

Vergaderjaar 2020–2021

35 516

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting)

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 21 september 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, 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 regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Algemeen

Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting). Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van onderhavig wetsvoorstel. Zij vinden de wijzigingen in de wet een goede maatregel, maar hebben nog wel enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat maatwerk binnen de huursector belangrijk is, zeker als gevolg van een crisis of van persoonlijke omstandigheden zoals de regering noemt. Deze leden vragen de Minister of zij voorbeelden kan geven van persoonlijke situaties waarin de huurder beroep kan doen op een tijdelijke huurkorting, zoals geregeld met wijziging van onderhavig wetsvoorstel.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of de mogelijkheid tot tijdelijke huurkorting, zoals geregeld in onderhavige wetswijziging, ook geldt voor specifieke groepen als studenten, starters en/of mantelzorgers? Zo ja, hoe gaat de regering deze groepen bereiken? Zo nee, is de regering bereid deze groepen en hun problemen expliciet te noemen in de wetswijziging, zo vragen deze leden.

De leden van de D66 fractie hebben content kennisgenomen van het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting. Zij hebben nog enkele vragen die zij aan de regering willen voorleggen.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting. Deze leden hebben in de zeer korte tijdspannen die zij hadden om deze wet tot zich te nemen voor nu een aantal vragen en zorgen.

Allereerst constateren de leden van de fractie van GroenLinks dat dit wetsvoorstel slechts ziet op een tijdelijke huurkorting voor huurders van sociale huurwoningen van corporaties. Deze leden vinden dit een te beperkte doelgroep. Immers, zo constateren deze leden, ook andere huurders komen – mede door de coronacrisis, maar ook al daarvoor – in de financiële problemen door te hoge huren in verhouding tot hun inkomsten. De leden van de fractie van GroenLinks vragen de regering daarom om in te gaan op deze zorgen en aan te geven wat de regering van plan is om te doen voor de huurders in de geliberaliseerde sector en voor huurders in sociale huurwoningen die niet in het bezit zijn van toegelaten instellingen?

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting, die met name een extra huurverhoging en huurgewinning mogelijk maakt. Zij vragen om te beginnen naar de samenhang met de concept-wet «eenmalige huurverlaging», de concept-wet «hogere huurverhogingen en inkomensgrenzen», de bestaande inkomensafhankelijke huurverhogingen en andere voornemens van de regering die huurders raken. De leden van de SP-fractie vragen naar een schematisch overzicht van de verschillende maatregelen. Er is behoefte aan een duidelijk overzicht, ook voor huurders en huurorganisaties.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie wat de verwachtingen en de concrete doelen zijn van deze wet omdat er in de toelichting weinig aantallen of bedragen worden genoemd.

De leden van de PvdA-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat een betaalbare woning een recht is voor iedereen. Door de coronacrisis is deze betaalbaarheid verder onder druk komen staan. Door schaarste hebben huurders vaak geen andere mogelijkheid dan de huidige woning te behouden, ook als de huur te hoog is. Deze leden zijn dan ook van mening dat een verlaging van de huur op zijn plaats is.

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan aangeven wanneer de huur te hoog wordt geacht voor een huurder. Kunnen zij in alle gevallen aanspraak maken op de huurverlaging?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting. Het is belangrijk dat bij verhuurders bij ingrijpende gebeurtenissen in het leven, er aandacht is voor de gevolgen hiervan op de woonsituatie van hun huurders. Genoemde leden vinden het positief dat de mogelijkheid voor een tijdelijke huurverlaging wordt geïntroduceerd op een wijze die verhuurders optimaal stimuleert hierin medewerking te verlenen. De leden van de ChristenUnie-fractie stellen nog graag een aantal vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de samenhang van dit wetsvoorstel en de Wet wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet, in het bijzonder waar het de huurverhogingsmogelijkheden voor eenpersoonshuishoudens betreft in genoemd voorstel. Die wet kan immers tot effect hebben dat bij het verlies van een

partner, of een scheiding, wordt overgegaan tot huurverhoging. Dit wetsvoorstel stuurt echter op tijdelijke huurkorting in die gevallen. Hoe ziet het kabinet de samenhang tussen deze twee voorstellen?

De leden van 50PLUS danken de regering voor de toezending van het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting). Deze leden hebben hier nog wel enkele vragen over.

Hoofdpijnen van de tijdelijke huurkorting

De leden van de VVD-fractie lezen dat indien de tijdelijke huurkorting niet wordt ingezet als onderdeel van het huurbeleid maar met als doel om een specifieke financiële bijdrage te geven aan de huurder, de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) kan beoordelen of die bijdrage al dan niet is toegestaan op grond van de Woningwet. De leden van de VVD-fractie zouden graag gespecificeerd zien, ook aan de hand van voorbeelden, in welke gevallen er sprake is van onderdeel van het huurbeleid en in welke gevallen er sprake is van een financiële bijdrage. Ook zijn zij benieuwd hoe de Aw dit gaat controleren.

De leden van de VVD-fractie herinneren zich dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) eerder heeft aangegeven dat het onrechtmatig is om een tijdelijke huurkorting aan te vragen met als reden om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (in het geval van jongeren die de leeftijd van 23 nog niet hebben bereikt). De leden van de VVD-fractie vragen hoe voorkomen kan worden dat de tijdelijke huurkorting hiervoor wordt gebruikt.

De leden van de VVD-fractie vragen ook hoe, als er een tijdelijke huurkorting wordt verstrekt, er wordt gezorgd dat ook de huurtoeslag tijdelijk wordt verlaagd. Deze leden vragen zich af hoe en door wie dit aan de Belastingdienst moet worden doorgegeven en hoe hierbij voorkomen wordt dat een tijdelijke huurverlaging leidt tot terugvorderingen in de huurtoeslag.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de partijen binnen de Nationale Woonagenda 2018–2021 hebben afgesproken om de instrumenten van tijdelijke huurkorting en huurgewenning verder te verkennen. Hoe staat het hiermee? Wanneer is dit afgerond en wordt de Kamer hierover geïnformeerd?

De leden van de CDA-fractie vragen of er een overzicht kan worden gegeven van lagere en onderliggende regelgeving omtrent de grenzen van de jaarlijkse huurverhoging en wat de relatie hiervan is met onderhavige wetswijziging.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de regering de huurverhogingen in het geliberaliseerde huursegment aan een wettelijk maximum wil binden. Hoe wordt de Kamer hier verder van op de hoogte gehouden? Aan welk maximum denkt de regering?

De leden van de CDA-fractie zouden graag willen weten in hoeverre een tijdelijke huurkorting van invloed is op de persoonlijke fiscale zaken van zowel de huurder als de verhuurder?

De leden van de CDA-fractie vragen of er een minimum aantal maanden is dat de huurkorting mag worden toegepast. Gaat de duur van de tijdelijke huurkorting in overleg met de huurder en verhuurder?

De leden van de D66-fractie constateren dat in de Actielijn Wonen & Zorg aandacht wordt gevraagd voor passende woningen voor ouderen. De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre ouderen – door een permanent lagere huur voor de nieuwe woning – gestimuleerd worden om een grotere woning te verruilen voor een kleinere woning, aangezien de oude woning na mutatie veelal meer huur kan opbrengen?

De leden van de D66-fractie lezen dat het voorstel tot het doorvoeren van een tijdelijke huurkorting alleen plaats kan vinden wanneer de huurder hiervoor een verzoek doet. Deze leden vragen op welke wijze huurders van de mogelijkheid op de hoogte worden gesteld. Daarnaast vragen deze leden in hoeverre huurders op de hoogte worden gesteld van de mogelijke gevolgen op de huurtoeslag wanneer de huurkorting wordt toegekend. In hoeverre is het bij huurders bekend wat er van hen wordt gevraagd bij het doorgeven van deze mogelijke wijzigingen, en wat zijn de consequenties wanneer zij dit niet doen?

Het wetsvoorstel biedt een grondslag voor een eenmalige huurkorting. De leden van de fractie van GroenLinks vragen op welke wijze wordt geborgd dat huurders het volgende jaar niet alsnog met een forse huurstijging worden geconfronteerd, terwijl juist dan wellicht veel meer mensen hun inkomen hebben zien dalen als gevolg van de economische gevolgen van de coronacrisis.

De leden van de SP-fractie vragen hoe vaak er tot nu huurkortingen en -bevriezingen per jaar worden gegeven en hoe deze eruit zien in de praktijk. Ook vragen deze leden naar het aantal huurverlagingen per jaar. Kan de regering een overzicht geven van deze huurkortingen, -bevriezingen en -verlagingen per jaar in de afgelopen 5 jaar?

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie hoeveel huurders voor huurkorting of -bevriezing in aanmerking zullen komen door voorliggende wet. De leden van de SP-fractie willen weten waarom deze wet alleen geldt voor mensen in de sociale huursector.

Hoe verhoudt dat zich tot huurders die duur huren in de vrije sector? De leden van de SP-fractie vragen of de regering bereid is om deze wet voor alle huurders te laten gelden. Zo nee, waarom niet? Hoeveel huurders vallen dan potentieel buiten de boot?

De leden van de SP-fractie vragen of voorliggende wet ook geldt voor sociale huurders in de particuliere sector, oftewel huurders die niet huren via een woningcorporatie maar een huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens van 737,14 euro (prijsspeil 2020).

De leden van de SP-fractie zijn benieuwd waarom de regering kiest voor een tijdelijke huurkorting in plaats van de huurprijzen structureel aan te pakken. De helft van alle huurders heeft immers moeite om rond te komen en tegelijk heeft de grootste huurstijging in zes jaar plaatsgevonden, constateren de leden van de SP-fractie. Zij vragen de regering hierop te reflecteren en uit te leggen waarom een tijdelijke huurkorting als oplossing wordt gezien.

De lonen zijn met slechts 8% gestegen en de huurprijzen met 21%, in de afgelopen 24 jaar stelt het CBS. De regering heeft eerder gesteld om huurders te helpen via de «inkomenskant». Hoe verhoudt zich dat tot de cijfers van het CBS, vragen de leden van de SP-fractie. Op welke manier(en) gaan huurders wél structureel geholpen worden in huur- en woonlasten? De nood is hoog en de leden van de SP-fractie manen tot spoed.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de betaalbaarheid van de huur niet alleen tijdelijk maar ook voor langere tijd onder druk kan komen

te staan. Deze leden zijn dan ook van mening dat niet alleen de mogelijkheid geboden moet worden om de huren te bevriezen maar dat er ook een verplichting moet komen om de huren te verlagen voor mensen die moeite hebben om de huur te betalen. Is de Minister bereid om huurders het recht te geven op huurverlaging bij een terugval in inkomen?

De leden van de ChristenUnie-fractie onderschrijven dat een grote verandering in het leven, financiële gevolgen kan hebben. Hoe kan ook in de communicatie richting verhuurders op gerichte en gepaste wijze aandacht zijn voor mensen die zich in deze specifieke situaties bevinden? Voorts vragen de leden van de ChristenUnie-fractie of het behulpzaam kan zijn wanneer vanuit de regering een niet-uitputtende lijst van scenario's wordt aangereikt in welke gevallen het voorstelbaar zou zijn om tijdelijke huurkorting toe te passen. Het kan immers goed zijn om ook duidelijk te maken dat bijvoorbeeld bij een niet-juridische scheiding, of optredende arbeidsongeschiktheid bij een zelfstandige, deze wet ook uitkomst zou kunnen bieden.

Een overlijden of echtscheiding heeft niet alleen financiële gevolgen, maar kan ook emotionele en/of psychische gevolgen hebben. Toch lezen de leden van de ChristenUnie-fractie dat waar het de huurtoeslag betreft, het kabinet ervan uitgaat dat in deze gevallen de huurder contact opneemt met de Belastingdienst. Uiteraard is dit de juridische verplichting van de huurders. Tegelijkertijd kunnen genoemde leden zich goed voorstellen dat in dit soort gevallen, bij een huurkorting, wordt vergeten de Belastingdienst hierover te informeren. Op welke wijze kunnen huurders in dit soort gevallen worden gewezen op deze verplichting, of hier zelfs in worden ontzorgd? Op welke wijze zal vanuit de Belastingdienst worden omgegaan bij fouten die huurders hierin maken?

De leden van de ChristenUnie-fractie vinden het van belang dat life events, of andere ontwikkelingen die leiden tot een financiële terugslag, nooit ertoe leiden dat iemand daadwerkelijk op straat komt te staan en dakloos wordt. Daar is niemand bij gebaat. Zeker nu de steunmaatregelen van de overheid zullen worden afgebouwd, is er kans dat meer mensen in financiële problemen komen. Naar analogie van de aangenomen motie Smeulders/Dik-Faber (35 431-30), vragen de leden van de ChristenUnie-fractie, hoe het kabinet er in de afbouw van de steunmaatregelen nadrukkelijk scherp op is dat uitvoering wordt gegeven aan deze motie en mensen niet enkel vanwege hun financiële situatie op straat belanden.

Op pagina 2 geeft de regering aan dat een tijdelijke huurkorting een stimulan kan zijn voor ouderen om van een eengezinswoning naar een kleinere, passender woning te verhuizen. Hoe vaak komt dit voor volgens de regering, vragen de leden van de fractie van 50PLUS. Is tijdelijkheid van de wet wel een oplossing, als de huurprijs een belangrijke belemmering is om te verhuizen? De regering kiest bij het pensioenakkoord voor nog een jarenlange periode van stilstand of met de nieuwe rekenrente voor achteruitgang van de pensioenen van de huidige generatie ouderen. Waarom zouden zij dan de stap maken naar een woning met een (veel) hogere huur bij zulke slechte vooruitzichten qua inkomen? Welke meer structurele oplossingen zouden gepensioneerden tot hun beschikking kunnen hebben?

De leden van de fractie van 50PLUS vragen zich af of het tekort aan passende woningen niet een veel groter probleem?

«Wanneer de korting wordt gegeven, kan de huurder de periode gebruiken om een structurele oplossing te vinden, eventueel samen met de verhuurder», wordt vermeld op pagina 2. Wat zou de rol van de

verhuurder kunnen zijn in deze? In hoeverre weegt diens stem bij het bepalen van de oplossing, vragen de leden van de fractie van 50PLUS.

Verder lezen de leden van de fractie van 50 PLUS in de memorie van toelichting: «Ook is aangegeven dat bijvoorbeeld bewoners van een verzorgingshuis in deze tijd niet kunnen verhuizen, waardoor herhuisvesting niet meer haalbaar is.» Worden hier mensen in een vorm van een aanleun- of seniorenwoning bedoeld? Is dit misschien een verkapte manier om aan te geven dat de bouw van passende woonvoorzieningen voor senioren opnieuw vertraging oploopt, zo vragen de leden van de fractie van 50PLUS.

Geen afdwingbaar recht

De leden van de VVD-fractie lezen in de wet dat niet is voorzien in een procedure voor de huurder om de afgewezen gevraagde tijdelijke huurkorting af te kunnen dwingen en dat het voor de hand ligt dat dergelijke procedures worden toegevoegd aan lokale (prestatie)afspraken over tijdelijke huurkorting. De leden van de VVD-fractie zijn verbaasd over deze passage. Allereerst vragen zij zich af waarom er überhaupt een procedure nodig zou moeten zijn als een tijdelijke huurkorting niet wordt toegewezen. De regering stelt eerder dat er geen recht ontstaat op de huurkorting, aangezien het wetsvoorstel beoogt dat de vrijheid hiervoor bij verhuurders komen te liggen. Deze leden voorzien dat via de prestatieafspraken de tijdelijke huurkorting voor huurders de facto afdwingbaar wordt, met alle gevolgen van dien. Waarom is de regering van mening dat het logisch zou zijn om in de prestatieafspraken afspraken op te nemen over de tijdelijke huurkorting? Klopt het dat deze wet niet vastlegt dat de tijdelijke huurkorting in de lokale prestatieafspraken moet worden opgenomen? De leden van de VVD-fractie willen weten wat de regering gaat doen om te voorkomen dat lokaal politieke druk op corporaties wordt gezet om de tijdelijke huurkorting breder in te zetten dan bedoeld.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering wat de opties zijn voor een huurder waarvan de verhuurder niet wil meewerken aan een tijdelijke huurkorting, indien de situatie daar wel voor gepast is? Welke stappen en welk proces moet de huurder dan doorlopen?

De leden van de D66-fractie constateren dat wanneer er een verzoek tot huurverlaging van huurders niet wordt gehonoreerd, er geen procedure van beroep is. De leden vragen in hoeverre wordt verwacht dat verhuurders door invoering van de mogelijkheid tot het weer ophogen van de huur tot tijdelijke huurkortingen over zullen gaan?

De leden van de SP-fractie vragen waarom er geen afdwingbaar recht wordt gemaakt voor de huurkorting, maar dat dit wel gebeurt bij de huurverlaging via de wet «eenmalige huurverlaging».

Wat gebeurt er als een huurder in de sociale sector een verzoek doet tot huurkorting of -bevrozing en deze wordt geweigerd door de verhuurder, zo vragen de leden van de SP-fractie. Is de Huurcommissie toegerust om deze zaken op te vangen?

Wat gebeurt er als een huurder in de vrije sector een verzoek doet tot huurkorting of -bevrozing en deze wordt geweigerd door de verhuurder, zo vragen de leden van de SP-fractie. De weg naar de Huurcommissie is voor hen immers afgesloten?

De leden van de PvdA-fractie maken zich zorgen over de mogelijkheid om afgewezen te worden bij een aanvraag tot huurverlaging. Hoe wordt er voor gezorgd dat huurders die huurverlaging aanvragen ook daadwer-

kelijk gebruik kunnen maken van deze mogelijkheid? Op grond waarvan kan een huurverlaging worden geweigerd? Welke voorwaarden spelen een rol?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat een afdwingbaar recht op tijdelijke huurkorting niet opgenomen wordt omdat huurders van andere verhuurders dan woningcorporaties ook een afdwingbaar recht zouden krijgen. Onderkent de regering de problemen met het betalen van de huur ook voor deze groep? Waarom is besloten om dit geen afdwingbaar recht te maken terwijl huren de pan uit rijzen en veel mensen hun inkomen zien dalen als gevolg van de crisis? Is de regering bereid om dit afdwingbare recht alsnog op te nemen?

De leden van de PvdA-fractie kunnen zich niet vinden in de argumentatie dat een afdwingbaar recht op huurverlaging huurders niet zou stimuleren om een meer passende woning te zoeken. Deelt de regering de mening dat er ook andere gronden bestaan (zoals gezinsuitbreiding) om van woning te veranderen? Kan zij uitleggen hoe, in tijden van schaarste, huurders eenvoudig een andere woning moeten betrekken? Is het niet juist in tijden van schaarste, wanneer mensen niet makkelijk kunnen verhuizen, van belang een huurverlaging van de huidige woning mogelijk te maken?

De leden van de PvdA-fractie willen nogmaals hun grote zorgen uiten over de betaalbaarheid van wonen. Zij zijn van mening dat er meer stappen moeten worden gezet om huurders de kans te geven op een betaalbare woning.

Inhaalhuurverhoging

De leden van de D66-fractie constateren dat er in dit voorstel wordt geborgd dat niet zelf tot tijdelijke huurkorting kan worden overgegaan, om zo tot «inhaal» van de achterwege gebleven jaarlijkse huurverhogingen over te gaan. Deze leden vragen hoe er in de praktijk op toe wordt gezien dat dit niet gebeurt? Zij vragen daarnaast hoe huurders hiervan op de hoogte worden gesteld en hoe zij, indien dit plaatsvindt, bezwaar kunnen aantekenen?

De leden van de D66-fractie vragen op welke wijze huurders op de hoogte worden gebracht van het feit dat wanneer de «inhaal» door verhuurders niet wordt toegepast, de huurverlaging definitief is?

De leden van de SP-fractie zien geen noodzaak om de huurprijs extra snel te verhogen nadat de tijdelijke huurkorting is afgelopen. Wanneer een huurkorting wordt gegeven om een huurder in financiële problemen te helpen dan is het vreemd als ná die periode de huurder weer in de financiële problemen kan komen. Hoe kan de regering ervan uit gaan dat na de periode van maximaal drie jaar een huurder in staat is om een extra hoge huurverhoging te betalen, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Tevens vragen de leden van de SP-fractie of de regering een maximum wil stellen aan de extra hoge huurverhoging, of wel inhaalhuurverhoging, die mogelijk zal zijn met voorliggende wet. Een huurder kan in één keer een huurverhoging krijgen van bijvoorbeeld drie opgeschorte huurverhogingen bij elkaar. Waarom is dit niet gemaximeerd op één of twee opgeschorte huurverhogingen, zo vragen de leden van de SP-fractie. Daarnaast willen de leden van de SP-fractie weten hoeveel keer per jaar er een huurverhoging kan plaatsvinden na afloop van een huurkorting of -bevrozing. Kan een huurder in één keer geconfronteerd worden met de volledige inhaalhuurverhoging, of kan dit stapsgewijs over een bepaalde periode? Zo ja, hoe lang mag of moet deze periode duren?

Daarnaast willen de leden van de SP-fractie graag weten wat er gebeurt als bij een huurder meermaals een verzoek tot huurkorting- of bevrozing

is toegekend en deze periode afloopt. Bijvoorbeeld: na een periode van de drie jaar huurkorting wordt een huurbevriezing van een jaar toegekend. Kan het dan zo zijn dat een huurder na die periode (dus na 4 jaar) een cumulatieve inhaalhuurverhoging van de afgelopen 4 jaar voor de kiezen krijgt? De leden van de SP-fractie zien graag een toelichting tegemoet.

De leden van de SP-fractie vragen daarnaast waarom een verhuurders drie jaar de tijd krijgt om een inhaalhuurverhoging toe te passen. Is de regering bereid deze termijn verder te beperken naar bijvoorbeeld 1 jaar, zodat een huurkorting voor huurders eerder de permanente status kan krijgen?

Als de tijdelijke huurbevriezing gedurende langere tijd wordt toegepast, kan de huur vervolgens weer verhoogd worden met maximaal de in de betreffende periode toegestane jaarlijkse huurverhogingen. De leden van de fractie van 50PLUS vrezen dat in sommige situaties dit een erg grote overgang kan betekenen. Wat gebeurt er als de stap op dat moment te groot is voor de huurder?

Het verdient aanbeveling om de afspraken tussen huurder en verhuurder te documenteren, zo lezen de leden van de fractie van 50PLUS. Is dit daadwerkelijk een aanbeveling, vrijblijvend dus? Of is het een verplichting? Om welke reden is de betreffende keuze gemaakt?

Huurgewenning

De leden van de D66-fractie constateren dat huurgewenning naar verwachting bij kan dragen aan een grotere doorstroom (van senioren) op de woningmarkt. Deze leden vragen hoe groot dit effect op de doorstroom naar verwachting zal zijn?

De leden van de fractie van GroenLinks lezen dat de regering van mening is dat het inzetten van huurgewenning voor jongeren een ongewenst effect is. Deze leden constateren dat juist jongeren veel moeite hebben om de woningmarkt te betreden en dat (afgestudeerde) jongeren onder de 23 jaar alleen terecht kunnen in woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Kan de regering becijferen hoeveel studenten afstuderen in het hbo en wo onder de 23 jaar? Hoeveel van deze afgestudeerden moeten hun studentenwoning verlaten omdat ze zijn afgestudeerd? Hoe groot is het aanbod huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens dat niet voor studenten is bestemd? Hoe beoordeelt de regering de slagingskansen voor deze groep jongeren op de huurmarkt? De leden van de fractie van GroenLinks vinden daarnaast dat juist jongeren geholpen zijn met huurgewenning. Het inkomen van een startende jongere is nog laag wanneer hij begint met huren en neemt in de loop van de tijd toe. Vindt de regering het ook passend als de huur met het inkomen van de jongere meestijgt?

De leden van de SP-fractie vragen een nadere toelichting waarom de tijdelijke huurkorting en de inhaalhuurverhoging wel buiten de huursom-berekening worden gehouden, maar de huurgewenning niet.

Huurcommissie

De leden van de D66-fractie constateren dat er alleen in het eerste jaar na invoering een hoger aantal casussen bij de Huurcommissie wordt verwacht. Deze leden vragen in hoeverre, met het oog op het mogelijke effect op de huurtoeslag, er niet in de jaren daarna een vergrote toestroom van casussen wordt voorzien?

Tijdelijke huurkorting bij huurwoningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst

De leden van de CDA-fractie zien graag nader gemotiveerd waarom er een uitzondering wordt gemaakt voor huren van boven de liberalisatiegrens die worden verlaagd tot onder de liberalisatiegrens bij deze wetswijziging. Graag vernemen zij hoe reëel de angst is dat huren «even snel» worden verlaagd om mensen met een laag inkomen zo recht op huurtoeslag te geven, en vervolgens weer te worden verhoogd. Graag vernemen zij ook waarom de huurprijs van een huurder die een inkomen heeft waarbij hij recht heeft op huurtoeslag, niet gewoon verlaagd kan worden tot onder de liberalisatiegrens. Bovenstaande leden vragen of zij moeten concluderen dat de regering deze huishoudens niet wil ondersteunen met huurtoeslag. Ook vragen de leden van de CDA-fractie wat de invloed van het Sociaal Huurakkoord is op onderhavige wetswijziging en bovenstaande casus.

De leden van de SP-fractie lezen dat verhuurders in de vrije sector de huurprijs voor een zittende huurder vaker dan 1 maal per jaar kunnen verhogen als er een huurkorting of -bevrozing heeft plaatsgevonden met voorliggende wet. De leden van de SP-fractie vragen of dit ook gaat gelden voor toegelaten instellingen.

Financiële gevolgen voor huurder

De leden van de fractie van GroenLinks willen de regering graag vragen om schematisch een nadere duiding te geven van de financiële gevolgen voor verschillende categorieën huurders.

Financiële gevolgen voor verhuurder

De leden van de VVD-fractie lezen dat niet valt in te schatten hoe vaak verhuurders een tijdelijke huurkorting gaan toepassen en tegen welk bedrag. Deze leden zien toch graag een schatting, ook in relatie met de investeringsruimte van corporaties. Daarbij willen de leden van de VVD-fractie ook kunnen beoordelen of de wet doelmatig is, aangezien corporaties vaker al maatwerk kunnen toepassen (zoals de vrije toewijzingsruimte) waar nauwelijks gebruik van is gemaakt.

Voorlichting en communicatie

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe de huurder en verhuurder duidelijk wordt gemaakt dat na invoering van onderhavige wetswijziging de mogelijkheid van de tijdelijke huurkorting bestaat.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers