

Vergaderjaar 2011–2012

33 129

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

C

VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ALGEMENE ZAKEN EN HUIS DER KONINGIN¹

Vastgesteld 22 mei 2012

1. Inleiding

De leden van de **VVD**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsontwerp. Zij onderkennen de problematiek van het scheefwonen, maar zij vragen zich af of het wetsontwerp in voldoende mate een oplossing biedt. De leden van de VVD-fractie hebben daarom enkele vragen.

De leden van de **PvdA**-fractie hebben met zorg kennisgenomen van het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het BW en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Zowel de opvattingen van de regering over de effectiviteit van de wet als de uitvoerbaarheid worden door de aan het woord zijnde leden betwist. Daarenboven hebben de leden van de PvdA-fractie grote bezwaren tegen de wijze waarop de privacy van huurders wordt geschonden en de negatieve inkomensgevolgen waarmee gezinnen juist in deze economisch slechte periode zouden worden geconfronteerd. Het toevoegen van weer een nieuw huurregime komt de transparantie en eenduidigheid op de huurmarkt niet ten goede, zoals ook uitgebreid door de Woonbond is betoogd. Nog daargelaten dat het introduceren van inkomensbeleid uitgeoefend door verhuurders de leden van de PvdA-fractie in het geheel niet aanspreekt. Het wetsvoorstel heeft op weinig instemming kunnen rekenen van de adviesorganen en tot zeer verontruste reacties van huurders en de koepel van woningbouwcorporaties geleid. De wijzigingen die de regering heeft aangebracht naar aanleiding van de adviezen zijn in de goede richting, maar marginaal. En in de Tweede Kamer ingediende amendementen die onder meer beoogden groepen huurders die zwaar getroffen worden door het wetsvoorstel en geen mogelijkheid hebben om te verhuizen, te ontzien, kregen bijna allemaal een negatief preadvies van de regering. De leden van de **SP**-fractie sluiten zich bij de opmerkingen en de vragen van de PvdA-fractie aan.

¹ Samenstelling:

Holdijk (SGP), Dupuis (VVD), Kox (SP), Sylvester (PvdA), (vice-voorzitter), Engels (D66), (voorzitter), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), Meurs (PvdA), Vliegthart (SP), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Barth (PvdA), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Klever (PVV), Sörensen (PVV) en Schouwenaar (VVD).

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van voorliggend wetsvoorstel. Zij onderschrijven de doelstelling van de regering om met de voorgestelde maatregel geleidelijk naar meer marktconforme huurprijzen te gaan voor degene die geen overheidssteun meer nodig heeft en dus een meer marktconforme prijs kan betalen en daarmee – door de beoogde doorstroming – de kunstmatig laag gehouden goedkopere huurwoningen beschikbaar te hebben en houden voor mensen met lagere inkomens. De leden van de CDA-fractie hebben nog enkele vragen.

De leden van de fractie van **D66** hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorstel voor huurverhoging op grond van inkomen. Dit voorstel beoogt de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen door huurders van een gereguleerde woning met een fiscaal huishoudinkomen van meer dan € 43 000 een maximale huurprijsstijging van inflatie plus maximaal 5% toe te staan. De leden van de fractie van D66 ondersteunen het voorstel dan ook in algemene zin. Desalniettemin hebben deze leden nog een aantal vragen.

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen. Zij onderschrijven de doelstelling die het wetsvoorstel zegt te beogen: het beschikbaar houden van sociale huurwoningen voor huurders met lagere inkomens, het tegengaan van scheefwonen en het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Zij hebben echter ernstige twijfels of deze doelstellingen met dit wetsvoorstel worden bereikt. Voorts vrezen zij zeer nadelige effecten voor bepaalde groepen huurders. En tot slot hebben de leden van de GroenLinks-fractie zeer ernstige bezwaren tegen de aantasting van de privacy van huurders die dit wetsvoorstel met zich meebrengt. De leden van de GroenLinks-fractie hebben een aantal vragen aan de regering.

De leden van de **CU**-fractie hebben enige vragen over het wetsvoorstel.

2. Doorstroming en scheefwonen

Thans functioneert de woningmarkt niet goed, zo constateren de leden van de **VVD**-fractie. Noch de koop-, noch de huurmarkt. Is de regering bereid een nadere toelichting te geven op de uitgesproken verwachting dat dit wetsontwerp de doorstroming zal bevorderen? Immers, gedurende het afgelopen jaar zijn de omstandigheden eerder verslechterd dan verbeterd. Mocht de door het wetsontwerp beoogde doorstroming onvoldoende slagen, is de regering dan bereid andere maatregelen te overwegen dan deze huurverhoging?

Er komt – zo vermeldt de nota naar aanleiding van het verslag (p. 5) – een onderzoek WoON 2012. Sedert het WoON 2009 is er veel veranderd op de woningmarkt. Heeft de regering overwogen dit onderzoek te bespoedigen opdat het bij het onderhavige wetsontwerp kan worden betrokken en kan dienen ter ondersteuning van het wetsontwerp?

De memorie van toelichting, p. 2, 3e alinea, spreekt van het meer toespitsen van de toewijzing van huurwoningen van woningcorporaties dan huishoudens met lage inkomens als gevolg van de staatssteunregels. Kan de regering dit toelichten? Is dit niet reeds een verplichting die uit bestaande regelgeving voortvloeit?

De leden van de VVD-fractie zijn het eens met de verkoop van huurwoningen aan huurders. Ziet de regering mogelijkheden om dit te bevorderen en om te bevorderen dat de opbrengst aangewend wordt voor bouw en onderhoud van sociale huurwoningen? Verkoop van woningen

aan zittende huurders betekent concurrentie voor de thans te koop staande woningen. Voorziet de regering hierbij de nadelige gevolgen voor eigenaren die toch al moeite hebben hun woning te verkopen?

De nota naar aanleiding van het verslag, p. 3, 1e alinea, vermeldt: «Tegelijkertijd zet dit kabinet in op de verkoop van een deel van de sociale huurvoorraad aan bewoners.» Is dit niet een bevoegdheid van de verhuurders? Waaruit bestaat de hier bedoelde inzet van het kabinet? De leden van de VVD-fractie krijgen graag een nadere toelichting.

In de pers is melding gemaakt van de opvatting dat scheefwonen het bestaan van gemengde wijken bevordert en dat scheefwonen derhalve niet per se behoeft te worden tegengegaan. Deelt de regering deze opvatting?

Heeft de regering onderzocht of er mogelijkheden zijn het scheefwonen in een eerder stadium te beperken, eventueel reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst? Zo ja, wat zijn deze mogelijkheden?

Hoewel scheefwonen een ook door de leden van de **PvdA**-fractie onderkend probleem is, heeft de regering in de ogen van deze leden niet overtuigend kunnen aantonen dat de doelstelling van de wet – het tegengaan van scheefwonen en doorstroming op de woningmarkt – zal worden gerealiseerd. Zoals ook de Raad van State terecht opmerkt is niet zozeer de bereidheid tot verhuizen van de midden- en hogere inkomens de *bottleneck*, maar de reële mogelijkheden om door te stromen. Als dat juist is, zal het enige effect van het wetsvoorstel zijn dat meer huur moet worden betaald voor dezelfde woning en dat er geen woningen vrijkomen voor mensen met lagere inkomens. Het laatste lijkt toch al nauwelijks de bedoeling van de regering te zijn, want een voorstel vanuit de Tweede Kamer om de huur tot op het oude niveau terug te brengen als de huurder met een inkomen boven de € 43 000 vertrokken is, kon geen genade vinden in de ogen van de regering. De leden van de PvdA-fractie zouden de reden hiervoor graag van de regering vernemen.

Zoals de Raad van State in zijn advies aangeeft, ware het beter geweest als de regering een totaaloplossing zou hebben gepresenteerd voor «een disfunctionerende woningmarkt» in plaats van een eenzijdig op de huurmarkt gerichte maatregel te treffen. De leden van de PvdA- en de CDA-fractie zouden graag van de regering vernemen waarom zij zich exclusief op de huurmarkt heeft gericht en niet met voorstellen is gekomen om de totale woningmarkt – inclusief de koopsector – beter te laten functioneren.

De leden van de **CDA**-fractie constateren dat het doel van dit wetsvoorstel uitgaat van de vrije keus van mensen om door te stromen naar een andere woning, dan wel over te gaan tot koop van de bestaande woning of doorstroming naar de koopmarkt in zijn algemeenheid. De leden van de CDA-fractie vragen de regering uiteen te zetten hoe zij dit ziet in relatie tot (1) ouderen, dan wel anderen die moeilijk of niet een hypotheek kunnen afsluiten, (2) mensen die aangewezen zijn op een aangepaste en dus dure huurwoning met weinig/geen mogelijkheid tot verhuizen, (3) mensen die hun huis wel willen kopen, maar daartoe door de verhuurder niet in de gelegenheid gesteld worden.

De leden van de fractie van **D66** erkennen de noodzaak van het bevorderen van de doorstroming in de gereguleerde woningmarkt. Te veel huurders (420 000) met een inkomen hoger dan € 43 000 huren momenteel een woning met een gereguleerde huurprijs. Dat is rond de

18% van het totaal aantal huurders in de gereguleerde huursector. Met het oog op de doelstelling doorstroming aantrekkelijker te maken, wordt met dit voorstel slechts een enkel deel van de problemen in de woningmarkt aangepakt. Het zogeheten «scheefwonen» is immers slechts een onderdeel van het geheel van problemen in de woningmarkt. Volgens deze leden is om die reden een integrale hervorming van de woningmarkt nodig om de woningmarkt weer op gang te brengen. In de grote steden, waar met name woningnood heerst, is het prijsverschil tussen een huurwoning uit de gereguleerde sector en de private sector vaak te groot om te overbruggen. Ook de koopmarkt zou hervormd moeten worden, zodat de overstap van huur naar een koophuis aantrekkelijker wordt. Om de woningmarkt weer gezond te maken zou bovendien de fiscale aftrek van de hypotheekrente geleidelijk afgeschaft moeten worden en de overdrachtsbelasting geheel moeten verdwijnen. De leden van de fractie van D66 zien dan ook uit naar de woonvisie die toegezegd is door de staatssecretaris van Financiën in het licht van de noodzakelijke integrale aanpak van de problemen in de woningmarkt. Graag vragen deze leden hoe de regering het aanhangige wetsvoorstel ziet in het grotere geheel van de problematiek van de woningmarkt.

Het wetsvoorstel ziet, zo stellen de leden van de fractie van **GroenLinks** vast, op de mogelijkheid van een extra huurverhoging van 5% voor huurders van gereguleerde (niet geliberaliseerde) woningen. De huurprijs kan voor deze huurders versneld verhoogd worden tot de maximaal redelijke huurprijs die volgens het puntensysteem berekend mag worden. Kan de regering een indicatie geven hoeveel woningen er verhuurd worden tegen een huur die substantieel lager ligt dan de voor de betreffende woning geldende maximale huur, en hoe ligt dit voor specifieke categorieën woningen, zoals woningen in schaarstegebieden, gehandicaptenwoningen en (grotere) eengezinswoningen?

In de Eerste Kamer wordt meestal de vraag gesteld welk probleem er nu precies wordt opgelost met een wetsvoorstel. In casu levert dat onder meer de vraag op hoe groot het probleem van het scheefwonen nu eigenlijk is. Die vraag kan niet beantwoord worden zonder een definitie van scheefwonen te geven. Naar het oordeel van de leden van de GroenLinks-fractie is de stelling dat iedereen met een huishoudinkomen boven de € 43 000 die in een gereguleerde woning woont scheefwoont te gemakkelijk. Want ook in de gereguleerde sector kan er sprake zijn van behoorlijke huurprijzen. Bij het beoordelen van het al dan niet scheefwonen is het redelijk om te kijken naar de woonquote: het aandeel van het inkomen dat aan woonlasten wordt besteed. Wat acht de regering een redelijke woonquote? Kan de regering beargumenteerd aangeven in welk deel van de gereguleerde woningmarkt sprake is van scheefwonen?

In de nota naar aanleiding van het verslag geeft de regering een aantal rekenvoorbeelden met betrekking tot gereguleerde en geliberaliseerde woningen. Wat ontbreekt, is een rekenvoorbeeld met betrekking tot een woning die reeds vóór 1994 is gehuurd, en daardoor per definitie niet is geliberaliseerd. Dat kan betekenen dat inmiddels aanzienlijke huren van bijvoorbeeld € 800, waarvan men zich in gemoede af kan vragen of er met een inkomen van € 43 000 wel sprake is van scheefwonen, toch met een extra 5% verhoogd kunnen worden. Acht de regering dit rechtvaardig? Zo ja, waarom? Zo nee, hoe denkt de regering dit probleem op te lossen?

In de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is reeds door veel partijen aan de orde gesteld dat het aanbod van koop- en huurwoningen waarnaar scheefwoners kunnen doorstromen in veel plaatsen ontbreekt. In de nota naar aanleiding van het verslag geeft de regering

aan te verwachten dat de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen in de komende tijd zal toenemen, en dat ten gevolge daarvan het aanbod zal stijgen. Is het niet zo dat de vraag naar deze woningen al een aantal jaren hoog is, maar er desondanks geen aanbod ontstaat? Waarop baseert de regering haar verwachting dat dit nu anders zal worden? Heeft de regering ook concrete aanwijzingen dat het aanbod van deze woningen in de komende tijd zal stijgen, of is het slechts *wishful thinking*? Welke maatregelen neemt de regering om dit aanbod te vergroten? Hoe lang duurt het naar verwachting voordat het aanbod daadwerkelijk gestegen is wanneer er nu nog begonnen moet worden met het tegemoetkomen aan de stijgende vraag?

De regering geeft aan dat het doel van het wetsvoorstel is het tegengaan van scheefwonen door het bevorderen van de doorstroming (door middel van negatieve financiële prikkels). Waarom heeft de regering er dan niet voor gekozen om de mogelijkheid van een extra huurverhoging alleen toe te staan wanneer de huurder een alternatief wordt geboden in de vorm van een aanbod tot het kopen van de gehuurde woning dan wel het aanbieden van een voor de betreffende huurder betaalbare geliberaliseerde huurwoning? Of door de extra huurverhoging alleen toe te staan in gebieden waar voldoende aanbod is voor het kopen of huren van een woning in het middensegment? Dan zou er immers daadwerkelijk een prikkel zijn voor aanbieders om te zorgen voor aanbod in dat segment.

In de nota naar aanleiding van het verslag geeft de regering aan dat er ten gevolge van de extra woonpunten in schaarstegebieden meer woningen beschikbaar zullen komen in de geliberaliseerde sector. Nog afgezien van het feit dat dit pas het geval is wanneer de huidige huurders vertrekken, betekent dit een afname van de sociale woningvoorraad. Volgens de regels wordt het probleem van het scheefwonen hiermee wellicht iets kleiner, in de praktijk lost het volgens de leden van de GroenLinks-fractie helemaal niets op: er komen niet meer (en wellicht zelfs minder) sociale woningen beschikbaar voor degenen die daarop zijn aangewezen. Graag ontvangen de aan het woord zijnde leden een reactie van de regering.

De leden van de fractie van de **CU** vernemen graag wat de plaats is van dit wetsvoorstel in de brede ontwikkeling van de woningmarkt. Deze leden wijzen hierbij ook op de opmerking van de Raad van State dat deze wet slechts een deelprobleem aanpakt van het bredere probleem van het disfunctioneren van de woningmarkt en daarmee onvoldoende is. De aan het woord zijnde leden krijgen graag een reactie. Kan de regering daarbij tevens aangeven wat zij verstaat onder scheefwonen?

De verhuurmarkt is er op veel plekken één van schaarste, met name in belangrijke stedelijke regio's, zo constateren de leden van de CU-fractie. Erkent de regering dat het voor een deel van de huurders moeilijk is om door te stromen naar een meer passend segment? Welke betekenis heeft dat voor de werking van dit wetsvoorstel op de doorstroming in de huurmarkt?

3. Uitvoering

3.1 Gevolgen voor huurders en verhuurders

Is de regering bereid nader toe te lichten waarom zij kiest voor een meer marktconforme huur vanaf een inkomen boven een bepaalde grens, in casu € 43 000? Denkbaar is volgens de leden van de **VVD**-fractie immers ook een streven naar marktconforme huur bij *alle* inkomens, gecorrigeerd door een stelsel van huurtoeslag. Dan is de grens van € 43 000 niet nodig en vervallen de uitvoeringsproblemen die aan een getalsmatige inkomens-

sgrens verbonden zijn. Is het «Kunduz-akkoord», 1%-huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000, een stap in deze richting?

Het wetsontwerp introduceert het inkomen als medebepalende factor voor de hoogte van de huur. Dit leidt tot verschillende prijzen voor eenzelfde goed. Dit klemt temeer waar het hier gaat om een primaire behoefte. Voorziet de regering hier nadelige gevolgen? De Woonbond geeft in zijn brief van 19 april op p. 2 in de bovenste alinea aan dat de prijs van de woning slechts moet zijn gebaseerd op de kwaliteit van de woning. Inkomensbeleid kan aanvullend plaatsvinden via huurtoeslag. Vermenging van inkomensbeleid en huurprijsbeleid leidt onder meer tot forse uitvoeringsproblemen. Deelt de regering deze stellingname ?

Is de regering bereid geleidelijk toe te werken naar een stelsel van uitsluitend marktconforme huren, geldend voor alle inkomens? Een stelsel waarbij de aldus vastgestelde huur voor lagere inkomens ten dele gecompenseerd wordt door een huurtoeslag via de Belastingdienst?

Het wetsontwerp betreft bij de bepaling van het inkomen ook de huisgenoten van de huurder. Echter, bij de huurovereenkomst zijn alleen de huurder en de verhuurder partij. Is dit verenigbaar? In hoeverre ontstaat het risico dat er aanspraken ontstaan tussen huisgenoten en verhuurder die zich niet verdragen met de huurovereenkomst?

Wanneer het huishoudinkomen hoger is of wordt dan € 43 000 kan een extra huurverhoging worden opgelegd. Omgekeerd is het denkbaar dat het huishoudinkomen daalt beneden de grens van € 43 000. Echter, een wettelijke verplichting tot het verlagen van de eerder verhoogde huur ontbreekt. Wat zijn volgens de regering de overwegende bezwaren die zich tegen een wettelijke verplichting tot een dergelijke verlaging verzetten?

Voorziet de regering dat de inkomensgrens van € 43 000 leidt tot strategisch gedrag om de gevolgen van grensoverschrijding te ontlopen? Voorziet de regering een «huurval» netto inkomensdaling als gevolg van een geringe overschrijding van deze grens?

Het wetsontwerp laat de verhuurders een aanzienlijke vrijheid bij het doen van voorstellen tot een extra huurverhoging. De verhuurders zijn zeer wel in staat te achten tot het beoordelen van de lokale woningmarkt. Is de regering bereid te bevorderen dat het aanwenden van de extra huurinkomsten door de woningcorporaties tot onderdeel wordt gemaakt van de prestatieafspraken met de gemeenten?

De leden van de **PvdA**-fractie hebben grote zorgen bij de uitvoerbaarheid van de wet. Niet alleen betekent het wetsvoorstel voor verhuurders dat zij de Belastingdienst moeten vragen of een huurder meer of minder verdient dan € 43 000 en dat de Belastingdienst deze opgave moet verstrekken, maar ook dat als de opgave van de Belastingdienst wordt bestreden door de huurder dit tot allerlei juridisch getouwtrek aanleiding zal geven. Met name het feit dat niet alleen het inkomen van de huurder (en eventuele medehuurder) telt, maar ook het inkomen van alle andere op het betreffende adres ingeschreven personen (exclusief jongeren tot 23 jaar met een inkomen tot € 13 362,53) en het feit dat daarin door scheiding, overlijden, verhuizing of andere redenen veelvuldige wijzigingen in zullen optreden, maakt dat nu al te voorzien is dat dit wetsvoorstel meer gedoe dan een daadwerkelijke oplossing voor het gesignaleerde probleem betekent.

Alle adviezen (onder andere van de Raad van State) en amendementen om dit systeem te versimpelen heeft de regering naast zich neergelegd (met uitzondering van de reeds genoemde jongeren tot 23 jaar). De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of, nu de huishoudstoets in de Wet werk en bijstand van de baan is, dit ook niet zou moeten gelden voor het onderhavige wetsvoorstel.

De leden van de **CDA**-fractie lezen dat onder het huishoudinkomen wordt verstaan: het gezamenlijke inkomen op één adres, met dien verstande dat uitgezonderd is het inkomen van een jongere beneden de 23 jaar die minder verdient dan € 13 362,53, zijnde de vrije voet in de Wet studiefinanciering 2000. Zien deze leden het goed dat hiermee niet alleen studerende jongeren/kinderen worden bedoeld, maar ook niet-studerende jongeren/kinderen, dan wel pleegkinderen die tot hetzelfde – in de betreffende woning wonende – gezin behoren? Voorts vragen de leden van de CDA-fractie of, indien het inkomen van een inwonende jongere tot 23 jaar meer bedraagt dan € 13 362,53, dan enkel het meerdere boven € 13,362,53 wordt meegerekend tot het huishoudinkomen.

De leden van de CDA-fractie zouden graag van de regering vernemen waar het einde van de huurverhoging ligt en dus de bescherming tegen exorbitante huurprijzen. In de Handelingen van de Tweede Kamer lezen zij dat dit ligt bij de maximale huurprijsgrens voor de betreffende woning. Graag krijgen zij van de regering een toelichting op wat wordt verstaan onder «maximale huurprijsgrens». Kan de regering verder haar visie geven op wat dit betekent voor aangepaste woningen voor mensen met een functiebeperking? Ook willen zij graag van de regering weten wat de consequenties zijn voor huishoudens waarvan – al dan niet tijdelijk dan wel structureel – de één zorg nodig heeft die ten dele door de ander gegeven wordt. Bijvoorbeeld een hulpbehoevende huurder, die door de – al dan niet tijdelijke dan wel structurele – hulp en aanwezigheid van een inwonend kind zelfstandig kan blijven wonen.

Graag zouden de leden van de CDA-fractie enige duidelijkheid willen hebben over de consequenties van het aangenomen amendement van het Tweede Kamerlid Lucassen (nr. 41) dat regelt dat als een huurder kan aantonen dat zijn huishoudinkomen in het jaar volgend op het peiljaar (t-1) lager is dan € 43 000 (uitgezonderd het inkomen van een jongere beneden de 23 jaar die minder verdient dan € 13 362,53, zijnde de vrije voet in de Wet studiefinanciering 2000), de huurverhoging dan teruggedraaid zou moeten worden. Dit wordt weliswaar vormgegeven in een ministeriële regeling, maar het lijkt de aan het woord zijnde leden van belang dat nu al duidelijkheid gegeven wordt over op welke manier dit moet gebeuren. Is een voorlopige belastingaanslag bijvoorbeeld voldoende? De administratieve last voor huurders en verhuurders kan enorm toenemen als hierover geen duidelijkheid ontstaat. Ook de Woonbond en Aedes benadrukken de mogelijke uitvoeringsproblemen. De Woonbond stelt dat de prijs van de woning enkel gebaseerd moet zijn op de kwaliteit van de betreffende woning, waarna het inkomensbeleid aanvullend kan plaatsvinden via huurtoeslag. De uitvoeringsproblemen zouden dan vermeden kunnen worden. Graag een reactie van de regering.

Het is de leden van de CDA-fractie ter ore gekomen dat in het Lentekoord gesproken wordt over een huurverhoging voor de inkomensgroepen tussen de € 33 000 en € 43 000 van inflatie + 1%. De aan het woord zijnde leden vragen zich af, mede gezien de uitvoeringslasten voor betrokkenen, of dit tot aanvulling, dan wel uitstel van het onderhavige wetsvoorstel zou kunnen leiden. Graag ontvangen zij een reactie van de regering.

De maatregel leidt ertoe dat voor huurders met een huishoudinkomen van € 43 000 een jaarlijkse huurverhoging mogelijk is van 5%, naast een trendmatige huurprijsstijging, zo constateren de leden van de **D66**-fractie. De Europese Commissie heeft eerder een Europese grens van € 33 614 aangegeven. Volgens deze beschikking moeten woningcorporaties 90% van het woningbestand toewijzen aan personen die op het moment van toewijzing tot die doelgroep behoren. In het geactualiseerde stabiliteitsprogramma 2012, het zogenaamde Lente-akkoord, is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen van € 33 000 tot € 43 000 een jaarlijkse huurprijsstijging kunnen verwachten van 1%. Hoe verhoudt dit zich volgens de regering tot de maatregel van 5% met huishoudinkomens hoger dan € 43 000?

De regering kiest ervoor elke twee jaar het fiscale jaarinkomen van een huishouden te toetsen voor de jaarlijkse huurverhoging. Een inkomen kan in twee jaar echter drastisch veranderen. Met name ondernemers ondervinden schommelingen in hun inkomen. De leden van de **D66**-fractie komen in dat verband op de gedachte van een jaarlijkse inkomensstoets, zodat de huurverhoging altijd gebaseerd zal zijn op de meest actuele inkomensgegevens en huurders door een onverwachte val van hun inkomen kunnen anticiperen op hun woonsituatie. Graag vragen zij een reactie van de regering.

Met de Raad van State vinden de leden van de **GroenLinks**-fractie de onomkeerbaarheid van de extra huurverhoging bezwaarlijk. De leden van de **GroenLinks**-fractie hebben vele brieven gekregen, waarvan een groot deel van wat oudere mensen, die aangeven best een woning te willen kopen, maar daartoe bij gebrek aan betaalbaar aanbod, in combinatie met het ontbreken van eigen kapitaal en de mogelijkheid een hypotheek af te sluiten (want nog maar een aantal jaren een inkomen op niveau) geen mogelijkheden hebben. Zij voorzien op termijn van enkele jaren een inkomensachteruitgang (bijvoorbeeld na pensionering of het overlijden van een partner) en vrezen dan ten gevolge van de extra huurverhogingen niet meer in staat te zullen zijn hun eigen woning te blijven bewonen. Ze zijn dan weer scheefwoners geworden, maar dan omdat hun eigen woning te duur is geworden voor hun inkomen. Is de regering het met de leden van de **GroenLinks**-fractie eens dat dit een ongewenst effect is van deze wet? Waarom is de regering niet bereid om – al dan niet in uitzonderingsgevallen – een mogelijkheid te scheppen bij inkomensdaling de extra huurverhoging teniet te doen en de huur weer te verlagen?

In het nader rapport bij het advies van de Raad van State rechtvaardigt de regering het meetellen van het inkomen van alle meerderjarige kinderen van het huishouden met het argument dat iedereen kan bijdragen aan het betalen van de huurprijs. Deze situatie is volgens de regering anders dan bij het aangaan van de huur, waarbij het inkomen van meerderjarige kinderen niet mee wordt genomen, omdat dit inkomen over het algemeen gering zal zijn dan wel de kinderen over het algemeen na korte tijd de woning zullen verlaten. Deze redenering achten de leden van de **GroenLinks**-fractie onbegrijpelijk. Waarom zou het inkomen van meerderjarige kinderen bij het aangaan van de huur over het algemeen geringer zijn dan gedurende de huurperiode? En waarom zou het bij het aangaan van de huurperiode eerder te verwachten zijn dat meerderjarige kinderen het huis verlaten dan tijdens de huurperiode? Doet de situatie dat kinderen gedurende een huurperiode ouder worden, geld gaan verdienen en dan binnen enkele jaren het huis verlaten zich niet vele malen vaker voor dan de situatie dat meerderjarige verdienende kinderen met hun ouders meeverhuizen naar een nieuw huis om dan korte tijd later te vertrekken? Impliceert de regeling in feite niet dat ouders er maar beter voor kunnen zorgen dat hun kinderen het huis verlaten voordat zij gaan

verdienen, omdat de ouders anders kans lopen geconfronteerd te worden met een onomkeerbare extra huurverhoging van 5% per jaar? Hoe draagt dit bij aan de oplossing van de krapte op de (sociale) woningmarkt?

Voor de berekening van het huishoudinkomen worden ook de inkomsten van medebewoners, zijnde niet-partners meegeteld. De leden van de fractie van de **CU** vrezen dat hier een perverse prikkel vanuit gaat, waardoor bijvoorbeeld kinderen aangemoedigd worden om huis en gezin te verlaten. Vindt de regering dat een wenselijk effect van het rekenen met het huishoudinkomen?

Dit wetsvoorstel legt de beslissing over huurverhoging in handen van de verhuurders en presenteert dit als een keuzevrijheid en mogelijkheid tot maatwerk. Hoe verhouden de heffing voor woningcorporaties en de financiële effecten van de crisis op het vermogen van de woningcorporaties zich tot deze mogelijkheid van huurverhoging? In welke mate verwacht de regering dat verhuurders zullen afzien van de maximaal mogelijke huurverhoging en op welke grond is die verwachting gebaseerd?

3.2 Privacy

De leden van de **VVD**-fractie gaan ervan uit dat bij het toewijzen en aangaan van een huurovereenkomst het vereiste van een inkomen beneden de grens van € 43 000 ertoe leidt, dat de huurder inkomensgegevens moet overleggen. Het is de leden van de **VVD**-fractie niet geheel duidelijk in hoeverre deze inkomensgegevens afwijken van de gegevens die bij de extra 5%-huurverhoging een rol spelen. Is er sprake van een verdergaande inbreuk op de privacy dan bij de eerste toewijzing van de woning het geval was? Zo ja, rechtvaardigt dit dan ook een verdergaande bescherming van de privacy van de huurder?

De huurder kan bij de verhuurder in beroep gaan tegen de voorgenomen extra huurverhoging. Daarbij dient hij zijn inkomensgegevens te overleggen. De vraag rijst of de verhuurder voldoende in staat is om deze gegevens te verifiëren. Graag krijgen de leden van de **VVD**-fractie een antwoord op deze vraag.

Aantasting van privacy moet altijd wordt afgewogen tegen het kwaad dat met een maatregel wordt bestreden of voorkomen, dan wel het positieve dat met een maatregel kan worden bereikt. Bij de leden van de **PvdA**-fractie valt deze afweging bij dit wetsvoorstel in het voordeel van de privacybescherming uit. Het idee dat verhuurders de beschikking krijgen over het gegeven, verstrekt door derden (de Belastingdienst), dat een huurder meer of minder dan een bepaald inkomen verdient met het enige doel die huurder meer huur te laten betalen, stuit de leden van de **PvdA**-fractie tegen de borst. En nu moment dat een huurder de opgave van de Belastingdienst bestrijdt, zal hij of zij met nog veel meer privégegevens van allen die bijdragen aan het huishoudinkomen op de proppen moeten komen. De aan het woord zijnde leden ontvangen graag een reactie van de regering.

Door deze wetswijziging zal het verstrekken van inkomensgegevens door de fiscus aan de verhuurder worden gelegitimeerd. De leden van de fractie van **D66** begrijpen op zichzelf genomen dat op het moment dat een huurprijs afhankelijk wordt gemaakt van een inkomen deze gegevens ook inzichtelijk dienen te zijn om de wet te kunnen uitvoeren. Het College Bescherming Persoonsgegevens en de Raad van State hebben zich niettemin in een vroeg stadium al zeer kritisch uitgelaten over de subsidiariteit en proportionaliteit van deze maatregel. Het voorstel bepaalt

dat de fiscus de verhuurder informeert of de huurder al dan niet een huishoudinkomen heeft van € 43 000. De fiscale geheimhoudingsplicht impliceert dat het niet gebruikelijk is dat de Belastingdienst gegevens verstrekt aan niet-bestuursorganen. Zorgvuldigheid en transparantie omtrent de verstrekking van gegevens is dan ook absoluut geboden. Er dient openheid te zijn over de gegevensverwerking en de doeleinden hiervan. In het wetsvoorstel wordt expliciet vermeld welke personen en instanties van doen hebben met de gegevensuitwisseling zodat het volstrekt duidelijk is ten aanzien van wie en door wie de betreffende gegevensuitwisseling zal plaatsvinden. Deze leden missen in het wetsvoorstel echter de transparantie in de informatievertrekking richting de huurder. De huurder wordt pas geïnformeerd over de verstrekking van zijn inkomensgegevens (al dan niet de grens van het fiscaal jaarinkomen van € 43 000) op het moment dat de huurverhoging plaatsvindt. De verhuurder heeft deze gegevens dan echter al geruime tijd in zijn bezit. In het licht van transparantie en zorgvuldigheid omtrent de privacy zijn deze leden van mening dat op het moment dat de Belastingdienst de verhuurder informeert over de inkomensgrens van de huurder, de huurder op datzelfde moment geïnformeerd dient te worden over deze gegevensverstrekking door de Belastingdienst. Hoe beoordeelt de regering deze gedachte?

Volgens artikel 8 van het EVRM dient een privacy-inbreuk te worden gerechtvaardigd door een «pressing social need» en moet deze in overeenstemming zijn met de beginselen van subsidiariteit en proportionaliteit. Volgens de regering is het niet mogelijk de doorstroming van deze groep te bevorderen zonder informatie over het huishoudinkomen van de huurder. Graag zouden de leden van de D66-fractie van de regering willen weten welke andere mogelijkheden zijn overwogen alvorens tot de keuze voor deze variant te komen, alsmede een nadere onderbouwing van die keuze. Daarnaast zijn deze leden geïnteresseerd in de uitleg van de verdragseis «pressing social need», mede omdat dit voorstel slechts een gedeeltelijke aanpak mogelijk maakt van het woningmarktprobleem.

De leden van de **GroenLinks**-fractie hebben onoverkomelijke bezwaren tegen het feit dat het wetsvoorstel bepaalt dat de Belastingdienst inkomensgegevens van huurders en hun gezinsleden gaat verstrekken aan verhuurders. Een dergelijke inbreuk op de privacy is voor zover de leden van de GroenLinks-fractie kunnen beoordelen een unicum in ons rechtssysteem, en naar het oordeel van deze leden kan het belang van de onderhavige huurverhoging niet gezien worden als een maatschappelijke noodzaak die een dergelijke inbreuk kan rechtvaardigen. Kan de regering aangeven in welke andere situaties of op grond van welke andere wetten er inkomensgegevens van Nederlanders worden verstrekt aan derden, niet zijnde overheidsinstanties? Kan de regering nog eens aangeven waarin nu precies de maatschappelijke noodzaak ligt om de privacygevoelige inkomensgegevens aan derden (let wel: niet alleen aan woningbouwcorporaties met privacybeleid en raad van toezicht, maar ook de particuliere «huisjesmelkers»)? Is het niet mogelijk om zonder aantasting van de privacy van huurders een zelfde, of wellicht zelfs een beter resultaat te behalen op de doelstellingen van de onderhavige wet?

4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting

Tot slot zouden de leden van de **CDA**-fractie van de regering willen vernemen hoeveel mankracht deze extra taak van de Belastingdienst gaat vergen en in hoeverre een en ander uitdrukkelijk is afgestemd met de Belastingdienst.

5. Overig

De leden van de **PvdA**-fractie betreuren het dat de regering zich weinig gelegen heeft laten liggen aan de adviezen, de protesten en de terecht tot verzachting van de maatregelen pleitende voorstellen vanuit de Tweede Kamer, en zelfs door de rechter het verwijt van «détournement de pouvoir» over zich heeft afgeroepen door, voordat het wetsvoorstel beide Kamers had gepasseerd, reeds door de Belastingdienst inkomensgegevens te laten verstrekken. De leden van de PvdA-fractie stellen het op prijs als de regering op deze kritiek van deze leden zou willen ingaan.

De leden van de **GroenLinks**-fractie zien veel meer in een aanpak van het scheefhuren via een belastingmaatregel, waarbij huurders van een gereguleerde woning die een inkomen genieten boven een bepaalde grens een heffing betalen (noem het een negatieve huurtoeslag). Een dergelijk systeem kent als voordelen dat de Belastingdienst geen privacygevoelige informatie aan derden hoeft te verstrekken, dat de heffing kan plaatsvinden in of over hetzelfde jaar waarin de inkomensgrens wordt overschreden (in plaats van twee jaar later) en dat de heffing weer kan komen te vervallen wanneer het inkomen weer lager wordt en er van scheefwonen niet langer sprake is. Bovendien kan met een dergelijke maatregel een meer glijdende schaal ingebouwd worden, waarbij beter ingespeeld kan worden op een nog te bepalen redelijke woonquote. Kan de regering aangeven waarom niet voor de weg van een belastingmaatregel is gekozen? Is de regering bereid deze optie alsnog in overweging te nemen?

De commissie ziet de antwoorden van de regering met belangstelling tegemoet. Bij ontvangst van de nota naar aanleiding van het verslag **vóór 11 juni 2012, 12:00 uur**, acht de commissie het wetsvoorstel gereed voor plenaire behandeling op **19 juni 2012**.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin,
Engels

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