze leden hoe de Autoriteit Woningcorporaties met deze variaties om zal gaan in het toezicht. Ook lezen de leden van de PvdA-fractie dat mutaties wel, maar huurstijgingen niet door woningverbetering meegerekend worden als stijging van de huursom. Daarom vragen deze leden zich af wat er gebeurt als een woningverbetering en een mutatie samenvallen. Welke gevolgen kan dit hebben voor energiebesparende maatregelen, zo lang er voor zogenaamde labelsprongen nog geen regeling is getroffen vergelijkbaar met de energieprestatie vergoeding? De leden van de PvdA-fractie merken op dat ook extra huurstijgingen die opgelegd worden op basis van de inkomenstoets niet worden meegerekend bij de huursom, mits ze gebruikt worden voor afgesproken investeringen. Welk gedeelte van deze huurstijgingen wordt niet bij de huursom meegerekend?

De leden van de CDA-fractie menen dat de mogelijke extra huurinkomsten als gevolg van de inzet van een inkomenstoets niet moeten worden meegeteld in de huursom. Wel menen deze leden dat een koppeling van

extra inkomsten aan lokale prestatieafspraken mogelijk zou moeten zijn. Graag vernemen zij de visie van de regering daaromtrent.

De leden van de SGP-fractie vragen met welke consequenties toegelaten instellingen geconfronteerd worden indien zij de wettelijke bepaling inzake de huursom niet naleven. Deze vragen in hoeverre een specifieke regeling voor deze situatie nodig is.

De leden van de SGP-fractie vragen of het klopt dat bij liberalisatie van gereguleerde woningen enkel dat deel van de huurprijs meetelt dat onder de liberalisatiegrens valt, aangezien het meerdere buiten de doelstelling van de huursom valt.

De leden van de SGP-fractie lezen in de toelichting dat de extra huurstijgingen als gevolg van de driejaarlijkse inkomenstoets onder voorwaarde niet wordt meegenomen in de berekening van de huursom. Deze leden constateren echter dat in het voorliggende wetsvoorstel niet enkel de extra huurstijging buiten toepassing blijft, maar dat de woning als geheel buiten de berekening valt. Deze leden vragen een nadere toelichting op dit punt.

De fractie Van Vliet vraagt zich af of de regering bereid is om de huurverhoging voor scheefwoners buiten beschouwing te laten bij de maximale huurverhoging van inflatie plus 1% per woningcorporatie. Indien woningcorporaties voornoemde percentages moeten meerekenen, wordt de totale maximale huurverhoging van inflatie plus 1% erg krap, aldus dit lid.

3.3. Maximale huurverhoging

In de ogen van de leden van de PvdA-fractie is de staffel een belangrijk element in de huursombenadering van Aedes en de Woonbond, met als doel de huur van een woning meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit. Deze leden kunnen zich voorstellen dat er lokaal andere waarden in de staffel kunnen worden gebruikt, maar vragen zich af waarom de systematiek niet in het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen om gemeenten en woningmarktregio's te bewegen hier zelf afspraken over te maken.

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre de regering het wenselijk acht dat de maximale huurprijs voor zittende huurders wordt bevroren op een percentage, namelijk door het beperken van de huurverhoging tot maximaal de inflatie vanaf 80% van de maximale huur. Deze leden vragen hoe de voorgestelde norm past bij de beoogde flexibilisering, in het bijzonder in situaties waarin het inkomen van huurders hoger is dan de toewijzingsgrens.

3.4 Tijdelijk huren

De leden van de VVD-fractie lezen dat er algemene huurovereenkomsten voor korte tijd worden mogelijk gemaakt en zien dit als een goede stap. Waarom zijn deze overeenkomsten beperkt tot één jaar? Waarom is voor deze periode gekozen? Zou een langere periode van bijvoorbeeld twee jaar leiden tot nog meer aanbod vanuit de verhuurders en meer flexibiliteit?

De leden van de VVD-fractie lezen dat de termijn om de aanvangshuurprijs te laten toetsen bij de huurcommissie wordt opgetrokken van zes naar achttien maanden om de huurder te beschermen om geen verlenging van de huurovereenkomst te verspelen. Is dan een termijn van 12 maanden niet voldoende, zo vragen de leden van de VVD-fractie? Betekent dit dat de verhuurder tot een half jaar na aflopen van de

huurovereenkomst nog kan worden geconfronteerd met een negatieve beslissing van de huurcommissie over de ontvangen huur? De leden van de VVD-fractie willen graag weten of het niet logischer is de speciale opzeggrond voor woningen voor grote gezinnen vanaf zes personen te laten gelden, aangezien er nauwelijks meer gezinnen van acht personen of meer zijn. Heeft deze opzeggrond zo feitelijk wel meerwaarde?

De leden van de PvdA-fractie vragen zich af hoe onderscheid gemaakt kan worden tussen tijdelijke huurcontracten en huurcontracten voor recreatief gebruik. Deze leden zien dat in grote gemeenten nu al ongewenste en onduidelijke situaties ontstaan door het ontbreken van een duidelijk onderscheid tussen deze twee verschillende vormen van verblijf. Wat zijn de effecten van de huurovereenkomst voor bepaalde korte tijd en aanpassing en verruiming van de diplomatenclausule met opeenvolgende contracten voor het door bijvoorbeeld gemeente Amsterdam gevoerde beleid waarbij gebruik van een woning korter dan zes maanden als woningonttrekking wordt beschouwd?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat het voorliggende wetvoorstel tijdelijk huren mogelijk wil maken voor grote gezinnen. Deze leden kunnen zich voorstellen dat deze huurders in schaarstegebieden moeilijk een geschikte huurwoning kunnen vinden, waardoor het gewenst kan zijn de schaarse woningen die geschikt zijn aan een ander groot gezin toe te wijzen zodra genoeg kinderen een andere eigen woonplek hebben. Wel vragen deze leden zich af waarom de grenzen van minimaal acht kinderen als afbakening van de doelgroep, terwijl er ook tekenen zijn dat er bij zes kinderen ook al veel moeite is om een geschikte woning te vinden. Ook valt het deze leden op dat het er geen voorwaarde is voor uitzicht op een andere woning voordat de huur opgezegd kan worden. De leden van de PvdA-fractie vragen zich af waarom hier niet dezelfde voorwaarde wordt gebruikt als bij de woningen voor mensen met een handicap. Zou dat niet stimuleren dat deze gezinnen een andere woning gaan zoeken? De leden van de PvdA-fractie vinden een voor het betreffende gezin passende alternatieve woning en verhuiskostenvergoeding in deze gevallen redelijk. Ook vragen deze leden zich af hoe vaak gecontroleerd wordt door hoeveel mensen het huis bewoond wordt en hoeveel tijd een gezin krijgt om een woning te vinden, waarin het opgebouwde sociale netwerk behouden kan blijven.

De tijdelijke huurcontracten voor bepaalde doelgroepen zijn naar de mening van de leden van de PvdA-fractie te billijken, zolang deze doelgroepen door de krapte op de goedkope sociale woningvoorraad nauwelijks kans maken om binnen redelijke tijd een passende huurwoning te vinden. Om de voorrang van deze doelgroepen mogelijk te maken wordt het voor verhuurders mogelijk gemaakt (een deel van) hun voorraad voor een betreffende doelgroep te labelen. Dat wordt gecodificeerd door hen de mogelijkheid te geven om beroep te doen op de bepaling «dringend eigen gebruik» in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Feitelijk betekent dit naar het oordeel van de leden van de PvdA-fractie dat de verhuurder, na beëindiging van een tijdelijk huurcontract dat op dat artikel is gebaseerd, gehouden is om de woning opnieuw te verhuren aan een tot de doelgroep behorend huishouden. Kan de regering dat bevestigen? En hoe wordt in het bevestigende geval de handhaving dan geregeld?

De leden van de PvdA-fractie merken op dat het meest ingrijpende voorstel voor tijdelijk huren de mogelijkheid is om een huurcontract voor bepaalde tijd aan te gaan, met een maximale duur van een jaar. De regering geeft aan dat er momenteel gebruik gemaakt wordt van de vorm van huur die naar aard van korte duur is, waarvoor een huurcontract voor bepaalde tijd een alternatief zou zijn met meer bescherming. Om een beter beeld van het knellende gebruik van «huur naar aard van korte

duur» te krijgen willen deze leden graag een representatief overzicht van de situaties waarin dit gebruikt wordt, met daarbij een analyse hoe een huurcontract voor bepaalde tijd een alternatief kan bieden. Als dit de rechtspositie voor anti-kraak en andere vormen van tijdelijke huur zou verbeteren, dan juichen de leden van de PvdA-fractie dat toe. Deze leden vragen de regering of het niet beter is voor de groepen die in de memorie van toelichting genoemd worden een gerichte contractvorm te introduceren, waarmee specifiek in deze situaties maatwerk geboden kan worden.

Naast een vervanging van nu bestaande tijdelijke contracten kan met het voorliggende wetsvoorstel in principe ook aan ieder ander een tijdelijk contract aangeboden worden. Daarom maken de leden van de PvdA-fractie zich zorgen over de gevolgen van de flexibilisering van de huurmarkt. Als door tijdelijke huren meer woningen beschikbaar komen, doordat de drempel om een woning aan te bieden verlaagd wordt, is dat uiteraard positief. Maar hoeveel ongekozen onzekerheid krijgen mensen door tijdelijke huren, juist ten aanzien van hun thuis? De leden van de PvdA-fractie vragen ons verder af of tijdelijke huurcontracten van één jaar voor alle verhuurders mogelijk gemaakt moeten worden. Daarom vragen de leden van de PvdA-fractie aan de regering of ze de mening deelt dat het de taak van woningcorporaties is om in de eerste plaats een stabiele basis te bieden en dat huren voor bepaalde tijd daarin eigenlijk geen rol hebben. Zo ja, zouden woningcorporaties dan niet uitgesloten moeten worden van het gebruik van tijdelijke contracten van één jaar? Zo nee, voor welke situaties zou een toegelaten instelling gebruik moeten kunnen maken van een huurcontract voor bepaalde duur?

Verder hechten de leden van de PvdA-fractie aan een zeer intensieve monitoring van de effecten van de huurcontracten voor een bepaalde tijd, vooral om inzicht te hebben of overal in het land blijft gelden dat een huur voor onbepaalde tijd het uitgangspunt blijft. Daarom willen deze leden dat er regelmatig informatie beschikbaar komt over het extra aanbod aan huurwoningen door de invoering van contracten voor bepaalde duur, de spreiding van woningen met een huurcontract voor bepaalde tijd over gemeenten en het aantal huurcontracten voor bepaalde tijd dat mensen achter elkaar afsluiten. Graag horen deze leden van de regering hoe ze op de hoogte gehouden kunnen worden.

In het initiatiefwetsvoorstel van het lid Schouten, dat bij acceptatie door de Eerste en Tweede Kamer, in het voorliggende wetsvoorstel zal worden gevoegd is sprake van een evaluatie na vijf jaar. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat zo'n evaluatie ook zou passen voor de tijdelijke huurcontracten van één jaar, waarbij met name getoetst zou moeten worden of de invoering van dit instrument ook daadwerkelijk tot een substantieel extra aanbod van particuliere huurwoningen heeft geleid en of dit opweegt tegen de verminderde rechtszekerheid voor huurders. De leden van de PvdA-fractie merken op dat de mogelijkheid om vijfjarige huurcontracten aan te bieden voor onzelfstandige woonruimten, de laatste wijziging is die de regering voorstelt ten aanzien van tijdelijk huren. Deze leden begrijpen dat dit voorstel voortkomt uit het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom, en vragen zich daarom af waarom deze maatregel niet gericht is op deze specifieke complexen voor statushouders die door gemeenten aangewezen kunnen worden. Zo hebben deze leden de brief wel gelezen.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering ervoor kiest de huurbescherming te verminderen door een forse uitbreiding van tijdelijke contracten en tegelijkertijd te stellen dat tijdelijke huurcontracten nadrukkelijk niet de norm mogen worden. De leden van de SP-fractie willen weten hoe zich dat tot elkaar verhoudt. Daarnaast rijst de vraag waarom er voor verschillende vormen van uitbreiding van tijdelijke contracten wordt gekozen en deze niet te beperken.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering heeft overwogen om het aantal tijdelijke huurcontracten dat een verhuurder mag aangaan te beperken. Wanneer vaste contracten de norm moeten blijven, is het logisch om niet voor elke huurwoning een tijdelijk huurcontract toe te staan. Is het mogelijk om een maximum percentage te stellen aan het aantal tijdelijke huurcontracten? Te denken valt aan een maximum van 10%, zodat van alle huurcontracten die een verhuurder aangaat maximaal 10% een tijdelijk contract mag zijn. De leden van de SP-fractie vragen of de regering een dergelijk maximum wil inbouwen in het voorliggende wetsvoorstel en naar een uitleg wanneer de regering hier niet voor kiest. De leden van de SP-fractie zouden graag zien dat rechteloos wonen in de vorm van antikraak, ofwel bruikleencontracten, onmogelijk wordt gemaakt. Is de regering bereid dat in voorliggende wetsvoorstel alsnog te regelen? De leden van de SP-fractie zien graag een onderbouwing tegemoet.

Kan de regering uitleggen of er daadwerkelijk behoefte is aan een uitbreiding van het aantal tijdelijke huurcontracten of dat er vraag is naar duidelijkere, niet-complexe en niet-bureaucratische mogelijkheden, zo vragen de leden van de SP-fractie. Nut en noodzaak voor een uitbreiding zijn, wat deze leden betreft, nog niet aangetoond. Deze leden zien graag een reactie van de regering op dit punt.

De regering stelt dat lopende contracten niet mogen worden opengebroken. De leden van de SP-fractie zien graag een uitgebreidere uitleg over de overgangsbepaling tegemoet.

Deze leden vragen wat er concreet is gewijzigd in het voorliggende wetsvoorstel na opmerkingen van de Raad van State in het kader van huuropzegging op grond van «dringend eigen gebruik». De leden van de SP-fractie vragen of de regering van mening is dat de opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik» wel van toepassing kan zijn op jongerencontracten, zoals wordt voorgesteld.

De leden van de SP-fractie willen weten welke gevolgen er zijn voor het Overleg huurder-verhuurder wanneer er meer huurders zullen zijn met tijdelijke huurcontracten. Daarnaast vagen deze leden of de huurdersrechten wat betreft inspraak, een volwaardige positie bij het maken van prestatieafspraken, het informatierecht en andere belangrijke rechten uit de nieuwe Woningwet onverkort van toepassing zullen zijn op huurders met een tijdelijk huurcontract.

Voorts rijst de vraag op welke manier(en) de binding met de woning en met de buurt vorm gegeven kan worden wanneer de huurder een tijdelijk contract heeft. De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering hier tegen aankijkt, en vragen hoe de betrokkenheid kan worden gestimuleerd. De leden van de SP-fractie vragen of de regering de zorgen deelt dat een toename van tijdelijke contracten een verdere segregatie tot gevolg kan hebben. Deze leden vragen hoe het voorliggende wetsvoorstel tweedeling kan voorkomen en wat de regering daar verder aan doet.

De leden van de CDA-fractie hebben zorgen over mogelijke misstanden bij grote gezinnen. Deze leden vragen hoe voorkomen wordt dat grote gezinnen op straat gezet worden, zonder dat zij passende huisvesting hebben kunnen vinden.

De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat niet zonder reden de bescherming van de (kwetsbare) huurder ten opzichte van een verhuurder verankerd is in de wet. Opzegging van de huur is daarom met veel zekerheden voor de huurder in de wet in formele zin, vastgelegd. Deze leden waarderen het dat de kritiek van de Raad van State hierover ter harte is genomen en dat van een verdere uitholling wordt afgezien.

De leden van de CDA-fractie menen dat te veel flexibiliteit in het opzeggen van huur ook kan leiden tot onzekerheid bij huurders. Op welke wijze wil de regering een grens stellen aan die onzekerheid, zeker nu veilig wonen een grondrecht is en waar ligt de grens of, met andere woorden, tot hoe

ver wil de regering de flexibiliteit oprekken ten koste van de huurder en ten faveure van de verhuurder?

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel de mogelijkheid biedt van een tijdelijk huurcontract voor zeer schaarse grote woningen die specifiek geschikt zijn voor een groot gezin en als zodanig ook van te voren als bijzondere woning is aange-merkt door de toegelaten instelling. Zo'n contract zou dan opgezegd kunnen worden als het aantal gezinsleden onder de vijf personen is gedaald. Deze leden hebben grote bezwaren tegen dit voorstel. Volgens deze leden kun je moeilijk meer spreken van een tijdelijk huurcontract als een gezin meer dan 10 jaar op een adres heeft gewoond. Een woonduur van meer dan 10 jaar zal volgens deze leden bij de bedoelde grote gezinnen al snel het geval zijn op het moment dat het aantal gezinsleden is gedaald tot onder de vijf personen. Het op dat moment verplichten van een verhuizing kan bovendien grote sociale gevolgen hebben. Zo kan het zijn dat het gezin naar een andere wijk moet verhuizen terwijl er nog sprake is van schoolgaande kinderen.

Bij de doelgroep grote gezinnen geldt niet het vereiste dat moet blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen, omdat voorzienbaar is wanneer hij niet langer tot de doelgroep zal behoren. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen dit te onderbouwen. Bij een echtscheiding is dit bijvoorbeeld niet altijd het geval en kinderen kunnen sneller het huis uitgaan dan verwacht. Deze leden vragen waarom er niet voor gekozen is de huisvesting van grote gezinnen niet wettelijk te regelen maar lokaal in prestatieafspraken vast te leggen hoe met grote gezinnen en grote woningen wordt omgegaan. Is onderzocht of er geen andere manieren zijn om de doorstroom uit grote sociale huurwoningen te realiseren, zoals persoonlijke gesprekken en een concreet aanbod voor een andere passende woning?

Ook vragen de leden van de ChristenUnie-fractie wat het voorliggende wetsvoorstel betekent voor bestaande grote gezinnen die reeds in een huis zitten dat gelabeld is voor grote gezinnen. Is het mogelijk dat de huur in deze gevallen kan worden opgezegd op grond van het nieuwe artikel 274f, ook wanneer de huurovereenkomst is gestart voor het moment van het inwerkingtreden van dit wetsvoorstel?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe groot het probleem van de woningen voor grote gezinnen werkelijk is. Het aantal grote gezinnen in Nederland is laag (5.012 in 2012) en daalt bovendien. Het aantal van deze gezinnen dat in een huurwoning woont in een stedelijk gebied is ongeveer 625 blijkens de memorie van toelichting. Deze leden merken op dat een aantal van deze gezinnen ook op eigen initiatief zal verhuizen op het moment dat aantal gezinsleden duurzaam is gedaald. Dan blijft volgens deze leden een zo klein aantal over dat het de vraag is of het beperken van de huurbescherming hier proportioneel is. Deze leden vragen daarom of er cijfers zijn van verhuurders die problemen hebben met de huisvesting van grote gezinnen. Deze leden vragen dit onderdeel van het voorliggende wetsvoorstel te heroverwegen.

De leden van de ChristenUnie-fractie begrijpen de uitbreiding van de diplomatenclausule voor zover deze het mogelijk maakt dat er meerdere opeenvolgende tijdelijke huurders gehuisvest mogen worden. Deze leden vragen echter waarom deze verruimde regeling het ook mogelijk maakt dat de woonruimte moet worden ontruimd omdat de verhuurder een vorige huurder in de gelegenheid wil stellen de woning opnieuw te betrekken. Ook vragen deze leden hoe misbruik wordt voorkomen, namelijk dat de eigenaar de woonruimte blijvend tijdelijk verhuurt, ook als hij niet van plan is om zelf terug te keren naar de woning.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de tijdelijke huurovereenkomst van vijf jaar voor onzelfstandige huurwoningen wordt geïntroduceerd in verband met de statushouders. Deze leden vragen

waarom deze categorie niet wordt beperkt tot deze doelgroep of voor deze doelgroep aangewezen complexen. Het voorstel in het bestuursakkoord verhoogde asielinstroom is immers bedoeld voor op korte termijn te realiseren kleinschalige huisvestingsvoorzieningen bovenop de bestaande woningvoorraad. In dergelijke gebouwen kunnen ook andere personen dan vergunninghouders worden gehuisvest. Zoals het nu in het voorliggende wetsvoorstel is geformuleerd, is deze contractvorm echter voor alle onzelfstandige huisvesting bruikbaar. Door deze contractvorm alleen te laten gelden voor specifieke woongebouwen zou de termijn van vijf jaar ook voor zelfstandige woningen in zo'n complex kunnen gelden. Ook vragen de leden van de ChristenUnie-fractie wat er gebeurt als een statushouder met zo'n huurovereenkomst gaat huren en het contract na vijf jaar niet verlengd wordt, terwijl de statushouder langer of definitief in Nederland mag blijven.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat met het voorliggende wetsvoorstel een korte huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor woonruimte wordt ingevoerd. Er wordt een groot aantal situaties genoemd waarin een dergelijke huurvorm wenselijk zou kunnen zijn. In een deel van deze situaties wordt nu gebruik gemaakt van de clausule van huur die naar zijn aard van korte duur is. Deze leden delen de mening dat dit verduidelijking behoeft en dat de introductie van korte huurovereenkomsten het mogelijk maakt de huurprijsbescherming te behouden. Tegelijk constateren zij echter dat de nieuw voorgestelde huurvorm niet wordt begrensd qua toepassingsgebied. Zij vragen hoe wordt voorkomen dat in regio's met woningschaarste een huurovereenkomst voor bepaalde tijd een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gaat verdringen in situaties waar vanuit het perspectief van de huurder de huurovereenkomst voor bepaalde tijd onwenselijk is. Voorts vragen deze leden of het niet mogelijk is om met de introductie van de nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd de bestaande constructie van huur die naar zijn aard van korte duur is af te bakenen zodat toepassing daarvan wordt ingeperkt. De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat sommige particuliere verhuurders deze vorm van tijdelijke huur zou kunnen gebruiken als een soort proeftijd, waarbij zij elke huurovereenkomst voor onbepaalde duur laten voorafgaan door een huurovereenkomst voor bepaalde, korte tijd. Het is goed dat om deze reden toetsing van de huurprijs door de huurcommissie ook nog kan nadat het huurcontract voor onbepaalde tijd is geworden maar niet uit te sluiten is dat verhuurders ook om andere redenen de tijdelijke huur als een proeftijd gaan gebruiken. Het één-jaar contract kan door de huurder niet tussentijds worden opgezegd. Dit is een risico op dubbele woonlasten voor de huurder die aansluitend zelf andere woonruimte moet zien te vinden. De leden van de ChristenUnie-fractie pleiten daarom voor een eerdere opzegmogelijkheid. De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat de huurovereenkomst voor één jaar geen goede oplossing lijkt voor tweede kans-contracten (huurders die een laatste kans krijgen omdat ze eerder bijvoorbeeld overlast hebben gegeven), begeleid wonen-overeenkomsten en de tijdelijke huur van een wisselwoning. In deze situaties biedt het één-jarige contract geen uitkomst, omdat een jaar soms niet lang genoeg is om te kunnen beoordelen of de betreffende huurder zijn gedrag heeft veranderd of om te beoordelen of de huurder in staat is om zelfstandig en zonder begeleiding te wonen of omdat de eigen woning niet binnen een jaar beschikbaar is. Voor deze huurovereenkomsten wordt op dit moment de huurovereenkomst «welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is» gebruikt. In de praktijk hebben deze overeenkomsten vaker een looptijd van meer dan een jaar. Veel van deze contracten blijven ook na rechterlijke toetsing in stand. Deze leden vragen of het mogelijk is voor dit type huurovereenkomsten een aparte wettelijke regeling op te nemen, zodat ook voor dit type overeenkomsten geen

gebruik meer hoeft te worden gemaakt van de overeenkomst «naar zijn aard van korte duur».

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het onderscheid in huurcontracten voor tijdelijke bewoning en recreatief gebruik (short-stay en vakantieverhuur) te verduidelijken. In bijvoorbeeld Amsterdam wordt onder permanent bewonen begrepen een periode van tenminste zes maanden. Voor het gebruik van een woning voor een periode korter dan zes maanden (short-stay en toeristische verhuur) is een woningonttrekingsvergunning noodzakelijk. Wat zijn de effecten van de huurovereenkomst voor bepaalde korte tijd en aanpassing en verruiming van de diplomatenclausule met opeenvolgende contracten voor het door Amsterdam gevoerde beleid waarbij gebruik van een woning korter dan zes maanden als woningonttrekking wordt beschouwd?

De leden van de SGP-fractie lezen dat de regering de bestaande systematiek van het Burgerlijk Wetboek zoveel mogelijk intact heeft willen laten, als gevolg waarvan de uitzonderingsclausule van het dringend eigen gebruik verder wordt opgetuigd met allerlei varianten van tijdelijke verhuur. Deze leden vragen waarom de regering de tijd niet rijp acht om wetssystematiek te herzien en te voorzien in een heldere en leesbare regeling.

De leden van de SGP-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel de uitwisselbaarheid van specifieke groepen regelt. Deze leden vragen waarom de uitwisselbaarheid niet breder is toegepast, bijvoorbeeld gelet op de verhouding ouderen en studenten. Deze leden wijzen bijvoorbeeld op projecten waarin studenten een woonruimte hebben binnen een complex dat voor ouderen bestemd is en waarin zij zich verplichten sociale taken op zich te nemen. In hoeverre worden zulke ontwikkelingen voldoende gefaciliteerd door het voorstel, zo vragen zij. De leden van de SGP-fractie vragen een toelichting op het afbakenen van een groot gezin als een gezin van acht of meer gezinsleden. Welke feitelijke gegevens heeft de regering aan haar keuze ten grondslag gelegd, zo vragen deze leden. De indruk is dat het aantal huishoudens met zes kinderen in Nederland slechts enkele duizenden bedraagt, waarvan bovendien slechts een deel een beroep doet op de sociale huursector. In hoeverre sluit het voorstel met deze afbakening aan bij de daadwerkelijk behoeften in gemeenten, zo vragen zij.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom op basis van de consultatie besloten is de termijn van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd te beperken van twee naar één jaar. Deze leden vragen in hoeverre met de voorgestelde beperking voldoende flexibiliteit bestaat om in te spelen om de uiteenlopende behoeften die onder meer in de toelichting beschreven worden.

3.5. Driejaarlijkse inkomenstoets

De leden van de VVD-fractie lezen dat de inkomenstoets driejaarlijks wordt in plaats van elke vijf jaar. Kan deze periode verder worden verkort en heeft dit meerwaarde? Zijn hieraan additionele administratieve lasten verbonden?

De leden van de SP-fractie vragen waarom de driejaarlijkse inkomenstoets betekent dat bij een inkomensdaling de huurder tussentijds geen huurverlaging kan krijgen. Deze leden vrezen dat huurders hierdoor in grote betalingsproblemen kunnen komen en verzoeken daarom om tussentijdse huurverlagingen mogelijk te maken als er sprake is van een inkomensachteruitgang.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom de huurverhoging slechts teruggebracht kan worden naar inflatie plus 2,5%, terwijl de huurverhoging inflatie plus 4% bedraagt. De leden van de SP-fractie willen

weten of in alle gevallen van huurverlaging een bezwaarprocedure geldt, of dat er uitzonderingen mogelijk zijn.

De procedure om tot een huurverlaging te komen is complex en duurt lang. Deze leden vragen deze procedure te vereenvoudigen, zodat huurders niet onnodig in financiële problemen hoeven te komen. De leden van de SP-fractie vragen waarom de Belastingdienst de inkomensgegevens pas vanaf 2017 kan verstrekken, aangezien er in het huidige beleid ook sprake is van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn er vraagtekens omtrent de privacy. In het eerste jaar zijn er veel te veel gegevens verstrekt, aldus de leden van de SP-fractie. Daarom vragen deze leden of de regering kan garanderen dat de privacy is gewaarborgd. De leden van de SP-fractie vragen waarom pensioengerechtigden worden uitgezonderd van de driejaarlijkse inkomenstoets. Tevens vragen deze leden of ook andere groepen uitgezonderd kunnen worden van de inkomenstoets zoals chronisch zieken of studenten.

De fractie Van Vliet vraagt zich af waarom gepensioneerden worden uitgesloten van de driejaarlijkse inkomenstoets. Is de regering bereid deze keuze te heroverwegen?

4. Financiële gevolgen voor huurders en verhuurders

4.1. Verdien capaciteit verhuurders

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de particuliere verhuurders geen gebruik maken van de maximale huurstijgingen, waardoor de extra verdien capaciteit ook niet volledig benut wordt. Maar deze leden zijn benieuwd of de regering ook informatie heeft over de regionale spreiding hiervan en de benutting van de huurstijgingen in schaarstegebieden.

Volgens de leden van de SP-fractie is het de vraag waarom de regering hardnekkig vasthoudt aan het mantra dat de verdien capaciteit van verhuurders niet mag verminderen, wanneer verhuurders zelf inzien dat betaalbaarheid voor huurders op dit moment van groter belang is en hogere kosten voor verhuurders voorkomt. Deze leden vragen om een uitleg op dit punt. Daarnaast vragen deze leden wat de redenen zijn om de genoemde verdien capaciteit te behouden, terwijl anderzijds de kas van verhuurders wordt geplukt door de verhuurderheffing.

4.2. Betaalbaarheid huurders

De leden van de SP-fractie vragen de genoemde percentages in de memorie van toelichting uit te drukken in bedragen voor verschillende huishoudtypen zoals gehanteerd worden door het NIBUD. Daarnaast zien deze leden graag een overzicht van de groepen huurders die financieel gezien het meest getroffen worden door het voorliggende wetsvoorstel. Wie gaan erop vooruit en wie op achteruit? En hoe verhoudt de inkomensverwachting zich tot deze groepen, zo vragen de leden van de SP-fractie. In een voetnoot in de memorie van toelichting wordt gesproken van een doorrekening. Deze leden vragen om welke doorrekening het gaat en zouden deze graag ontvangen.

5. Uitvoering

Zoals de leden van de PvdA-fractie al eerder aangaven zijn ze van mening dat de staffel een belangrijk onderdeel vormt van de huursombenadering. Daardoor vinden deze leden het verwarrend dat de huurcommissie niet bevoegd is om de hantering van een lokaal vastgestelde staffel te handhaven. Deze leden vragen de regering of die de mening deelt dat de

juiste hantering van de staffel een belangrijk onderdeel vormt van het beoogde systeem van huurstijgingen en of het dan voor huurders logisch en werkbaar is om op een andere manier hun geschil te laten behandelen.

Welke effecten op de huurtoeslag heeft de huursombenadering inclusief huurharmonisatie, zo vragen de leden van de SP-fractie. En in hoeverre is de Belastingdienst voldoende toegerust om de uit het voorliggende wetsvoorstel volgende consequenties te kunnen opvangen? De leden van de SP-fractie vragen van hoeveel huurders de inkomensgegevens zullen worden opgevraagd bij de Belastingdienst. Hoeveel is dit nu en hoeveel is dat over vijf jaar?

De leden van de CDA-fractie constateren dat een soepele tijdige invoering van de huursombenadering amper mogelijk is. Graag vernemen deze leden of de regering overwogen heeft om de periode waarover de huursom wordt bepaald in te laten gaan per 1 januari 2017.

6. Consultatie

6.1 Huursombenadering, driejaarlijkse inkomenstoets

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat het onrechtmatig opvragen van een huishoudverklaring bij de Belastingdienst een inbreuk op de privacy is die voorkomen moet worden. De Belastingdienst kan de rechtmatigheid van het opvragen echter niet beoordelen, daarom vragen deze leden of er niet eenvoudiger en doeltreffender sancties mogelijk zijn dan de alternatieven die nu in de memorie van toelichting genoemd worden. De leden van de PvdA-fractie lezen dat er bij het te vaak opvragen van een huishoudverklaring er geen gebruik gemaakt mag worden van het maximale huurverhogingspercentage. Waarschijnlijk zijn alleen de huurders in staat om deze overtreding van de wet te constateren, daarom zijn de leden van de PvdA-fractie benieuwd hoe aan deze regel voldoende kenbaarheid wordt gegeven.

6.2 Tijdelijke huren

De leden van de PvdA-fractie lezen dat het voor de huurder niet mogelijk is om een huurcontract voor bepaalde tijd tussentijds op te zeggen. Deze leden vragen zich af of de regering daarmee niet te eenzijdig naar de belangen van de verhuurder kijkt en de belangen van de huurder veronachtzaamt. Omdat de huurder geen zekerheid heeft over zijn woning moet hij een alternatief zoeken, maar de huurperiodes moeten exact aansluiten om dubbele huur te voorkomen. Daarom vragen deze leden of de regering de mogelijke consequenties billijk vindt, ook voor huurders in sociaaleconomisch zwakke posities.

Verder vinden de leden van de PvdA-fractie het van belang dat in geval van tijdelijke huur van één jaar ook na afloop van dat jaar nog bezwaar gemaakt kan worden tegen de hoogte van de huur. Bezwaar maken tijdens het jaarcontract zou immers effect kunnen hebben op de bereidheid van de verhuurder om het huurcontract om te zetten in een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Deze leden zouden graag zien dat bij het sluiten van een nieuw huurcontract met hetzelfde huishouden na het eenjarig huurcontract dit automatisch een huurovereenkomst wordt voor onbepaalde tijd en dat bij die overgang niet naar boven afgeweken mag worden van de maximale huurverhoging die voor het betreffende jaar geldt.

7. Voorlichting en communicatie

De leden van de SP-fractie willen graag weten hoe de voorlichting eruit komt te zien, omdat het voorliggende wetsvoorstel complex is. Betreft dit voorlichting voor woningcorporaties, voorlichting voor huurders en voor de huurcommissie? De leden van de SP-fractie vragen hoe groot het bedrag is dat kan worden besteed aan voorlichting en hoe dit wordt gedekt.

II. Artikelsgewijs

Artikel V

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre het voorgestelde criterium dat sprake is van een hotel-, pension-, kamp- of vakantiebestedingsbedrijf voldoende is toegesneden op de bedoeling van de regering. In hoeverre bestaat het risico dat woonruimte met creatieve constructies buiten deze categorieën gepositioneerd kan worden, terwijl een beroep op huurtoeslag ongewenst is, zo vragen deze leden.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden