

Vergaderjaar 2012–2013

33 330

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

G

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 8 maart 2013

0. Inleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge colleges van Staat/ Algemene Zaken en Huis der Koningin inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik mede namens de staatssecretaris van Financiën in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

Inhoudsopgave:

	blz.
1. Huurverhoging en doorstroming	1
2. Relatie met verhuurderheffing en effecten voor verhuurders	18
3. Verkoop corporatiewoningen	22
4. Grondrechtelijke aspecten	23
5. Stimuleren bouwsector	27

1. Huurverhoging en doorstroming

De leden van de PVV-fractie vragen om een kwantificering van de groep mensen die simpelweg geen huis meer kunnen kopen.

Het kabinet neemt aan dat de PVV fractie hier vraagt naar de omvang van de groep ouderen in de middeninkomensgroep en de ZZP-ers, waarbij de financiering van een hypotheek moeilijker kan zijn. Het antwoord op deze vraag is sterk afhankelijk van ondermeer de lokale woningmarktsituatie en de specifieke omstandigheden en wensen van het huishouden. Zeer algemeen kan worden gesteld dat volgens de NIBUD-normen voor een huishouden met een inkomen van € 34.000, dus juist boven de eerste inkomensgrens, een hypotheek rond € 150.000 bereikbaar is. Voor een inkomen van € 43.000 is volgens de NIBUD-normen een woning met een koopsom van ongeveer € 180.000 financierbaar.

Het aandeel ouderen (55 jaar en ouder) in de middeninkomensgroep (€ 33.614–€ 43.000) in de huursector bedraagt 45%. Informatie over het aandeel ZZP-ers in deze inkomensgroep is niet beschikbaar.

De leden van de PVV-fractie vragen voorts om een kwantificering van de huurders in de huursector die door de neergang van de economie, deels dus veroorzaakt door deze regering zelf, automatisch in de lagere inkomenscategorieën getrokken, met minder huurinkomsten als gevolg.

Er is op dit moment geen raming beschikbaar over de verschuiving tussen de verschillende inkomenscategorieën als gevolg van het effect van de huidige economische situatie. Overigens zal het een tijdelijk en beperkt conjunctureel effect betreffen.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering zich in de wetsvoorstellen in redelijkheid kan beroepen op en kan verwijzen naar het begrip scheefwonen, waarvan de regering kennelijk niet weet wat het voorstelt of wat er onder moet worden verstaan.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering het bijgevolg eens is met de SP-fractie dat het geen pas geeft om wetsvoorstellen te baseren op een niet te duiden begrip en is de regering bereid de wetsvoorstellen in ieder geval aan te houden totdat medio april 2013 de uitkomst van het door de regering gevraagde onderzoek bekend is en zo nee, waarom niet.

Het kabinet heeft inderdaad aangegeven dat het geen eenduidige definitie van scheefwonen kent. Maar het voorliggend wetsvoorstel 33 330 is een uitwerking van een maatregel uit het Begrotingsakkoord 2013 tussen het voormalige kabinet met de Tweede Kamerfracties van VVD, CDA, D66, CU en GL: «Als additionele prikkel om scheefwonen tegen te gaan, krijgen verhuurders de mogelijkheid om vanaf 2013 de huren voor huurders met een inkomen van 33.000–43.000 euro per jaar met 1% + inflatie te verhogen.». De daarin gehanteerde inkomensgrenzen zijn duidelijk en sluiten aan bij de inkomensgrens voor toewijzing van betaalbare woningen van woningcorporaties. In dat kader is de inkomensgrens van € 33.000 ook verhoogd naar € 33.614 – zijnde de inkomensgrens voor toewijzing van woningcorporatiewoningen in 2011 – nu het inkomenspeiljaar voor de eerst mogelijke inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen 2011 (twee jaar voor 2013) is.

De door het vorige kabinet voorgestelde hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 (33 129) gaat uit van een inkomensgrens die ruim boven de toewijzingsgrens voor woningen van woningcorporaties ligt.

Met deze wetsvoorstellen stimuleert het kabinet dus de doorstroming van huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren en bewerkstelligt dat als die huishoudens niet verhuizen zij in ieder geval een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.

Het kabinet ziet daarom geen reden om te wachten tot de uitkomst van het bedoelde onderzoek. Indien het kabinet van mening is dat de uitkomst van dit onderzoek tot aanvullende maatregelen moet leiden, zal het kabinet die aanvullende maatregelen aan het parlement voorleggen.

De leden van de SP-fractie vragen op grond van welk criterium of welke criteria de regering de door haar gehanteerde huurverhogingsruimte bepaald heeft. Heeft de regering daarbij rekening gehouden met bepaalde huur- of woonquotes of niet en zo ja, met welke, zo vragen die leden. Het kabinet heeft de wetsvoorstellen niet expliciet gebaseerd op huur- of woonquotes van de huurders die naar de mening van het kabinet niet (meer) tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren. Bij het bepalen van de opslagpercentages voor de inkomensgroepen € 33.614–43.000 en >€ 43.000 is eerder gekozen voor opslagpercentages (1%

respectievelijk 5%) die een substantiële prikkel geven tot doorstroming, maar die niet leiden tot al te grote huursprongen. In het tussen kabinet en Kamerfracties van VVD, PvdA, D66, CU en SGP gesloten akkoord over de woningmarkt is met het oog op de economische crisis afgesproken dat deze opslagpercentages gematigd worden tot 0,5% respectievelijk 2,5%.

Is de regering het verder met de SP-fractie eens dat er een verband bestaat tussen de door de regering gehanteerde huurverhogingsruimte enerzijds en de door de verhuurders toe te passen huurverhogingen en de daaraan gekoppelde huurprijzen anderzijds?

Zo nee, waarom niet?

Het kabinet is het met de leden van de fractie van de SP eens dat er een relatie bestaat tussen de geboden ruimte voor huurverhoging en de door de verhuurders daadwerkelijk toe te passen huurverhogingen. De reguliere jaarlijkse maximale huurverhoging en de mogelijkheden op grond van het voorliggend wetsvoorstel bieden de ruimte voor huurverhoging voor zittende huurders. Daarnaast is er ruimte bij de nieuwe verhuringen. Daarbij zij aangetekend dat het aannemelijk is dat de verhuurders de ruimte voor huurverhogingen in grotere mate zullen gebruiken bij de huren, waar de prijs in vergelijking tot de kwaliteit van de woning relatief laag is.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering het met de SP-fractie eens is dat bij het vaststellen van een redelijke huurverhogingsruimte rekening dient te worden gehouden met aspecten als: de hoogte van de bestaande huurprijzen, de kwaliteit van de woning, al dan niet met behulp van een woningwaarderingssysteem, de locatie van de woning, de hoogte van het (netto- of bruto)inkomen van de huurder en de gezinssamenstelling bij de huurder en zo nee, waarom niet.

De wetsvoorstellen maken het mogelijk om voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 een hogere huurverhoging voor te stellen. Daarmee worden de huishoudens met een lager inkomen ontzien. De wetsvoorstellen hanteren duidelijke inkomensgrenzen, dus er is rekening gehouden met het inkomen van de huurder.

Bij de wetsvoorstellen is rekening gehouden met de bestaande huurprijzen, de maximale huurprijzen op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) (waarin de locatie een rol speelt), de hoogte van het huishoudinkomen en de samenstelling van het huishouden. De bestaande huurprijzen in de gereguleerde huursector liggen gemiddeld een stuk lager dan de maximale huurprijsgrens op basis van het WWS (waarin ook de locatie wordt gewaardeerd): circa 70%. Er is dus nog voldoende ruimte voor huurverhoging zonder dat de prijs-kwaliteitverhouding uit de pas gaat lopen. Doordat van het inkomen van inwonende jongeren tot 23 jaar het inkomen tot aan het niveau van het minimumloon (ca. € 20.000) niet wordt meegeteld, is ook rekening gehouden met de samenstelling van het huishouden.

In antwoord op de vraag van de SP-fractie hoe groot sinds 1994 de financiële steun van rijkswege is geweest aan woningeigenaren door middel van de hypotheekrenteaftrek en hoe die steun zich verhoudt tot de steun in dezelfde periode aan de sociale huursector, antwoordde de regering dat uit onderzoek van het CPB blijkt dat de fiscale subsidies rond het eigenwoningbezit enerzijds en de expliciete en impliciete subsidies op de woningmarkt anderzijds een gelijke orde van grootte kennen. De leden van de SP-fractie vragen op welk CPB-onderzoek de regering hier doelt. Wat bedoelt de regering met «expliciete en impliciete subsidies op de woningmarkt.», zo vragen die leden.

Het kabinet doelt op de CPB-publicatie getiteld «Hervorming van het Nederlandse woonbeleid» (no. 84) uit 2010.

Het CPB maakt in het genoemde rapport onderscheid tussen huurders en kopers. Met expliciete subsidies voor huurders wordt de huurtoeslag bedoeld. In dit rapport wordt met impliciete subsidies de huurregulering en de staatsteun voor corporaties bedoeld. De huurregulering betekent een impliciete subsidie volgens het CPB voor huurders, omdat deze resulteert in huren die beneden het marktconforme niveau liggen. De woningcorporaties kunnen ingevolge dit rapport hun wettelijke taak mede vervullen dankzij de deels met overheidsgeld opgebouwde vermogens en de impliciete en expliciete subsidies en garanties waarvan zij kunnen profiteren. De woningcorporaties worden door deze overheidssteun in staat gesteld om huren te vragen die onder het maximum van de huurregulering liggen.

Op de koopmarkt spreekt het CPB over ondersteuning door fiscale subsidies. Van ondersteuning is sprake door de combinatie van de volledige aftrekbaarheid van de rente van een hypothecaire lening en een bescheiden bijtelling van inkomsten uit de eigen woning via het eigenwoningforfait. Daarnaast is er een vrijstelling van de overwaarde in box 3. De overheid oefent tevens invloed uit op de koopwoningmarkt via de overdrachtsbelasting.

De leden van de SP-fractie vragen voorts hoe groot deze expliciete subsidies en impliciete subsidies op jaarbasis zijn geweest.

Het CPB geeft in deze studie het volgende overzicht van fiscale subsidies op de koopwoningmarkt, welke betrekking hebben op het jaar 2005:

Aftrek hypotheekrente	11¼ mld
Vrijstelling overwaarde box 3	7½ mld
Eigenwoningforfait	- 2 mld
Overdrachtsbelasting	- 3 mld
Totaal	14¼ mld

Het CPB geeft in deze studie het volgende overzicht van impliciete en expliciete subsidies op de huurwoningmarkt, welke betrekking hebben op het jaar 2005:

Huurregulering	8¼ mld
Verhuurders	4½ mld
Huurtoeslag	1¼ mld
Totaal	14½ mld

Indien de regering van oordeel zou zijn dat uit het bedoelde CPB-rapport zou volgen dat huurprijzen, die lager liggen dan de zgn. marktconforme huur, beschouwd zouden moeten worden als impliciete subsidie, vragen de leden van de SP-fractie waarop die opvatting is gebaseerd en waaruit zou blijken dat deze subsidies feitelijk ten laste van de schatkist zijn gekomen.

Het CPB geeft in het genoemde rapport aan dat door overheidsinterventies de huurprijzen lager dan het marktconforme niveau liggen. Hiervoor worden twee redenen genoemd. Ten eerste stelt de overheid de maximaal redelijke huur vast voor huurwoningen in het gereguleerde segment van de markt en bepaalt voor deze woningen bovendien de maximale jaarlijkse huurverhoging. De huurregulering betekent volgens

het CPB een impliciete subsidie voor huurders, omdat deze resulteert in huren die beneden het marktconforme niveau liggen. Ten tweede kunnen woningcorporaties hun wettelijke taak mede vervullen dankzij de volgens het CPB deels met overheidsgeld opgebouwde vermogens en de impliciete en expliciete subsidies en garanties waarvan zij kunnen profiteren. De woningcorporaties worden door deze overheidssteun in staat gesteld om huren te vragen die onder het maximum van de huurregulering liggen. Dit gedrag van de corporaties draagt bij aan de impliciete subsidies die huurders krijgen.

Aangezien het impliciete subsidies betreft is dit niet direct zichtbaar als een post op de rijksbegroting. Echter zoals het CPB in het rapport aangeeft, kunnen de woningcorporaties woningen tegen een lagere huurprijs aanbieden, dankzij de deels met overheidsgeld opgebouwde vermogens en de impliciete en expliciete subsidies en garanties waarvan zij kunnen profiteren.

De leden van de SP-fractie vragen of het juist is dat de belastingdienst de gegevens eerst aan de verhuurder mag verstrekken nadat de betrokken huurdersorganisatie advies over de huurverhoging heeft uitgebracht en zo nee, waarom niet.

De Belastingdienst hoeft niet te controleren of de verhuurder met zijn huurderorganisatie(s) heeft overlegd over zijn voorgenomen huurprijsbeleid en of de huurdersorganisaties daarover hebben geadviseerd. Het collectieve adviesrecht van huurdersorganisaties is geregeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Huurdersorganisaties hebben adviesrecht over het huurprijsbeleid, geen instemmingsrecht. De wetsvoorstellen regelen de bevoegdheid om inkomensverklaringen op te vragen en te verstrekken in het Burgerlijk Wetboek (BW) en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw), die het individuele huurprijzenrecht regelen. Nergens in het BW of Uhw is het individuele huurprijzenrecht afhankelijk gesteld van het collectieve adviesrecht uit de Wohv. De bevoegdheid van de Belastingdienst om de aangevraagde inkomensverklaringen te verstrekken is dus niet afhankelijk van de vraag of de huurdersorganisatie over het huurprijsbeleid heeft geadviseerd of niet.

Verhuurders kunnen nu al, vooruitlopend op de eventuele inwerking-treding van de inkomensafhankelijke huurverhoging, met hun huurdersorganisaties overleggen over hun voorgenomen huurprijsbeleid. Verhuurders kunnen in hun voorgenomen huurprijsbeleid aangeven of zij van plan zijn gebruik te gaan maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging indien het parlement met de wetsvoorstellen daarover instemt of dat zij van plan zijn geen of slechts met mate gebruik te gaan maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Over wat de wetsvoorstellen over de inkomensafhankelijke huurverhoging inhouden, kunnen de huurdersorganisaties zich voldoende laten informeren, onder meer via de informatie op www.rijksoverheid.nl maar ook via de informatie die andere instanties, zoals de Woonbond verstrekken.

De leden van de SP-fractie vragen hoe groot de kans is dat na invoering van de wetsvoorstellen resp. wetten dat de verhuurders kiezen voor een maximale huurverhoging waar die schatting op is gebaseerd en waarop de minister zijn oordeel baseert.

De verwachting is dat de verhuurders die gebruik gaan maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging daarbij de maximale percentages zullen hanteren, met name nu de opslagpercentages zijn gematigd tot 0,5% voor de inkomenscategorie € 33.614–43.000 en 2,5% voor de inkomenscategorie boven € 43.000.

Uit een rondvraag van de NOS onder 220 woningcorporaties blijkt dat driekwart van de woningcorporaties de inkomensafhankelijke huurverhoging wil toepassen. Ongeveer tien procent gaat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet doorvoeren, ongeveer 13 procent weet het nog niet. Uit dit onderzoek blijkt niet of de corporaties de maximale percentages gaan hanteren of dat zij daarin nog gaan differentiëren.

De leden van de SP-fractie vragen of de minister bereid is om voor het plenaire debat de Eerste Kamer te informeren over de koopkrachteffecten van de huurverhogingen op grond van de nieuwe wetten op basis van het woononderzoek WoON 2012.

In mijn brief van 28 februari 2013 zijn berekeningen van de koopkrachteffecten van de voorstellen uit het woonakkoord opgenomen die op basis van het WOON2012 zijn gemaakt. In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van deze berekeningen weergegeven voor zover het de inkomensgroepen betreft waar de wetsvoorstellen betrekking op hebben.

Tabel. Inkomenseffecten per jaar bij maximale huurverhogingen

Inkomensgroep	Netto inkomenseffect						
	Percentage van groep met inkomenseffect van:						
	0%	< 0 t/m -0.1%	< -0.1 t/m -0.25%	< -0.25% t/m -0.5%	< -0.5% t/m -1%	< -1% t/m -1.5%	< -1.5%
33.614–43.000	0%	0%	8%	74%	17%	0%	0%
>43.000	0%	0%	3%	28%	67%	2%	0%

Bron: ministerie van SZW op basis van WoON2012.

In de Memorie van Antwoord geeft de minister aan dat de inkomensafhankelijke huurverhoging een prikkel voor scheefwoningers is om te verhuizen naar een andere woning. De leden van de GL-fractie vragen of de minister het met de leden van GroenLinks eens is dat deze prikkel voor veel zogenoemde scheefwoningers zich met name voordoet wanneer deze huurders elders een woning met een betere prijs/kwaliteit verhouding kunnen krijgen en of deze huurders voor een vergelijkbare huurwoning in de geliberaliseerde sector doorgaans nog steeds meer moeten betalen, zodat de prikkel hier niet aanwezig is.

Huishoudens betrekken bij hun beslissing om te verhuizen een veelheid van factoren. Bijvoorbeeld binding aan de buurt, of nabijheid van werk of school. Belangrijk zijn in ieder geval de kwaliteit van de huidige woning en woonomgeving en de kwaliteit van de gewenste woning en woonomgeving. Ook de prijs van de huidige woning en van de gewenste woning zijn van groot belang. Huishoudens blijven nu langer in een goedkope huurwoning wonen vanwege de lage huurprijs. Door deze prijs meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning en de marktwaarde, komen deze huishoudens voor een reëlere afweging te staan tussen blijven wonen of verhuizen. Nu het onterechte prijsvoordeel van de huidige woning (op termijn) vervalt, zullen deze huishoudens eerder beslissen om te verhuizen. Dat hoeven ze overigens niet te doen, alleen betalen ze dan een prijs die meer in overeenstemming is met de kwaliteit en de marktomstandigheden. Huishoudens zullen verhuizen wanneer de nieuwe woning voor hen een voldoende kwaliteit heeft in relatie tot de prijs. Dat kan overigens ook een koopwoning zijn.

De leden van de GL-fractie vragen hoe reëel de door de minister genoemde alternatieven in de geliberaliseerde huurmarkt en de koopmarkt zijn.

Hoe reëel de alternatieven in de geliberaliseerde huurmarkt en koopmarkt zijn voor huishoudens die in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, is afhankelijk van de woonwensen van de individuele huishoudens en van de regionale woningmarkt. Het kabinet wijst erop dat de huishoudens die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging niet verplicht worden te verhuizen. Indien zij dat wensen – doordat zij graag in de huidige woning blijven wonen of doordat zij op korte termijn geen alternatief vinden in de koop- of vrije sector huurmarkt – mogen zij in hun woning blijven wonen, maar het kabinet is van mening dat van hen dan een huurprijs mag worden gevraagd die (op termijn) meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.

De leden van de GL-fractie vragen of de minister het funda.nl aanbod (voor woningen van 180.000 respectievelijk 150.000) kan uitsplitsen naar woningen boven en onder de 80 m², en naar de in de tabel op pagina 5 van zijn brief van 28 februari genoemde regio's en of dan nog kan worden volgehouden dat voor alle huurders (ook gezinnen) in alle regio's voldoende betaalbaar aanbod op de koopmarkt beschikbaar is.

Onderstaand treft u de gevraagde uitsplitsingen aan naar regio, prijsklasse en woonoppervlak. Hierbij is uitgesplitst naar woningen tot € 175.000 en € 150.000 en met een woonoppervlakte groter dan 75 m², vanwege de categorieën in Funda.

	Tot € 175.000	waarvan > 75 m ²	Tot € 150.000	waarvan > 75 m ²
Noord	11.182	9.013	7.859	5.866
Zuid	14.919	10.508	8.745	5.439
West	30.871	16.254	19.010	8.171
Oost	11.928	8.397	6.776	3.976
Groot-Amsterdam	3.144	803	1.619	291
Groot-Rijnmond	8.511	4.633	5.881	2.632
Regio				
's-Gravenhage	4.234	2.423	3.057	1.531
Regio Utrecht	3.268	1.073	1.739	376

Uit de tabel blijkt dat in alle regio's in Nederland er aanbod is in de genoemde categorieën op de koopwoningenmarkt. Zoals ook in eerdere beantwoording is aangegeven is dit aanbod sterk afhankelijk van ondermeer de lokale woningmarktsituatie en de specifieke omstandigheden en wensen van het huishouden.

De leden van de GL-fractie vragen of de minister kan bevestigen dat het primaire doel van het voorliggende wetsvoorstel nog steeds is het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt zodat voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar is voor degenen die daar werkelijk behoefte aan hebben. En is de minister het dan met de leden van de GroenLinks fractie eens dat dat impliceert dat het wetsvoorstel dan ook primair moet worden beoordeeld op de vraag of deze primaire doelstelling behaald wordt en dat het derhalve zeer belangrijk is om zicht te hebben op de effecten van de wet, niet alleen voor de individuele huurder (de inkomens- en koopkracht-effecten), maar ook en vooral voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep waarvoor deze bestemd zijn, zo vragen die leden.

Een belangrijke doelstelling van de inkomensafhankelijke huurstijging is gelegen in de wens om de doorstroming van de midden en hogere inkomens te bevorderen. De lage huurprijzen zijn nu vaak een reden om langer in de huidige sociale huurwoning te blijven zitten, zoals hiervoor

ook al is uiteen gezet. Dat wordt met het voorgestelde beleid tegengegaan.

Huurders worden evenwel niet gedwongen om te verhuizen. Zij zullen wel, wanneer zij besluiten om de huidige woning te blijven huren, een prijs betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning en met marktomstandigheden. Dat is op zich zelf al winst, aangezien dit op termijn ertoe zou kunnen leiden dat huishoudens alsnog verhuizen en omdat dit aan woningzoekenden een beter beeld geeft van de bij een bepaalde kwaliteit behorende huurprijs. Dit komt de werking van de woningmarkt ten goede. Ook wordt investeren in het duurdere deel van de woningvoorraad door marktpartijen daardoor aantrekkelijker. Een ander belangrijk doel is om verhuurders meer middelen te geven om te investeren en om aan de verhuurderheffing te kunnen voldoen. Ook dat is van belang. Teneinde de opbrengsten van de verhuurderheffing zeker te stellen en ruimte te houden voor de gewenste investeringen, is de voorgestelde verruiming van het huurbeleid noodzakelijk.

Er is geen kwantitatieve taakstelling geformuleerd ten aanzien van de doorstroming, juist omdat huishoudens niet verplicht worden om te verhuizen. De voorstellen voor het nieuwe huurbeleid zijn bovendien gedaan tegen de achtergrond van het feit dat de betaalbare woningvoorraad in principe al groter is dan de doelgroep van lagere inkomens. Een grotere doorstroming zal leiden tot een groter aanbod van woningen voor deze doelgroep, maar ook verhuurders de gelegenheid geven om de woningen die daar niet voor nodig zijn in een ander prijssegment te verhuren aan midden en hogere inkomens. Dit maakt het investeren in huurwoningen aantrekkelijker.

Het koppelen van de doelstelling van het voorgestelde huurbeleid aan uitsluitend de doorstroming is daarom niet van toepassing en ook niet gewenst. De doelstelling is breder: naast het bevorderen van de doorstroming gaat het om het creëren van een reëlere huurprijs, een beter investeringsklimaat, ook voor marktpartijen, en om het genereren van voldoende financiële middelen voor de verhuurderheffing. Uiteindelijk moet een en ander, samen met de maatregelen ten aanzien van de koopwoningen, resulteren in een beter werkende woningmarkt.

De leden van de GL-fractie vragen om een gedegen en onderbouwde analyse van de verwachte effecten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen en de verhuurderheffing op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep, uitgaande van de door de minister in de Memorie van Antwoord bevestigde verwachting dat de verhuurders de ruimte voor huurverhoging grotendeels zullen benutten. Kan de minister deze verwachting kwantificeren en wat is grotendeels, zo vragen die leden.

In mijn brief van 28 februari over de effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing heb ik al een analyse gegeven. In aanvulling daarop merk ik op dat huurders de bescherming blijven houden van de maximale huurprijzen op basis van het WWS. Een groot deel van alle huurwoningen van de corporaties heeft een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens. Alleen al om die reden blijven er voldoende betaalbare woningen over. Verder maken de woningcorporaties prestatieafspraken met gemeenten, waaronder ten aanzien van de omvang van de betaalbare woningvoorraad.

In het regeerakkoord heeft het kabinet afgesproken de taak van de corporaties terug te brengen tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen.

Gegeven deze omstandigheden, gekoppeld aan het gegeven dat de woningcorporaties meer dan driekwart van alle huurwoningen in bezit hebben en dat deze voorraad groter is dan de doelgroep, zullen er voldoende woningen overblijven voor de huisvesting van de doelgroep.

De leden van de GL-fractie vragen of de minister kan bevestigen dat met «benutten van de ruimte voor huurverhoging» zowel wordt bedoeld op het toepassen van de boveninflatoire huurverhoging, als het bij verhuizing van de huidige bewoners (al dan niet als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging) vragen van huur welke op, of dichtbij de maximaal redelijke huur ligt. Is de minister het met de leden van GroenLinks eens dat het te verwachten effect hiervan zal zijn dat woningen die door sociale verhuurders worden verhuurd, meer dan nu het geval is zullen verhuurd voor huurprijzen die in de buurt liggen van de maximaal redelijke huurprijs en dat er dus minder woningen worden verhuurd voor een prijs die daaronder ligt, zo vragen die leden. De leden van de GL-fractie vragen voorts of de minister deze verwachtingen kan kwantificeren.

Bij de berekeningen is er van uit gegaan dat verhuurders zowel hogere huurprijzen zullen vragen bij zittende huurders, alsmede dat ze meer dan in de afgelopen jaren bij nieuwe verhuringen de huurprijs op een hoger niveau brengen. Hogere huurprijzen impliceren dat de afstand tot de maximale huurprijs afneemt, dus de veronderstelling van de leden van Groen Links dien aangaande is correct. In welke mate dit feitelijk het geval zal zijn kan echter niet worden aangegeven, dat hangt van de mogelijkheden van de lokale woningmarkt en de invulling door verhuurder af. Zij kunnen er bijvoorbeeld voor kiezen om een aantal woningen naar 100% van de maximale huurprijs te brengen en andere woningen juist op een lager percentage. Maar dezelfde opbrengsten kunnen ze ook bereiken door het algemene gemiddelde niveau van de huurprijzen ten opzichte van de maximale huurprijs te verhogen, maar minder woningen naar 100% te brengen, of door hun organisatie efficiënter in te richten of door meer te verkopen. Kortom, er is enige ruimte voor eigen invulling door verhuurders. Een kwantificering is daarom niet mogelijk.

De leden van de GL-fractie vragen waar de minima moeten wonen en of de minister kan aangeven, uitgaande van de huren die het CFV rekent bij leegkomst van de woning, en uitgaande van het beschikbare budget voor wonen volgens Nibud, welk deel van de huidige corporatiewoningen bij wederverhuur nog betaalbaar zijn voor:

- huishoudens met een bijstandsuitkering?
- huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag?
- huishoudens die 500€ per jaar meer verdienen dan het maximum inkomen waarvoor men nog huurtoeslag krijgt?

De voorliggende wetsvoorstellen maken een hogere huurverhoging mogelijk voor huishoudens met een inkomen in de inkomenscategorieën € 33.614–43.000 en boven € 43.000. De voorliggende wetsvoorstellen raken de minima dus niet.

De leden vragen vervolgens of de minister hierbij onderscheid kan maken naar de verschillende regio's (met en zonder Donnerpunten), zo vragen die leden.

De leden van de GL-fractie vragen voorts of de minister kan aangeven of deze resultaten stroken met zijn visie dat corporatiewoningen vooral bedoeld zijn voor mensen met een laag inkomen.

De invulling van het huurbeleid is voor een groot deel afhankelijk van het huurbeleid van de individuele verhuurders. Zij hebben hierin, binnen de grenzen van de wettelijke mogelijkheden en rekening houdend met de benodigde opbrengsten voor investeringen en verhuurderheffing, een eigen beleidsvrijheid. Ook de keuzes ten aanzien van efficiencyverbetering en verkoopbeleid spelen hier een rol. Een kwantitatief overzicht over de uitkomsten van de het huurbeleid valt daarom niet te geven.

Zoals hiervoor aangegeven blijft de bescherming van de maximale huurprijzen op basis van het WWS overeind. En zeker zo belangrijk, in de prestatieafspraken die verhuurders met gemeenten maken zal zeker zijn opgenomen dat er voldoende woningen voor de doelgroep van lagere inkomens beschikbaar moeten zijn.

Het voorgestelde beleid is geheel in lijn met mijn visie dat corporatiewoningen vooral bedoeld zijn voor mensen met een lager inkomen. Het voorgestelde huurbeleid zal er toe leiden dat de relatie tussen prijs, kwaliteit en inkomen sterker wordt en dat het betaalbare deel van de woningvoorraad meer dan voorheen wordt ingezet voor de doelgroep van lagere inkomens, waaronder de minima.

De leden van de GL-fractie vragen hoeveel woningen die volgens het WWS verhuurd zouden kunnen worden voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens c.q. de huuraftoppingsgrens, momenteel beneden deze respectievelijke grenzen worden verhuurd, uitgesplitst naar regio (graag regionale uitsplitsing als in de tabel op pagina 5 van de brief van de minister van 28 februari 2013).

Het aantal woningen met een maximaal redelijke huur boven de aftoppingsgrens en een huidige huur onder de aftoppingsgrens bedraagt **1.493.000**. Het aantal woningen met een maximaal redelijke huur boven de liberalisatiegrens en een huidige huur onder de liberalisatiegrens bedraagt **1.140.000**. In de onderstaande tabel is deze woningvraag regionaal uitgesplitst.

	Maximaal redelijk boven aftoppingsgrens; huidige huur onder aftoppingsgrens	Maximaal redelijk boven liberalisatiegrens; huidige huur onder liberalisatiegrens
Noorden	162.000	110.000
Oosten	295.000	234.000
Westen	676.000	497.000
Zuiden	360.000	299.000
Totaal	1.493.000	1.140.000
Groot-Amsterdam	147.000	99.000
Groot-Rijnmond	122.000	73.000
Aggl. s-Gravenhage	47.000	38.000
Utrecht	103.000	87.000

Bron: WoON 2012

De aftoppingsgrenzen 2013 zijn € 535,91 en € 574,95

De liberalisatiegrens 2013 is € 681,02

De leden van de GL-fractie vragen wat de gemiddelde woninggrootte van een woning is die volgens het WWS nog net binnen de gereguleerde sector valt (143 punten), uitgesplitst naar schaarste-gebieden en niet-schaarste gebieden en wat de gemiddelde woninggrootte van een woning is die volgens het WWS nog net binnen de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag valt.

De gemiddelde woonoppervlakte van woningen in de gereguleerde sector tussen de 130 en 143 punten bedraagt landelijk 77 vierkante meter. In de schaarstegebieden is dit 71 vierkante meter, in de niet-schaarstegebieden 81 vierkante meter.

De gemiddelde woonoppervlakte van woningen tussen de lage en de hoge aftoppingsgrens bedraagt landelijk 65 vierkante meter.

De leden van de GL-fractie vragen of de minister de analyse deelt dat de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen met een maximaal redelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens onder druk staat, en dus de beschikbaarheid van betaalbare grotere woningen (waarvan de maximaal

redelijke huurprijs gezien het aantal vierkante meters al heel snel boven de huurtoeslaggrens cq de liberalisatiegrens ligt), en woningen in schaarstegebieden (idem, vanwege de Donnerpunten).

De leden van de GL-fractie vragen tevens of de minister specifiek kan ingaan op zijn verwachtingen met betrekking tot de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor het gebied Groot-Amsterdam.

De meeste woningcorporaties hanteren nog steeds een (specifiek)streefhuurbeleid waarbij de huurprijs (ruim) onder de maximale huurprijsgrens ligt. De prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties bieden ook de mogelijkheid om afspraken te maken over de beschikbaarheid en omvang van de voorraad betaalbare huurwoningen (in bepaalde categorieën). Dat betekent dat niet alle (grotere)woningen die een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben, na huurdersmutatie ook daadwerkelijk tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd zullen worden. Bovendien is de omvang van de gereguleerde huursector ruim voldoende voor huisvesting van de doelgroep.

Uit de tabel op pagina 5 van de brief van de minister van 28 februari begrijpen de leden van GroenLinks dat de het saldo van de extra huuropbrengsten en de heffing in 2017 negatief zal zijn. De leden van de GL-fractie vragen of de conclusie is dat de druk op verhuurders in deze regio om over te gaan tot huurmaximalisatie extra groot is.

In de brief van 28 februari wordt aangegeven dat in 2017 nog een negatief saldo bestaat tussen mogelijke extra huuropbrengsten en het bedrag van de heffing voor de regio Groot Amsterdam. Overigens zal ook in deze regio in latere jaren het bedrag samenhangend met mogelijke extra huurverhogingen het bedrag van de heffing overschrijden. Verhuurders hebben verschillende mogelijkheden om met dit tijdelijke gat om te gaan. Zo is het de vraag of het voor de verhuurder noodzakelijk is het genoemde «gat» te dichten (als er al een voldoende positieve netto kasstroom is, die slechts tijdelijk iets minder wordt), kunnen verhuurders kiezen voor extra besparingen op beheerslasten of kunnen zij kiezen voor extra verkoop van woningen. Dit neemt niet weg dat inderdaad ook een extra druk op huurmaximalisatie niet kan worden uitgesloten. Zoals eerder gesteld kunnen over het behoud van bepaalde woningen voor de doelgroep afspraken gemaakt worden tussen corporatie en gemeente.

De leden van de GL-fractie vragen of de minister het als taak van woningcorporaties ziet om ervoor te zorgen dat er – ook voor gezinnen – in het gehele land betaalbare woningen beneden de huurtoeslaggrens beschikbaar zijn en ziet de minister het als zijn taak om het huurbeleid zodanig in te richten dat woningcorporaties hiertoe daadwerkelijk in staat zijn.

Woningcorporaties hebben de taak om huishoudens met een lager inkomen van huisvesting te voorzien. Deze taak is en zal nog eens in wetgeving worden verankerd. Bovendien maken veel woningcorporaties met de gemeente(n) prestatieafspraken over de beschikbaarheid van woningen voor huishoudens met een lager inkomen en vaak ook specifiek over de beschikbaarheid van woningen voor grote gezinnen.

De leden van de GL-fractie vragen hoe groot in de verschillende regio's de vraag naar woningen beneden de huurtoeslag c.q. liberalisatiegrens van huishoudens die daar gezien hun inkomen aanspraak op kunnen maken (de doelgroep) is en hoe groot (op basis van de grootte van het huishouden) die vraag is waar het gaat om woningen waarvan de maximaal redelijke huur boven de liberalisatie c.q. huurtoeslaggrens ligt.

De totale landelijke vraag naar huurwoningen beneden de huurtoeslag-c.q. liberalisatiegrens van huishoudens die daar gezien hun inkomen recht op hebben bedraagt **395.500**. In de onderstaande tabel is deze woningvraag regionaal uitgesplitst.

Woningvraag doelgroep naar huurwoningen beneden de liberalisatiegrens

	totale woningvraag
Noorden	44.000
Oosten	61.000
Westen	213.500
Zuiden	77.000
Totaal	395.500
Groot Amsterdam	54.000
Groot Rijmond	44.000
Aggl. 's-Gravenhage	28.000
Utrecht	28.000

Bron: WoON 2012

De vraag hoe groot die vraag is (op basis van de grootte van het huishouden) waar het gaat om woningen waarvan de maximaal redelijke huur boven de liberalisatie c.q. huurtoeslaggrens ligt is op basis van beschikbare bronnen bij het ministerie niet te beantwoorden.

In de Memorie van Antwoord zegt de minister dat keuzes rond ingrepen in de huurtoeslag afhankelijk zijn van de budgettaire situatie op het dossier en in het kader van de begrotingsvaststelling mogelijk aan de orde zullen komen. De leden van de GL-fractie vragen of dit betekent dat er een mogelijkheid is dat de huurtoeslag verlaagd wordt, en de nadelige effecten van de boveninflatoire huurverhoging op de minder draagkrachtige huurders groter kunnen worden.

In beginsel blijft de systematiek van de huurtoeslag gehandhaafd waarbij huurverhogingen (grotendeels) worden gecompenseerd. Daarnaast kunnen bezuinigingen wel nadelige effecten voor de huurtoeslagontvanger hebben.

De leden van de fractie van GroenLinks maken uit de Memorie van Antwoord op dat de algemene boveninflatoire huurverhoging van 2,5% voor de huurders met huurtoeslag geheel of vrijwel geheel gecompenseerd wordt. Is dat juist, zo vragen die leden.

Uit de Memorie van Antwoord maken zij ook op dat dit niet het geval is voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de eerste grens voor inkomensafhankelijke huurverhoging. De leden van de GL-fractie vragen of er dan de facto voor deze huurders niet ook sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614 wordt een huurverhoging van maximaal inflatie+1,5% toegestaan. De vormgeving van de huurtoeslag is zodanig dat deze automatisch compenseert voor huurstijgingen. De huurtoeslagregelgeving hoeft dus niet te worden aangepast om huurstijgingen te accommoderen. Uit de analyse van de inkomenseffecten zoals opgenomen in mijn brief van 28 februari blijkt dan ook dat 90% van de huurtoeslagontvangers een inkomenseffect zal hebben van minder dan 0,1% per jaar.

Al zolang de huurtoeslagregeling (en daarvoor de huursubsidieregeling) bestaat, was er sprake van impliciete inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat de huurstijging voor huishoudens die huurtoeslag/ huursubsidie ontvangen worden gecompenseerd door de huurtoeslag/ huursubsidie en voor huishoudens die geen huurtoeslag/huursubsidie

ontvangen niet. De voorliggende wetsvoorstellen brengen hierin geen verandering.

In de Memorie van Antwoord geeft de minister een tabel weer met de uitwerking van de mogelijke huurverhoging voor enkele specifieke casus. De leden van de GL-fractie vragen wat er specifiek is aan deze casus en hoe representatief zijn de gehanteerde casus.

In de Memorie van Antwoord zijn enkele casus gepresenteerd. De aan de berekeningen ten grondslag liggende aannames zijn de volgende:

- Inkomen: gerekend is met het netto besteedbaar inkomen behorende bij het genoemde inkomensniveau. Voor de inkomens boven bijstandsniveau is daarbij verondersteld dat het om inkomen uit loondienst gaat, rekening houdend met bijvoorbeeld de gemiddelde pensioenpremies e.d. waar ook het CPB van uit gaat in haar reguliere koopkrachtberekeningen.
- Gerekend is met twee mogelijke huurniveaus. De huur van € 450 betreft ongeveer de gemiddelde huur die door huurders wordt betaald. Ook is gerekend met een huur van € 600 om de effecten te kunnen presenteren voor huishoudens met een relatief hogere huur.
- De berekeningen zijn gemaakt voor zowel alleenstaanden als voor meerpersoonshuishoudens (gezin met twee kinderen).

De casus geven een goed beeld van de effecten voor huishoudens en de invloed van twee bepalende factoren, namelijk hoogte van het inkomen en hoogte van de huur, aangezien de casus in deze twee elementen onderscheid maken. In die zin zijn de casus representatief. Eigen aan het werken met casus is dat geen rekening is gehouden met specifieke situaties die per individueel huishouden kunnen verschillen. Daardoor kan spreiding rond de in de tabel in de Memorie van Antwoord opgenomen effecten optreden. Deze spreiding is zichtbaar in de hiervoor gepresenteerde berekeningen op basis van Woon2012.

Blijkbaar gaat het CFV er van uit dat voor de betreffende inkomensgroep het doorstijgen van de huren tot boven de aftoppingsgrens niet realistisch is. Dit geldt eveneens voor alle inkomensgroepen dat de maximumhuur niet hoger kan worden dan 5,5%WOZ. De leden van de GL-fractie vragen of de minister dit uitgangspunt van het CFV deelt. Als dit realistische beperkingen zijn, waarom zijn ze dan niet in de wet opgenomen, zo vragen die leden. De leden van de GL-fractie vragen voorts of dit dezelfde uitgangspunten zijn voor wat betreft de maximumhuur en of deze ook worden gehanteerd in de berekening van de koopkrachteffecten van de huurverhogingen zoals die door de minister zijn gepresenteerd en zo ja hoe zouden die cijfers luiden wanneer deze maxima niet worden gehanteerd, maar enkel het wettelijk maximum van de maximaal redelijke huur.

De aftoppingsgrens in de huurtoeslag wordt geïndexeerd met de gemiddelde huurontwikkeling (ongerekend het effect van de inkomensafhankelijke huurverhogingen). Dit betekent dat een huurder met een inkomen onder € 34.000, die maximaal geconfronteerd wordt met de algemene huurstijging van 1,5% boven inflatie over het algemeen niet geconfronteerd zal worden met een overschrijding van de aftoppingsgrens.

In mijn brief van 28 februari 2013 heb ik aangegeven dat in de daar gepresenteerde cijfers ervan is uitgegaan dat de ruimte in het huurbeleid volledig wordt benut. Wel is aangegeven dat onder andere vanwege marktomstandigheden het mogelijk is dat deze ruimte in mindere mate wordt gebruikt. Het CFV heeft dit gekwantificeerd door de grens van 5,5%

WOZ te hanteren. In de berekeningen voor de brief van 28 februari is niet gekozen een dergelijke generieke maximale grens te hanteren omdat deze markthuurgrenzen per regio kan verschillen.

Zoals hiervoor aangegeven volgt de beperking dat zittende huurders met een inkomen onder € 34.000 in het algemeen niet de aftoppingsgrens van de huurtoeslag zullen overschrijden uit de geldende regelgeving. De door het CFV gehanteerde beperking rond de 5,5% WOZ betreft een inschatting van de daadwerkelijke mogelijkheden in de markt, dit staat los van wat de regelgeving aan mogelijkheden zou moeten bieden. Zoals ik heb aangegeven in mijn brieven van 13 februari en 28 februari zal ik voor Prinsjesdag een voorstel op tafel leggen met betrekking tot vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel dat gebruik maakt van een combinatie van WOZ en WWS.

In de berekening van de koopkrachteffecten zoals opgenomen in mijn brief van 28 februari 2013 is uitgegaan van de geldende regelgeving. Rekening is dus gehouden met de genoemde indexering van de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslag, er is geen rekening gehouden met een mogelijke begrenzing als gevolg van een maximering van de huur op basis van 5,5% WOZ.

De leden van de GL-fractie vragen in hoeveel van de huishoudens waar thans met het oog op mantelzorg wordt samengewoond (mantelzorger bij verzorgde in huis of andersom) sprake is van een zorgindicatie.

Mij zijn geen cijfers bekend over aantallen (met verzorgde samenwonende) mantelzorgers. Het gaat bij mantelzorg om informele zorg, waarvan niet wordt bijgehouden waar deze voorkomt. Ik kan dan ook niet aangeven in hoeveel gevallen waar mantelzorg plaatsvindt sprake is van een zorgindicatie.

De leden van de GL-fractie vragen of een huurder na een inkomensdaling geruime tijd moet overbruggen tot een eventuele huurverlaging.

In het huurprijzenrecht geldt een overeengekomen huurprijs tussen verhuurder en huurder totdat er naar aanleiding van een huurprijswijzigingsvoorstel van een van hen een nieuwe huurprijs is overeengekomen of totdat de huurcommissie of rechter een andere huurprijs heeft uitgesproken.

Huurprijswijzigingsvoorstellen worden minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum gedaan en werken niet terug tot een vroegere datum dan de voorgestelde ingangsdatum van de huurprijswijziging. Dit geldt dus zowel voor huurverhogingsvoorstellen (doorgaans van de verhuurder) als voor huurverlagingsvoorstellen (doorgaans van de huurder).

Een huurder kan direct na een inkomensdaling een huurverlaging voorstellen. De huurder moet zijn huurverlagingsvoorstel onderbouwen met inkomensgegevens waaruit blijkt dat het inkomen gezakt is tot onder de inkomensgrens die gehanteerd is bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. Een huurder kan daarbij actuele gegevens hanteren. Het staat de verhuurder vrij om in te stemmen met een huurverlagingsvoorstel op basis van actuele inkomensgegevens. Als de verhuurder instemt met de voorgestelde huurverlaging, geldt die huurverlaging vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

Indien de verhuurder niet akkoord gaat en de huurder zijn huurverlagingsvoorstel wil voorleggen aan de huurcommissie, zal hij echter zijn inkomensdaling moeten aantonen met gegevens van de Belastingdienst over een verstreken kalenderjaar. Dat kunnen ook voorlopige gegevens zijn (denk aan de inkomensgegevens voor de voorlopige aanslag). Indien de huurcommissie het huurverlagingsvoorstel redelijk acht, geldt de huurverlaging vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurver-

laging. Afhankelijk van wanneer in een kalenderjaar een huishouden een inkomensdaling doormaakt, is er dan een periode van enkele maanden of een langere periode tussen de inkomensdaling en het moment van een eventuele huurverlaging.

Indien de huurder bezwaar maakt tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, moet de verhuurder eerst een tweede verklaring bij de Belastingdienst opvragen, die mogelijk actueler is. De leden van de GL-fractie vragen of het actueler zijn in beginsel alleen betrekking heeft op de samenstelling van het huishouden en het gaat toch gaat om de jaarinkomsten over het jaar t-2.

Het actueler zijn van de inkomensverklaring kan zowel betrekking hebben op de hoogte van de verschillende inkomens van de leden van het huishouden als op de samenstelling van het huishouden. De hoogte van het inkomen van een of meer leden van het huishouden kan bijvoorbeeld in de periode tussen de verstrekking van de eerste inkomensverklaring en de verstrekking van de tweede inkomensverklaring anders zijn vastgesteld na een bezwaar of beroep tegen een belastingaanslag over het jaar t-2 bij de Belastingdienst. Dit zal niet vaak voorkomen omdat de inkomens van het jaar t-2 in de eerste maanden van het jaar t wel definitief zijn vastgesteld. Daarom is in de wetsvoorstellen ook gekozen voor een inkomenspeiljaar van t-2. Het actueler zijn zal vaker betrekking hebben op de samenstelling van het huishouden, bijvoorbeeld doordat een lid van het huishouden in de periode na de verstrekking van de eerste inkomensverklaring is verhuisd of doordat een eerdere verhuizing nog niet in de gemeentelijke basisadministratie (GBA) was geregistreerd.

De leden van de GL-fractie vragen waarom is gekozen voor een peildatum van 1 juli ten aanzien van de samenstelling van het huishouden. Is het mogelijk en wenselijk de peildatum voor de inkomensverklaring van de Belastingdienst te verschuiven naar 1 januari voorafgaand aan het huurverhogingsjaar, zodat de samenstelling van het huishoudens vast staat op het moment van afgifte van de verklaring, zo vragen die leden.

In het huurprijzenrecht wordt bij huurprijswijzigingen steeds uitgegaan van de situatie op de datum van de (voorgestelde) huurprijswijziging. Denk daarbij aan de kwaliteit van de woning, de op dat tijdstip toegestane huurverhoging en maximale huurprijsgrens, de onderhoudstoestand en dergelijke. Dit principe is in de voorliggende wetsvoorstellen zoveel mogelijk gehandhaafd door de samenstelling van het huishouden op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging bepalend te laten zijn. Voor het inkomen moest echter een uitzondering worden gemaakt van dit principe om gebruik te kunnen maken van bij de Belastingdienst bekende inkomensgegevens.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of er voor flexwerkers en ZZP-ers met een wisselend inkomen hardheidsclausules denkbaar zijn.

In het wetsvoorstel is opgenomen dat een huurder bezwaar kan maken tegen een inkomensafhankelijk hoger huurverhogingsvoorstel als hij kan aantonen dat het huishoudinkomen in het jaar na het inkomenspeiljaar (t-1) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens ligt (zie onderdeel 4 van artikel I onder B van het wetsvoorstel 33 330). Bovendien is na het op 12 februari 2013 gesloten akkoord over de woningmarkt tussen kabinet en VVD, PvdA, D66, CU en SGP in het wetsvoorstel ook het recht op huurverlaging opgenomen indien een huishouden na een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen een

inkomensdaling doormaakt tot onder de voor die huurverhogingen gehanteerde inkomensgrens of inkomensgrenzen (zie artikel I onder C van het wetsvoorstel 33 330). Dit gaat ook gelden voor Op deze wijze is in de wetsvoorstellen rekening gehouden met inkomenswijzigingen.

De gemiddelde huur die corporaties heffen ligt op 67% van de maximale huurprijs, bij particuliere verhuurders is dit percentage 81%. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of dit verschil voornamelijk wordt verklaard uit het feit dat corporaties meer sociale huurwoningen in hun voorraad hebben. Is dit verschil in feite te beschouwen als een extra subsidie via de corporatie aan de huurder, zo vragen die leden.

Commerciële verhuurders laten zich bij hun huurbeleid in verreweg de meeste gevallen leiden door de marktomstandigheden. Corporaties baseren hun huurbeleid daarentegen ook op hun sociale doelstelling. Zij kiezen voor een gematigd huurprijsbeleid, waarbij ze vaak een gemiddeld streefcijfer van zo'n 70% van de maximale huurprijs aan hebben gehouden. Ook investeren zij onrendabel, hetgeen niet verwacht kan worden van commerciële verhuurders. Dat de huurprijzen bij commerciële verhuurders gemiddeld hoger liggen dan bij corporaties, ook als het om woningen van vergelijkbare kwaliteit gaat, is daarom niet vreemd. De corporaties zijn er immers voor om betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen aan te bieden aan de doelgroep, hetgeen dus veelal tot lagere huurprijzen zal leiden.

De leden van de ChristenUnie vragen of nog eens kan worden uitgelegd waar de verruiming van de middelen voor de huurtoeslag precies terechtkomt. De huurtoeslaggrens wordt immers niet verhoogd. Zal de groep huurtoeslagontvangers naar verwachting in de toekomst groeien, zo vragen die leden.

Deze middelen komen terecht bij huishoudens die op dit moment reeds huurtoeslag ontvangen en bij huishoudens die nu geen huurtoeslag ontvangen vanwege een te lage huur, maar die door de huurverhoging een huur hebben die meer bedraagt dan de eigen bijdrage in de huurtoeslag. Met de hiermee samenhangende beperkte groei van het aantal huurtoeslagontvangers is bij de raming van de middelen rekening gehouden.

De leden van de 50plus-fractie vragen wat de gevolgen zijn als door de genoemde Woonbond of leden daarvan naar de rechter wordt gegaan en indien deze door de rechter in het gelijk worden gesteld.

Als partijen naar de rechter zouden gaan en daar in het gelijk zouden worden gesteld, ben ik van mening dat het wetsvoorstel voldoet aan artikel 10 van de Grondwet en artikel 8 van het EVRM, dan bestaat de mogelijkheid dat de rechter in het concrete geval op grond van artikel 94 van de Grondwet (bepaalde bepalingen in) de wet buiten toepassing kan verklaren. Binnen het Koninkrijk geldende wettelijke voorschriften vinden immers geen toepassing indien deze toepassing niet verenigbaar is met een ieder verbindende bepalingen van verdragen en van besluiten van volkenrechtelijke organisaties. En dat zou vervolgens betekenen dat voor de inkomensafhankelijke huurverhoging geen wettelijke basis meer voorhanden is.

De leden van de 50-fractie vragen of er sprake is van opschortende werking indien huurders na het eventueel ingaan van de huurverhogingen per 1 juli 2013 naar de rechter stappen omdat er wijziging is in de inkomenssituatie (kan ook door verandering binnen het huishouden) in

vergelijking met de opgave van 2011 en welke procedures er dan doorlopen moeten worden.

Verhuurders kunnen als de huurder op hun voorstel tot huurprijsverhoging niet reageert of de voorgestelde huurverhoging niet betaalt zich tot de huurcommissie wenden met het verzoek een uitspraak te doen. Ook huurders hebben de mogelijkheid om op grond van een inkomensdaling een huurverlagingsvoorstel bij de huurcommissie neer te leggen. In artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat verhuurders en huurders hetgeen is vastgesteld in de uitspraak van de huurcommissie worden geacht te zijn overeengekomen, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen een afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak is verzocht. Dat betekent dat de in eerste instantie voorgestelde huurverhoging/huurverlaging (vooralsnog) geen doorgang vindt.

De leden van de 50plus-fractie vragen of de Minister kennis heeft genomen van het ongekend groot aantal brieven van mensen die het water tot de lippen is gestegen en voor wie deze en komende huurverhogingen te veel is zonder dat zij uitzicht hebben op een andere woonsituatie.

Er is inderdaad een groot aantal brieven ontvangen en ik heb goed notie genomen van de inhoud. Zonder af te doen aan de ernst van sommige beschreven situaties, gaat het in het merendeel van de gevallen om schrijvers die het niet eens zijn met het kabinetsbeleid. De noodzaak om te bezuinigen en de overheidsfinanciën op orde te krijgen wordt door veel van deze briefschrijvers niet gezien.

Het algemene beeld van de effecten van de huurverhogingen en verhuurderheffing voor de koopkracht heb ik in mijn brief van 28 februari aangegeven. Uiteraard kan er in individuele gevallen sprake zijn van bijzondere omstandigheden of van een samenloop van maatregelen met inkomensgevolgen. In het woonakkoord is om die reden ook opgenomen dat er een hardheidsclausule komt voor gehandicapten en chronisch zieken met een nader te bepalen indicatie met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Behalve deze algemene regeling is het niet doenlijk om uitzonderingen te maken voor elk specifiek geval, voor zover dat al nodig zou zijn.

In de Memorie van Antwoord wordt gesteld dat de maximale huurverhoging vanaf 2007 niet hoger is geweest dan de inflatie. Maar in dezelfde periode hebben vele gepensioneerden geen indexatie gehad en dit jaar worden velen gekort en werkende op de nullijn gehouden. Is het moment om extra huurverhogingen door te voeren ook om die reden niet uiterst ongelukkig gekozen, zo vragen de leden van de 50plus-fractie.

De inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn gericht op doorstroming van de midden- en hogere inkomens danwel dat zij meer marktconforme huren gaan betalen. Tevens wordt deze maatregel in combinatie met een verhuurderheffing afgedwongen door de noodzaak de rijksfinanciën op orde te brengen. Die noodzaak doet zich nu voor, uitstel is daarbij geen optie. Uiteraard zou het gemakkelijker zijn geweest om de verbetering van de werking van de woningmarkt, die het kabinet ook in haar beleid nastreeft en die ook ten grondslag ligt aan het woonakkoord, te realiseren in economisch betere tijden.

De leden van de 50plus-fractie vragen of een verhoging van enkele tientallen euro's per maand het toch al op een dieptepunt verkerende consumentenvertrouwen opnieuw in dalende zin zal beïnvloeden en als dit gebeurt, dat dit uiterst schadelijk is voor de economische situatie.

Het vertrouwen is laag en woonconsumenten geven nu de voorkeur aan sparen boven besteden. Op iets langere termijn, wanneer de overheidsfinanciën uit de gevarezone zijn en de woonconsumenten duidelijkheid hebben over de situatie op de woningmarkt, zal het consumentenvertrouwen weer toenemen. Nog afgezien van de acute noodzaak om de rijksfinanciën op orde te brengen, is naar mening van het kabinet dit middellangetermijnperspectief belangrijker dan het mogelijke extra verlies aan consumentenvertrouwen op korte termijn.

De leden van de 50plus-fractie vragen of de minister niet de moed zou moeten hebben om gelet het bovenstaande en de ongekende storm van protesten het wetsvoorstel terug te nemen.

Het kabinet heeft zijn bereidheid om af te wijken van zijn eigen beleidsvoornemens laten zien door met D66, CU en SGP een woonakkoord af te sluiten. Nu dit akkoord er is, en ook verder de noodzaak om maatregelen te nemen ten aanzien van de rijksfinanciën en de woningmarkt niet is afgenomen, kan van een terugtrekken van de voorliggende voorstellen geen sprake zijn.

Dat laat onverlet dat het kabinet bereid is om in andere dossiers, waar nog geen politiek akkoord ligt, besprekingen aan te gaan met partijen die daartoe bereid zijn.

2. Relatie met verhuurderheffing en effecten voor verhuurders

De minister geeft aan dat corporaties een efficiëncyslag kunnen en moeten maken. De leden van de GL-fractie vragen of de minister deze mogelijkheden kan kwantificeren en nader onderbouwen.

Volgens het sectorbeeld realisaties woningcorporaties, verslagjaar 2011, (Centraal Fonds Volkshuisvesting) lagen de netto bedrijfslasten in de sector over 2011 op gemiddeld € 1391 per verhuurde eenheid en de reguliere onderhoudslasten (incl. kosten eigen personeel) op € 1348,-. In de commerciële sector liggen deze bedragen aanzienlijk lager. Voor deze sector geldt echter dat de bedrijfsdoelstelling anders ligt, dus een één-op-één vergelijking is niet mogelijk.

Maar breed wordt onderkend dat er in de sector woningcorporaties efficiencybesparingen mogelijk zijn. Door de heer Calon, voorzitter van Aedes, is aangegeven dat hij besparingen in de orde van grootte van 20% op de bedrijfslasten mogelijk acht. Op verzoek van het ministerie is Aedes een onderzoek gestart naar concrete voorstellen voor relevante efficiëncyslagen in de sector. Voor 1 mei zal Aedes met een plan van aanpak ter zake komen.

De leden van de GL-fractie vragen of de minister kan aangeven welk deel van de jaarlijkse bedrijfslasten moet worden bezuinigd om in 2014, 2015 en 2016 de heffing op te kunnen brengen, zodanig dat corporaties kunnen blijven voldoen aan de eisen voor operationele kasstromen, zoals het WSW deze vereist (en waarvoor verkoopresultaten niet meetellen).

Het WSW vereist niet dat kasstromen minimaal gelijk blijven of een stijgende trend laten zien. Uitgangspunt voor de beoordeling door het WSW van de kredietwaardigheid van de toegelaten instelling is of de corporatie op de middellange en lange termijn een gezonde positieve kasstroom uit de verhuur laat zien. Het merendeel van de toegelaten

instellingen beschikt op dit moment over een gezonde positieve kasstroom en ook met een tijdelijke dip in hun kasstroom kunnen ze nog blijven voldoen aan de minimum eisen van het WSW. Wel kan, indien de woningcorporatie investeringsvoornemens heeft die de grenzen van de WSW-normen gaan raken, er een tijdelijke temporisering van de investeringsvoornemens nodig zijn, totdat de dip in de netto kasstroomontwikkeling over is. Overigens wordt opgemerkt dat die investeringsvoornemens veelal wel weer uitgevoerd zullen kunnen worden, als woningcorporaties extra opbrengsten weten te realiseren uit verkopen. Verder kunnen verkoopresultaten, als ze niet ingezet worden voor nieuwe investeringen, zeer wel positieve effecten op de operationele kasstromen hebben en op de WSW-beoordeling, als de baten uit deze verkopen ingezet worden voor de aflossing van WSW-geborgde leningen. De exploitatielasten (beheer en onderhoud) van de woningcorporatie en de rentelasten door de aflossing van de WSW geborgde leningen zullen dan aanzienlijk meer dalen dan het verlies aan huurinkomsten wat optreedt door de verkoop van de woning.

Maar ook corporaties die op dit moment in één van de extra aandachtscategorieën van het WSW zitten behoeven niet in de problemen bij het WSW te komen ten aanzien van hun lopende financieringen, zolang de woningcorporatie een zodanig beleid voert dat zij in haar meerjarenprognoses op de middellange en lange termijn maar weer gezonde positieve kasstromen laat zien. Zoals hierboven aangegeven kan van dit bedrijfsbeleid ook verkoop van huurwoningen uitmaken, waarbij men uit de verkoopopbrengsten een deel van haar WSW-leningsportefeuille aflost. Dit laat onverlet dat woningcorporaties door structurele bezuinigingen op de bedrijfslasten ook hun middellange en lange termijn netto kasstromen aanzienlijk kunnen versterken, en daarmee hun borgingspositie bij het WSW kunnen versterken. Die besparingsruimte zal echter onvoldoende zijn om de tijdelijke negatieve kasstroomontwikkeling in 2014, 2015 en 2016 te compenseren. Maar dit is ook niet noodzakelijk.

Het CFV benoemt in de conclusies van zijn brief van 27 februari jl. een aantal risico's voor de corporatiesector. De leden van de GL-fractie vragen of de minister een reactie kan geven op deze risico's.

De minister deelt de risicoanalyse van het CFV t.a.v. het systeemeffect en de daaraan verbonden risico's niet. Het CFV noemt hier de groei naar meer marktconforme huren en een grotere inzet van het instrument huurtoeslag. Juist middels de voorliggende wetsvoorstellen wordt de ruimte voor huurverhoging afhankelijk gesteld van de inkomenspositie van de huurder. Dit betekent onder andere dat toegelaten instellingen nog steeds voor de doelgroepen die dit nodig hebben sociale huren kunnen en zullen blijven hanteren om de bereikbaarheid van een huurwoning en de betaalbaarheid van die huurwoning voor de doelgroepen zeker te stellen. Verder geldt dat woningcorporaties nog steeds de doelgroepen van beleid zonder voorwaarden vooraf, zoals commerciële verhuurders die wel stellen, dienen te huisvesten. Daarbij dienen woningcorporaties minimaal 90% van hun vrijkomende gereguleerde huurwoningen aan deze doelgroepen te verhuren. De huurniveaus voor deze doelgroepen van beleid zullen nog steeds op een sociaal niveau blijven liggen. Corporaties en gemeenten zullen hier blijvend in prestatieafspraken aandacht aan blijven besteden. Hier ligt de kerntaak van de woningcorporatie. Voor huishoudens in een corporatiehuurwoning die niet tot de primaire doelgroep van de woningcorporatie behoren, zal de huur wel meer marktconform worden. De legitimiteit van het exclusieve karakter van de staatssteunfaciliteit (geborgde financiering van het DAEB-bezit, grondkostensubsidies en CFV-steun) is derhalve in het geheel niet in het geding. Overigens is de taak van het CFV gericht op het financieel toezicht en niet op de juridische analyses op het terrein van staatssteunaangelegenheden.

In de brief van de VNG aan de Eerste Kamer van 1 maart 2013 wordt aangegeven dat meer dan 23% van de woningen van een corporatie is dit ten gevolge van de maatregelen uit het woonakkoord onder de solvabiliteitsgrens zakt. De VNG maakt zich hier zeer bezorgd over. De leden van de GL-fractie vragen of de minister deze zorg deelt en wat de minister gaat doen om het risico op het omvallen van woningcorporaties te voorkomen. Wat zullen de gevolgen zijn van het omvallen van woningcorporaties, zo vragen die leden.

In de analyse van het CFV zie ik geen reden tot zorg. In de analyse van het CFV wordt een aantal van 43 corporaties genoemd met het genoemde aandeel in het aantal woningen. Dit gaat uit van het «prudente» scenario van het CFV (geen reële huurstijging na 2017). In het andere gepresenteerde scenario gaat het in de analyse van het CFV om 21 corporaties. Hierbij vallen enkele opmerkingen te maken. De gepresenteerde aantallen worden niet enkel door de introductie van een heffing veroorzaakt. Zo kregen in 2011 al 9 corporaties (exclusief 2 saneringscorporaties) van het CFV het oordeel van onvoldoende solvabiliteit. Overigens is een solvabiliteit onder 15% niet per definitie het teken van een onvoldoende solvabiliteit. CFV werkt bij de werkelijke beoordelingen per corporatie met individuele solvabiliteitsnormen waarin het specifieke risicoprofiel van de corporatie tot uitdrukking wordt gebracht. In het CFV-sectorbeeld over 2011 komt de gemiddelde vereiste solvabiliteit uit op 11,8%. Verder geeft het predikaat «onvoldoende solvabiliteit» aan dat corporaties in de berekeningen van het CFV meer dan 5% kans hebben om bij tegenvallende markt-, economische- of operationele ontwikkelingen een negatieve solvabiliteit te ontwikkelen. Dat wil dus nog geenszins zeggen dat deze corporaties meteen failliet gaan. Bovendien gaat het in de CFV-berekeningen om berekeningen waarbij geen rekening wordt gehouden met gedragseffecten als extra efficiency-inspanningen of extra verkopen als reactie op een slechtere financiële positie.

In de beleidsregels van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is beschreven op welke wijze door het CFV, WSW en het ministerie omgegaan wordt met situaties waarbij woningcorporaties op de korte of langere termijn, naar inschatting van het CFV, niet meer aan hun financiële verplichtingen zouden kunnen voldoen. Deze procedures werken goed en behoeven in het licht van de omvang van het aantal door het CFV ingeschatte probleemgevallen geen aanpassing. Uitgangspunt is dat woningcorporaties, die niet voldoen aan de solvabiliteits- of liquiditeitscriteria van het CFV, zelf een herstelplan dienen op te stellen om wel weer aan de criteria te gaan voldoen. Indien eigen herstelmaatregelen niet mogelijk zijn, kan door het CFV saneringssteun verstrekt worden. Indien herstelmaatregelen wel mogelijk zijn, maar op de korte termijn onvoldoende soulaas bieden, kan met een anticipatiebesluit van het CFV het WSW het tijdelijke liquiditeitstekort borgen via een tijdelijke lening, dan wel kan het CFV besluiten om een tijdelijke saneringslening te verstrekken. Aanvullende maatregelen mijnerzijds zijn derhalve niet noodzakelijk.

Zoals hiervoor aangegeven zijn er voldoende beleidsinstrumenten beschikbaar bij het CFV en de minister om te voorkomen dat woningcorporaties omvallen. Het is nog nooit voorgekomen dat woningcorporaties in surseance of faillissement zijn gegaan, ook niet in het geval van Vestia waar sprake was van een zeer ingrijpend financieel probleem. Indien, in het louter theoretische geval, een woningcorporatie toch in surseance of faillissement zou geraken, dan zal er door de rechtbank een curator worden aangewezen. Deze zal belast worden met de afhandeling van de surseance of het faillissement. Daarnaast zal het WSW zijn verplichtingen met betrekking tot de door hem afgegeven borgstellingen

dienen na te komen, voor zover de in surseance of faillissement zijnde woningcorporatie dit niet kan. Daartoe beschikt het WSW over een eigen garantievermogen en kan het een beroep doen op obligo's uit de corporatiesector en als laatste is de overheid achtervang, waarbij deze renteloze leningen aan het WSW dient te verstrekken. Afhankelijk van de vraag of het WSW voor het moment van de surseance of faillissement zijn recht op het verkrijgen van het hypotheekrecht onderpand op het DAEB-onroerend goed heeft uitgeoefend, zal het WSW of het hypotheekrecht direct kunnen uitoefenen, of zal het WSW schuldeiser in de surseance of het faillissement worden. De verkoopwaarde in verhuurde staat van het bezit van de woningcorporatie, ook in geval van een surseance of faillissement, welke meestal in verband met liquiditeitsproblemen zal optreden, is normaliter hoger dan de schulden van de toegelaten instelling. De crediteuren zullen derhalve meestal volledig betaald kunnen worden uit de boedel.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de minister kan uiteenzetten wat de grondslag is voor het heffen van de verhuurderheffing bij particuliere verhuurders. In het geval van de corporaties kan worden gesteld dat de vorming van het vermogen mede is beïnvloed door overheidsbeleid dat de positie van corporaties begunstigt (vormen van staatssteun). Hoe zit dat voor de particuliere verhuurders, zo vragen die leden.

De grondslag voor het heffen van de verhuurderheffing is gelijk voor alle soorten verhuurders, daarbij is in de ogen van het kabinet geen onderscheid tussen particuliere verhuurders en corporaties. De verhuurderheffing maakt integraal onderdeel uit van het totaalpakket aan maatregelen ter verbetering van de werking van de woningmarkt, en levert tevens een bijdrage aan de aanzienlijke financiële opgave waarvoor de overheid is gesteld. Van belang is te constateren dat de primaire doelstelling van de heffing is gelegen in het genereren van inkomsten. De beoogde opbrengst van de heffing van structureel € 1,7 miljard is, zeker in het licht van de huidige budgettaire omstandigheden, van wezenlijk belang. De invoering van de verhuurderheffing leidt tot een algehele verbreding van de Nederlandse belastinggrondslag. Het nu en in het verleden gevoerde rijksbeleid heeft ertoe geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. De markt van gereguleerde woningen met een betaalbare huur is gecreëerd door de overheid door middel van objectsubsidies gericht op de bouw van sociale huurwoningen. Van deze subsidies hebben zowel corporaties als particuliere partijen kunnen profiteren. Voor de minst draagkrachtige huishoudens is bovendien de huurtoeslag in het leven geroepen, die vraagondersteunend en prijszondersteunend werkt. Zowel corporaties als particuliere verhuurders krijgen door de verruiming in de mogelijkheden tot huurverhogingen een grotere verdien capaciteit. Het kabinet acht het tegen deze achtergrond redelijk dat alle verhuurders die op de gereguleerde markt actief zijn en een belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk. In het licht van de gelijkheid tussen verschillende soorten verhuurders is er geen goede rechtvaardiging om particuliere verhuurders uit te sluiten van de heffing.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het waar is dat de Europese Unie de manier waarop Nederlandse corporaties bestaan en in stand worden gehouden door overheidsbeleid formeel beschouwt als vorm van «staatssteun». Levert dat beperkingen op voor het functioneren van corporaties, zo vragen die leden.

Woningcorporaties mogen compensatie (staatssteun) ontvangen voor de kosten van de door de overheid aan hen opgedragen taak om sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed aan te bieden. Deze staatssteun moet voldoen aan de regels zoals gesteld bij of krachtens het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. Bij besluit van 15 december 2009 heeft de Europese Commissie de toegezegde wijzigingen om aan die regels te voldoen geaccepteerd voor de staatssteun, zoals woningcorporaties deze ontvangen. Het gaat dan om borging van leningen via het Waarborgfonds sociale woningen waarvoor de overheid als achtervang fungeert, lagere grondkosten die een gemeente in rekening brengt en sanerings- en projectsteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Nederland moet uitvoering geven aan dat besluit. De belangrijkste verplichtingen daarbij zijn dat woningcorporaties bij de toewijzing van sociale huurwoningen tenminste 90% moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.000,- (peil 2009, door indexering thans per 2013 € 34.229,-) en dat woningcorporaties een scheiding aan moeten brengen in taken die met (sociale verhuur, maatschappelijk vastgoed) en zonder (commercieel vastgoed, dure huur, koop) staatssteun mogen worden uitgevoerd. Dit wordt geïmplementeerd met het wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet zoals dat in de Eerste Kamer voorligt (wetsvoorstel 32 769). Vooruitlopend daarop geldt nu al de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

3. Verkoop corporatiewoningen

De leden van de GL-fractie vragen of zij uit het antwoord van de minister aan de leden van de VVD dat huurwoningen beneden de liberalisatiegrens zoveel als nodig beschikbaar moeten blijven voor de lagere inkomensgroepen mogen opmaken dat hij wanneer hij spreekt over verkoop van corporatiewoningen, hij met name doelt op de verkoop van woningen met een WWS-waarde boven de liberalisatiegrens en welk effect zal dit hebben op de beschikbaarheid van grotere betaalbare woningen.

In mijn brief van 13 februari 2013 over het woonakkoord is aangegeven dat de randvoorwaarden om corporatiewoningen te verkopen aan onder andere institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, worden versoepeld voor geliberaliseerde of te liberaliseren woningen. Hierbij wordt dus gedoeld op verkoop van woningen met een volgens het WWS-systeem toegestane huurprijs die boven de liberalisatiegrens ligt. Voor verkoop aan bewoners en andere woningzoekenden bestaan geen verschillen in voorwaarden tussen geliberaliseerde, mogelijk te liberaliseren en gereguleerde huurwoningen. De wens van huurders en andere woningzoekenden om een eigen woning te bemachtigen door een huurwoning van de corporatie te kopen, richt zich in de praktijk op de diverse inkomenssegmenten en huurwoningsegmenten. Van de woningcorporatie wordt verwacht dat zij in goed overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente vaststelt hoeveel huurwoningen uit welke huursegmenten kunnen worden verkocht, gegeven de vraag vanuit de doelgroepen naar die woningen als huurwoning.

De leden van de GL-fractie vragen of en zo ja op basis waarvan de minister het aannemelijk acht dat de verkoop van huurwoningen ten opzichte van de jaren 2008–2011 met meer dan 33% stijgt. Op basis waarvan acht het kabinet dit aannemelijk. Kan de minister deze aanname rekenkundig onderbouwen en heeft het kabinet deze aanname laten toetsen door deskundigen, zo vragen die leden.

In de Memorie van Antwoord is als voorbeeld genoemd dat een verkoop van 5000 woningen naar schatting € 500 miljoen oplevert. Gerelateerd aan de huidige verkoopaantallen per jaar zou een extra verkoop van 5000 woningen per jaar inderdaad een stijging met meer dan 33% betekenen. Rekening houdend met de extra ruimte voor huurverhogingen en de mogelijkheden tot efficiencyverbeteringen is er geen noodzaak voor een *jaarlijkse* additionele verkoop van 5000 woningen. Een verkoop van 5000 extra woningen over de beschouwde periode komt neer op een extra aantal per jaar van 1000. Dit is op het totaal aan verkopen een beperkte extra inspanning. Het aantal verkopen door corporaties van bestaande huurwoningen aan particuliere huishoudens is de afgelopen jaren, ondanks de malaise op de woningmarkt, niet gedaald. Zoals ook blijkt uit de cijfers in de Memorie van Antwoord schommelt dit aantal sinds 2007 rond de 14.000 woningen per jaar. Het relatief gunstige – onderste – marktsegment waarin corporaties opereren speelt hierin waarschijnlijk een rol. Wel is het percentage woningen dat met meer dan 10% korting is verkocht aan particuliere huishoudens, hetgeen betekent dat «verkoop onder voorwaarden» heeft plaatsgevonden (korting wordt bij door- of terugverkoop dan terugbetaald en tevens is er sprake van waardedeling), sinds 2009 ca. 30%. Dat is weliswaar hoger dan in de pré-crisisjaren toen het tussen de 10% en 20% lag, maar na 2009 niet meer verder toegenomen. Daarnaast is het aantal – veelal complexgewijze – verkopen aan beleggers in 2011 plotseling toegenomen tot bijna 4000, waar het in de jaren daarvoor steeds onder de 1000 woningen lag. In totaal was het aantal woningverkopen van woningcorporaties in 2011 zelfs 4000 hoger dan in 2007, het laatste pré-crisisjaar. Voor de komende jaren zal het aantal potentiële woningverkopen van corporaties en andere verhuurders mede afhankelijk zijn van de economische ontwikkelingen en de mate en wijze van hypotheekverstrekking door banken. Bij stijgende huurprijzen, met name voor de (hogere) middeninkomens, zal het voor huurders echter steeds aantrekkelijker worden om een woning te kopen, temeer als de koopprijzen voorlopig verder blijven dalen. Vooralnog voorzie ik dan ook geen grote afzetproblemen voor corporaties die bestaande woningen willen verkopen, zij het tegen een mogelijk iets lagere prijs dan in het verleden het geval was

De leden van de GL-fractie vragen waarom het kabinet geen verkoopcijfers over 2012 (of een indicatie over dat jaar) geeft. In 2012 zijn volgens de NVM 4,1% minder woningen verkocht dan in 2011 (inclusief een opleving in het laatste kwartaal in verband met de aankomende aanscherping van de hypotheekvoorsums), moet niet worden aangenomen dat dat ook geldt voor de verkoop van huurwoningen, zo vragen die leden.

Het kabinet beschikt nog niet over de verkoopcijfers van corporaties over 2012. Het kabinet merkt op dat NVM-cijfers die voor de gehele koopmarkt gelden niet één-op-één vertaald kunnen worden naar de verkoopcijfers van bestaand bezit van woningcorporaties. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat woningcorporaties actief zijn aan de onderkant van de koopmarkt. Tevens hanteren woningcorporaties ook constructies als koopgarant, wat ook verkoopbevorderend is. Ter indicatie zij gemeld dat de woningcorporaties in Amsterdam hebben gemeld zeer tevreden te zijn geweest over de door hen gerealiseerde verkoopaantallen in 2012. De zes grote Amsterdamse woningcorporaties hebben in 2012 ca. 2000 huurwoningen verkocht. Dit aantal lag hoger dan de gerealiseerde verkopen in 2011.

4. Grondrechtelijke aspecten

De leden van de SP-fractie vragen of de minister naar aanleiding van de notities van Kennedy Van der Laan juridisch advies wilt vragen aan de landsadvocaat en zo nee, waarom niet. Is de minister bereid de invoering

van de onderhavige wetsvoorstellen uit te stellen totdat bedoeld advies van de landsadvocaat verkregen is en zo nee, waarom niet, zo vragen die leden.

Aangezien ik van mening ben dat met het wetsvoorstel is voldaan aan het bepaalde in artikel 10 van de Grondwet en artikel 8 van het EVRM zie ik geen aanleiding om een advies van de Landsadvocaat in te winnen.

De leden van de GL-fractie vragen of de minister het met de leden van de GroenLinks fractie eens is dat de afspraak uit het woonakkoord dat over twee jaar een ander systeem wordt ingevoerd, waarbij niet langer inbreuk wordt gemaakt op de privacy, impliceert dat er alternatieven aanwezig zijn, zodat niet voldaan is aan de subsidiariteitstoets van art. 8 EVRM.

Nee, daar ben ik het niet mee eens. Voor de vraag of voldaan is aan de subsidiariteitstoets van artikel 8 van het EVRM wordt gekeken naar de beleidsdoelstelling van de regelgeving. Deze moet tegemoetkomen aan een in artikel 8, tweede lid, van het EVRM genoemd legitiem doel, en de met de maatregel gepaard gaande inperking op het grondrecht moet subsidiair en proportioneel zijn: in de woorden van het EVRM «noodzakelijk in een democratische samenleving».

De leden van de GL-fractie vragen of kan worden aangegeven waarom in 2012 4,2 miljoen verklaringen zijn verstrekt voor 1,8 miljoen woningen.

De verhuurders kunnen na inloggen de inkomensverklaringen opvragen van de woningen die zij verhuren. Het is mogelijk dat zij dit vaker dan een keer doen. Aannemelijk is dat zij eerst globaal willen weten in welke mate zij kunnen profiteren van de mogelijkheid tot de extra huurverhoging. Als zij die mogelijkheid willen benutten zullen ze daarna de informatie – die dan actueler is – definitief opvragen en de daarbij behorende verklaringen in pdf-formaat downloaden. Als zij deze werkwijze hanteren betekent dit dat ten aanzien van een woning twee keer een bevraging is gelogd. In beide gevallen gaat het om dezelfde informatie. De Belastingdienst houdt daarom ook bij over hoeveel woningen een verklaring is verstrekt. Dat aantal geeft het zuivere aantal verklaringen.

De leden van de GL-fractie vragen of er ook inkomensverklaringen zijn opgevraagd van huurders waar de verhuurders het inkomen al van kenden door recente woningtoewijzing of de huurtoeslag.

De Belastingdienst kan niet nagaan of verhuurders verklaringen hebben opgevraagd van huurders waarvan het inkomen bij hen bekend was. Het kan overigens zo zijn dat de inkomens die bij de verhuurder bekend zijn van een ander jaar zijn, dan waar de inkomensafhankelijke huurverhoging betrekking op heeft.

De leden van de GL-fractie vragen of verhuurders ook inkomensverklaringen hebben opgevraagd van huurders met een huurprijs boven de maximale huurgrens of met een reeds geliberaliseerde huurprijs, terwijl deze huurders buiten de doelgroep van de wet vallen.

De leden van de GL-fractie vragen voorts of kan worden aangegeven hoe vaak gegevens doorgegeven zijn en worden van huurders die buiten de doelgroep vallen.

Omdat de Belastingdienst niet kan nagaan welke huurders onder reikwijdte van de inkomensafhankelijke huurverhoging vallen, weet de Belastingdienst ook niet of en zo ja hoe vaak inkomensverklaringen zijn afgegeven ten aanzien van huurders die niet onder de reikwijdte vallen. Verhuurders verklaren als zij gebruik willen maken van de mogelijkheid

om een inkomensverklaring op te vragen dat zij akkoord zijn met de voorwaarden. Een van deze voorwaarden is dat de inkomensverklaring alleen wordt opgevraagd voor woningen met een gereguleerde huur. Als de Belastingdienst klachten ontvangt, zal de Belastingdienst nagaan in hoeverre die gegrond zijn. Elke verstrekking wordt gelogd, zodat achteraf is na te gaan of terecht een verklaring is afgegeven. Huurders kunnen zich schriftelijk tot de Belastingdienst wenden met het verzoek om aan hen door te geven dat er ten aanzien van hun adres een verklaring is afgegeven. Ze moeten daarbij wel aantonen dat zij op dat adres woonachtig zijn.

De leden van de GL-fractie vragen of geconcludeerd moet worden dat een (groot) aantal verhuurders zich kennelijk bij de huuraanzeggingen van 2012 alles behalve terughoudend heeft opgesteld.

In 2012 zijn door de Belastingdienst 1,8 miljoen «unieke» inkomensverklaringen afgegeven, waarbij de verwachting 1,6 miljoen was. Gezien dit verschil kan ik stellen dat de verhuurders in de lijn der verwachtingen inkomensgegevens hebben opgevraagd.

De leden van de GL-fractie vragen of de Belastingdienst kan aangeven welke verhuurders zich schuldig gemaakt hebben/maken aan het overtreden van de voorwaarden.

De Belastingdienst logt elke verstrekking. Als er vragen of klachten worden ingediend door een huurder kan de Belastingdienst – op basis van de informatie van de huurder – nagaan of de verhuurder het recht had een verklaring te ontvangen. Als dan blijkt dat dit niet het geval was, zal de Belastingdienst die verhuurder daarop aanspreken en afhankelijk van de aard en omvang van de inbreuk sanctiemaatregelen overwegen.

De leden van de GL-fractie vragen hoe deze verhuurders daarop worden aangesproken.

De Belastingdienst kan verhuurders die zich niet aan de voorwaarden houden de toegang tot de applicatie ontzeggen. De wet biedt de ruimte dat deze ontzegging ook voor komende jaren van toepassing is. Een huurder die van mening is dat ten onrechte een inkomensverklaring is verstrekt, kan zich met die mededeling tot de Belastingdienst wenden. Het is aan de inspecteur om af te wegen of het afgeven van een inkomensverklaring wordt geweigerd.

De leden van de GL-fractie vragen of het juist is dat ook onder de voorgestelde wettelijke regeling verhuurders in strijd met de voorwaarden de inkomensgegevens van huurders die niet onder de reikwijdte van de wet vallen, kunnen aanvragen, en dat deze dan verstrekt worden door de Belastingdienst.

De leden van de GL-fractie vragen voorts welke waarborgen de minister huurders biedt die niet onder de reikwijdte van de wet vallen tegen privacyschending.

Als de Belastingdienst klachten ontvangt, zal de Belastingdienst nagaan in hoeverre die gegrond zijn. Elke verstrekking wordt gelogd, zodat achteraf is na te gaan of terecht een verklaring is afgegeven. Huurders kunnen zich schriftelijk tot de Belastingdienst wenden met het verzoek om aan hen door te geven dat er ten aanzien van hun adres een verklaring is afgegeven. Ze moeten daarbij wel aantonen dat zij op dat adres woonachtig zijn.

In 2012 hebben 2035 verhuurders inkomensgegevens opgevraagd. De leden van de GL-fractie vragen of kan worden gegarandeerd dat al deze gegevens, die zonder wettelijke grond zijn verstrekt, ook daadwerkelijk zijn vernietigd en wie ziet de vernietiging toeziet.

Alle verhuurders die in 2012 verklaringen hebben opgevraagd hebben een brief ontvangen van de Belastingdienst waarin stond dat ze die gegevens moesten vernietigen. Er zijn geen signalen binnengekomen waaruit blijkt dat verhuurders deze vernietiging achterwege hebben gelaten.

Als blijkt dat verhuurders de informatie hebben gebruikt voor een ander doel dan waarvoor die is bedoeld kan dit ertoe leiden dat de toegang tot de mogelijkheid om een inkomensverklaring op te vragen, wordt ontzegd. De Woonbond schrijft in zijn brief van 21 februari dat veel verhuurders de gegevens van 2012 gebruikt hebben om het scheefwonen in heel hun bezit in kaart te brengen; ook al is dat niet toegestaan. De leden van de GL-fractie vragen of dat juist is. Voorts vragen die leden of wordt opgetreden tegen verhuurders die onrechtmatig de verstrekte inkomensverklaringen hebben gebruikt/gebruiken voor andere doelen dan het doen van een voorstel tot boveninflatoire huurverhoging, zoals het maken en van een analyse van het scheefwonen binnen hun woningbestand.

Uiteraard krijgt een verhuurder een totaalbeeld van de huishoudinkomens van zijn huurders wanneer hij de inkomensverklaringen ontvangt. Dit is niet te voorkomen, aangezien de verklaringen ook voor een groot aantal woningen tegelijk kunnen worden aangevraagd. Dit laat onverlet dat hij de verklaringen alleen maar mag gebruiken in het kader van de huurverhoging. Gebruik voor andere doeleinden is niet toegestaan.

De Belastingdienst kan verhuurders die zich niet aan de voorwaarden houden de toegang tot de applicatie ontzeggen. De wet biedt de ruimte dat deze ontzegging ook voor komende jaren van toepassing is. Een huurder die van mening is dat ten onrechte een inkomensverklaring is verstrekt, kan zich met die mededeling tot de Belastingdienst wenden. Het is aan de inspecteur om af te wegen of het afgeven van een inkomensverklaring wordt geweigerd

De leden van de GL-fractie vragen of de minister kan garanderen dat voor huurders waarvan bij voorbaat duidelijk is dat zij niet tot de doelgroep van de wetsvoorstellen behoren (huurders van onzelfstandige woningen, geliberaliseerde huurwoningen en huurtoeslagontvangers), geen inkomensverklaringen worden opgevraagd en verstrekt.

Zoals eerder aangegeven kan de Belastingdienst niet nagaan welke huurders onder de reikwijdte van de inkomensafhankelijke huurverhoging vallen. Maar de Belastingdienst kan verhuurders die zich niet aan de voorwaarden houden de toegang tot de applicatie ontzeggen. De wet biedt de ruimte dat deze ontzegging ook voor komende jaren van toepassing is. Een huurder die van mening is dat ten onrechte een inkomensverklaring is verstrekt, kan zich met die mededeling tot de Belastingdienst wenden. Het is aan de inspecteur om af te wegen of het afgeven van een inkomensverklaring wordt geweigerd

De leden van de 50plus-fractie vragen of is kennisgenomen van het aan de Vereniging Nederlandse Woonbond gerichte memo Kennedy Van der Laan gedateerd 4 maart 2013 inzake privacy (referentie 45241/JSE/1003500/0.3) en voorts of gelet op de onzekerheid van wat de effecten van de wetswijziging zijn op de doorstroming op de woningmarkt aan een cruciale voorwaarde voor een rechtvaardiging van inbreuk op de privacy in de zin van artikel 8 EVRM niet worden voldaan.

Zoals ik eerder in de Memorie van Antwoord heb aangegeven (Kamerstukken I 2012/13, 33 330, nr. E, p. 2) is bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel zorgvuldig getoetst aan artikel 8 EVRM en 10 Grondwet. Deze toetsing verloopt altijd volgens de volgende drie stappen: er moet sprake zijn van een formeelwettelijke basis, de beleidsdoelstelling van de regelgeving moet tegemoetkomen aan een in artikel 8, tweede lid, van het EVRM genoemd legitiem doel, en de met de maatregel gepaard gaande inperking op het grondrecht moet subsidiair en proportioneel zijn: in de woorden van het EVRM «noodzakelijk in een democratische samenleving».

In antwoord op een eerdere notitie van de Woonbond/Kennedy Van der Laan is erop gewezen dat het huidige voorstel als de formeelwettelijke basis zal fungeren, en dat het hier relevante zogenaamde legitieme doel is «economisch welzijn van het land». Uit het feit dat artikel 8 EVRM het enige EVRM-artikel is dat deze legitieme grond noemt blijkt dat inperking van privacy vanuit dit belang volgens de verdragspartijen een bepaalde eigenheid heeft. Vanuit die optiek hanteert het EHRM in de aangehaalde jurisprudentie (EHRM (Grote Kamer) *Hatton v. Verenigd Koninkrijk*, nr. 36022/97, 8 juli 2003, p. 126) een ruime beleidsmarge voor staten. Het is natuurlijk eigen aan jurisprudentie dat hieruit aanwijzingen moeten worden gedestilleerd die voortvloeien uit een rechterlijke beslissing met betrekking tot andere feiten in een andere context slaan. De aangehaalde zaak wordt vaak gezien als de standaardzaak met betrekking tot dit specifieke doel. Het EHRM heeft het inroepen van dit legitieme doel echter ook geaccepteerd in beleidscontexten die wat meer zijn gelieerd aan het onderwerp van dit dossier, te weten woonwetgeving (EHRM, *Orlic t. Kroatië*, n. 48833/07, 21 juni 2011, par. 62).

Met het betoog wordt geenszins de suggestie gewekt dat het voldoen aan een legitiem doel, in dit geval «economisch welzijn van het land», alleen afdoende is. Ook de derde stap, toetsing op proportionaliteit en subsidiariteit, heeft bij voorbereiding van dit wetsvoorstel plaatsgevonden. In dat verband heb ik aangegeven dat uit de EHRM-jurisprudentie voortvloeit dat het echter juist eigen is aan dit privacy-specifieke legitieme doel dat het aantonen van een volledig causaal verband tussen maatregel en economisch effect niet is vereist. Statistische gegevens zijn in het verband van dit beleidsvoorstel daarbij moeilijk te geven, juist vanwege de sterk inkomensafhankelijke insteek: het financiële effect zal verschillend zijn voor verschillende gezinnen. Die aanpak komt de subsidiariteit van de maatregel daarmee ten goede. Voor wat betreft de proportionaliteit is al aangegeven dat een heel aantal maatregelen wordt getroffen die de inperking op de privacy zou klein mogelijk maken: de verhuurder ontvangt slechts een indicatie van de financiële bandbreedte waarbinnen het inkomen van een huurder zich bevindt, mag deze gegevens op straffe van onder de Wet bescherming persoonsgegevens gebruikelijke sancties maar voor een bepaalde tijd bewaren, en met toegang tot het College bescherming persoonsgegevens zullen huurders de gebruikelijke procedurele waarborgen tot hun beschikking hebben om erop toe te laten zien dat deze afspraken ook goed worden nageleefd. Tenslotte is het opnemen van een evaluatiebepaling in het wetsvoorstel juist bedoeld om de effecten op privacy in de praktijk op termijn te kunnen beoordelen.

5. Stimuleren bouwsector

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de minister zijn reactie kan geven op de plannen van Platform 31, de «Big Green Deal», die voorstellen om financiële middelen uit de energienota in te zetten als extra investeringsruimte in de bouw.

Het sluiten van een green deal met de woningcorporaties is een actie in het Regeerakkoord. Ik ben op dit moment in gesprek met partijen hierover. In het traject van het Nationaal Energie-akkoord van de Sociaal Economische Raad wordt ook door de betrokken partijen gepraat over energiebesparing in de gebouwde omgeving. Het is daarom op dit moment voor mij nog te vroeg om al een reactie te geven op de voorstellen van de «Big Green Deal» zoals hierboven genoemd. Voor de zomer van 2013 zal ik de Tweede Kamer een brief sturen waarin ik mijn plannen voor mijn energiebesparingsbeleid in de gebouwde omgeving presenteer.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok