



Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

afdeling **Inhoudelijke Ondersteuning**

aan De leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koningin (BZK/AZ)

datum 15 februari 2013

Betreffende wetsvoorstel:

33330

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

Eindstemming wetsvoorstel

Het wetsvoorstel is op 14 februari 2013 aangenomen door de Tweede Kamer. SGP, ChristenUnie, VVD, D66 en PvdA stemden voor.

Verworpen en ingetrokken amendementen

Artikel I, onderdeel B

14 → 20 → **40** (Paulus Jansen en Voortman)

Dit amendement regelt dat de huurder door de belastingdienst in kennis moet worden gesteld van het verstrekken van zijn gegevens aan de verhuurder. Verschillende huurders met een geliberaliseerd contract is in 2012 een inkomensafhankelijke huurverhoging voorgesteld. Van hen is dus onrechtmatig een inkomensindicatie verstrekt. De minister geeft aan dat deze huurders, wiens privacy onrechtmatig is geschonden, aangifte kunnen doen van een strafbaar feit. Dit amendement strekt ertoe dat deze schending van de privacy wordt voorkomen.

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, D66, GroenLinks, PvdD, SP en ChristenUnie.

Amendementen zijn in volgorde van stemming - op artikelnummer - weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties. Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7 → 8 → **20**. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.



Artikel II, onderdeel Ba

15 → 23 → 54 → **56** (Paulus Jansen en Voortman)

Dit amendement regelt dat de huurprijs weer kan dalen, wanneer het inkomen onder de in de wet genoemde kritische grenzen komt te liggen, waarbij de periode op basis waarvan de huurdaling kan plaatsvinden, niet is beperkt tot de twee jaar die aan het verlagingsvoorstel voorafgaan.

Bij een inkomensverlaging die leidt tot de toepassing van een lager huurverhogingspercentage, kan een huurverlagingsverzoek worden gedaan dat betrekking heeft op het verschil tussen de huurverhogingen die hebben plaatsgevonden op basis van het eerdere hogere inkomen, en de (fictieve, lagere) huurverhogingen die in dezelfde periode op basis van het lagere inkomen hadden kunnen plaatsvinden. Stel dat op basis van het eerdere hogere inkomen (bijv. € 44.000) de huur gedurende drie jaar met het basispercentage + 2,5 procentpunt is gestegen, en op basis van het nieuwe lagere huishoudinkomen (bijv. €38.000) slechts kan worden verhoogd met het basispercentage + 0,5 procentpunt, dan kan de huurverlaging dus maximaal tot gevolg hebben dat er een huur komt die bestaat uit het oorspronkelijke huurbedrag + 3 stijgingen met het basispercentage + 0,5 procentpunt (een bedrag van drie keer 2 procentpunten lager dan de bestaande huur dus). Een dergelijke mogelijkheid voor een huurverlagingsverzoek kan ook worden gedaan voor dalingen tussen alle inkomenscategorieën (bijv. ook voor een terugval van 44000 naar 28000 en een daling van €38.000 naar €28.000).

Doordat kinderen het huis verlaten, een ZZP'er tegenvallende inkomsten heeft, een huurder stopt met werken of een bewoner overlijdt, kan het inkomen fors dalen waardoor met het huidige voorstel de huurders mogelijk het huis moeten verlaten omdat de huur te hoog is. Dit levert naast verhuiskosten ook extra stress op, bovenop de problemen die gepaard gaan met inkomensverlies. Bovendien is het vanwege wachtlijsten lang niet altijd mogelijk om snel door te stromen naar een goedkopere huurwoning. Met dit amendement komen mensen na inkomensdaling niet onnodig in financiële problemen door de forse huurverhogingen van de jaren ervoor. De huur daalt immers bij inkomensverlies onder de kritische grens.

Het amendement is gewijzigd naar aanleiding van de tweede nota van wijziging, en wordt nader gewijzigd in verband met een technische correctie.

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.

Artikel I, onderdeel B en artikel II, onderdeel A

16 → 22 → **51** (Paulus Jansen en Voortman)

Via dit amendement wordt bewerkstelligd dat huurders worden uitgezonderd van huurverhogingen boven de inflatie (dus ook van de 1,5% basishuurverhoging), wanneer zij of overige bewoners van de huurwoning de AOW-leeftijd hebben bereikt of chronisch ziek zijn. De huur mag wel stijgen met de inflatie.



Dit amendement regelt een uitzondering op de huurverhogingen bovenop inflatie voor chronisch zieke mensen en mensen in de AOW leeftijd. Deze twee groepen krijgen geen extra huurverhoging. De huur mag wel stijgen met de inflatie. Deze twee groepen mensen zijn duidelijk afgebakend en bekend bij het rijk. De AOW-ontvangers zijn bekend omdat zij AOW ontvangen. Chronisch zieken zijn bekend omdat via de belastingdienst wordt berekend wat de eigen bijdrage is die zij moeten betalen. Het gaat bij deze groep om personen die compensatie voor het eigen risico op basis van de Zorgverzekeringswet ontvangen, en om personen die voor het ontvangen van AWBZ-zorg een eigen bijdrage moeten doen. AOW'ers en chronisch zieke mensen zitten door het kabinetsbeleid vaker dan gemiddeld in een lastige financiële situatie.

Mensen die chronisch ziek zijn, worden geconfronteerd met een verhoogd eigen risico, het betrekken van het eigen vermogen bij de zorgtoeslag en bij zorg vanuit Wmo en/of AWBZ en een uitgekleed basispakket.

AOW'ers zien zich geconfronteerd met het korten van pensioenen, het afschaffen van de AOW partnertoeslag en de invoering van de Wet uniformering loonbegrip (WUL) wat ten koste gaat van hun inkomen. Bovendien hebben AOW'ers geen mogelijkheid om inkomen nog te vergroten en geen tijd zich op inkomensdaling voor te bereiden.

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.

Artikel II, onderdeel A

18 → 41 (Paulus Jansen)

Dit amendement wijzigt de grens waarboven een huurverhoging van 5% bovenop de basishuurverhoging gevraagd mag worden. In de nota naar aanleiding van het verslag schrijft de minister: «De toewijzingsgrens voor corporatiewoningen lag oorspronkelijk op € 33.000 (2010) maar is inmiddels geïndexeerd tot € 34.085 (2012).» Met dit amendement wordt de andere in het wetsvoorstel gebruikte grens met eenzelfde percentage geïndexeerd.

Het amendement wordt aangepast in verband met een technische correctie.

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.

Artikel I, onderdeel B

21 (Paulus Jansen)

Dit amendement regelt dat in een voorstel tot huurverhoging boven het basishuurverhogingspercentage de puntenwaardering en bijbehorende maximale huurprijs worden vermeld. In deze motivatie van huurverhoging maakt de verhuurder duidelijk waarom de huur verhoogd zou moeten worden. Dit zorgt ervoor dat het huurverhogingsvoorstel inzichtelijk wordt voor de huurder. Het dwingt ook de verhuurder na te denken over de wenselijkheid van een huurverhoging.

Verworpen. Voor: PVV, ChristenUnie, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.



Beweegreden en artikel I, onderdeel B, en artikel II, onderdeel A

24 → 28 → **33** (Paulus Jansen en Voortman)

Dit amendement regelt dat alleen het salaris van de hoofdhuurder en de inwonende partner meetellen voor een huurverhoging. Een huurder die zijn ouder(s) of werkende kinderen in huis heeft, moet daardoor niet worden geconfronteerd met een grote huurverhoging. Het is onwenselijk dat er nog extra rekeningen kunnen worden gestuurd omdat er meer mensen gebruikmaken van een kamer. Het is prima als deze inwonende ouder(s) of kinderen een bijdrage aan de huur betalen aan de hoofdhuurder, maar de Staat moet dat niet afkomen omdat de corporatiewoning opeens als een hotel wordt beschouwd.

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.

Artikel I, onderdeel B

42 → **48** (Klein)

Dit amendement regelt dat een huurverhoging op basis van artikel 7:252a lid 1 onderdelen a en b BW geen doorgang kan vinden indien de huurder aantoont dat de verhuurder hem geen passend aanbod voor vervangende woonruimte kan of wil doen, en dat hij zelf geen hypotheek voor de koop van een eigen woning kan verkrijgen.

Hierdoor moet het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder ook gepaard zijn gegaan met een aanbod voor een alternatieve duurdere woning zodat de doorstroming ook daadwerkelijk gestimuleerd kan worden. Een huurder krijgt het recht om 3 keer een dergelijk aanbod af te wijzen. Na de derde afwijzing kan de huurverhoging in ieder geval doorgaan. Kan de verhuurder geen aanbod doen, bijvoorbeeld omdat de verhuurder geen of onvoldoende duurdere woningen beschikbaar heeft voor de verhuur in de woonplaats van de huurder, dan gaat de huurverhoging ook niet door.

Ook kan een huurder kiezen voor het verhuizen naar een koopwoning. Kan de huurder geen hypothecaire lening krijgen bij een bank, dan is er voor de huurder geen mogelijkheid om door te stromen. Dan is het onredelijk om de huurverhoging gericht op het tegengaan van scheef-wonen toch door te laten gaan. De huurder zal zelf door middel van afwijzingen van een hypotheekverstrekker moeten aantonen dat hij geen hypothecaire lening kan krijgen, bijvoorbeeld door het overleggen van 2 afwijzingen voor een dergelijke lening. In een algemene maatregel van bestuur zal hiervan een nadere uitwerking moeten plaatsvinden.

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.

Artikel II, onderdelen aA en A

29 → **32** (Paulus Jansen)

Dit amendement regelt dat aan huurders met een inkomen lager dan € 33.614 geen voorstel tot verhoging van de huur met een percentage boven het inflatiepercentage kan worden gedaan.

Het wetsvoorstel beoogt de doorstroming van scheefwoners te verhogen door een inkomensafhankelijke extra huurverhoging. Een huurverhoging boven de inflatie voor deze doelgroep heeft in dit kader geen enkele functie.

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.



Artikel II, onderdelen aA en A

12 → 19 → **30** (Paulus Jansen en Voortman)

Dit amendement regelt dat de laagste in het wetsvoorstel genoemde inkomensgrens wordt verhoogt van € 33 614 naar € 38 000 euro. Hiermee worden minder middeninkomens geconfronteerd met een grote jaarlijkse huurverhoging. De Europese Commissie gaf onlangs aan niet te zullen dwarsliggen als Nederland de inkomensgrens voor de sociale huursector zal verhogen. Omdat minister Blok op 28 november aangaf dat «er ruimte is om de grens tijdelijk op te trekken van € 33 000 naar € 38 000» waar het gaat om de doelgroep van de sociale woningbouw, is gekozen voor het bedrag van € 38 000. Ter vergelijking heeft de Franse regering 60% van de bevolking als doelgroep van de sociale huursector omschreven. Voor Nederland zou dat betekenen dat iedereen met een inkomen tot 50 000 euro tot de corporatiedoelgroep zou behoren.

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.

Artikel II, onderdelen B en Ba

27 → 31 → **55** (Paulus Jansen)

Dit amendement regelt dat de huur van zittende huurders met een huishoudinkomen tot € 43.000 niet verhoogd kan worden tot boven de liberalisatiegrens. De indiener is van mening dat deze categorie huishoudens recht heeft op een plafond in de stijging van de huur.

Tevens regelt het amendement dat voor huishoudens waarbij het jaarinkomen zakt onder € 43.000 de huur zo nodig op verzoek van de huurder verlaagd kan worden tot de liberalisatiegrens.

Het amendement wordt aangepast in verband met de tweede nota van wijziging.

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.

Nieuw artikel IIA

35 → **53** (Paulus Jansen)

Dit amendement regelt dat bij woningcorporatie vrijkomende woningen worden aangewend om de doelgroep te huisvesten.

Nu kan de woningcorporatie ervoor kiezen eerst woningen te liberaliseren of verkopen, alvorens de overgebleven woningen toe te wijzen aan de doelgroep. Wanneer bijvoorbeeld honderd woningen zouden vrijkomen dan staat het de betreffende woningcorporatie vrij om vijftientig woningen te verkopen of liberaliseren alvorens zij negentig procent van de overgebleven sociale huurwoningen te verhuren aan de doelgroep. Met dit amendement worden al deze honderd woningen met voorrang verhuurd aan de doelgroep.

Het amendement treft hiervoor een regeling in artikel 70c van de Woningwet. Aangezien dit artikel komt te vervallen bij de inwerkingtreding van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, is voor de situatie na de inwerkingtreding van die wet tevens een gelijke voorziening getroffen die aanknoopt bij het in die wet opgenomen artikel 46 van de Woningwet.

Verworpen. Voor: 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.



Beweegreden en artikel I, onderdeel B, en artikel II, onderdeel A

26 (Schouten)

Dit amendement bewerkstelligt dat van de huurverhogingsmogelijkheid op grond van dit wetsvoorstel slechts (eenmalig) gebruik kan worden gemaakt gedurende een periode van een jaar die begint te lopen vanaf de inwerkingtreding van de uit dit wetsvoorstel voortvloeiende wet. Hiertoe wordt het geldingsbereik van artikel 7:252a lid 1 BW (en 33 129) ingeperkt tot die periode.

Indiener beoogd met dit amendement dat het komend jaar wordt gebruikt om te komen tot een nieuw integraal wetsvoorstel dat de woningwaardering en de daaraan gekoppelde maximale huurprijzen, de maximale huurprijsstijging en de huurtoeslag regelt. Nu de verhuurder-heffing vooralsnog alleen geldt voor het jaar 2013 en de Kamer nog nadere analyses moet ontvangen over de gevolgen van de verhuurder-heffing en de relatie met huurverhoging op grond van inkomen, ligt het voor de hand om ook de huurverhoging op grond van inkomen alleen voor 2013 te regelen. Dit is bovendien noodzakelijk aangezien nog niet alle gevolgen van huurverhoging op grond van inkomen bekend zijn waaronder de samenhang met andere voorstellen uit het regeerakkoord die nog niet zijn uitgewerkt in wetgeving. Zo is niet bekend wat de consequenties zijn van het loslaten van de maximale huurprijs voor inkomens boven de 43.000 euro in combinatie met huurverhoging op grond van inkomen waarbij een huurder te maken krijgt met een forse inkomensterugval.

Indiener is van mening dat er beter kan worden gewerkt aan een integraal wetsvoorstel dat kan rekenen op een zo breed mogelijk draagvlak in de Kamer. Daarom moet een systeem volgens de huursom-benadering waarbij er geen sprake is van huurverhoging op grond van inkomen maar van compensatie van lagere inkomens via een aanpassing van de huurtoeslag worden onderzocht. Het voordeel van deze benadering is dat dit leidt tot minder procedures bij de huurcommissie. Ook is het hierbij niet nodig dat de huishoudinkomensgegevens van bijna 2 miljoen huishoudens elk jaar door verhuurders bij de belastingdienst wordt opgevraagd. Tenslotte kan bij een systeem waarbij de inkomensafhankelijk component alleen bij de belastingdienst ligt (middels de huurtoeslag) beter rekening worden gehouden met de gezinssamenstelling wat bij huurverhoging op grond van inkomen minder het geval is.

Indiener komt met dit voorstel omdat het alternatief, het ook niet doorgaan van huurverhoging op grond van inkomen in 2013, een budgettair gat slaat bij de verhuurders.

Technisch zou het amendement ook vormgegeven kunnen worden als het spiegelbeeld van de wetsvoorstellen 33 129 en 33 330 waarbij de oude formulering van de wet na één jaar terugkeert. Dat vergt echter een zeer complexe operatie. Deze gaat bovendien uit van de fictie dat de artikelen tussentijds niet veranderen. Daarom is er voor gekozen in het sleutelartikel van het wetsvoorstel in het BW een afgebakende tijdsperiode te noemen voor het kunnen doen van de voorstellen tot huurverhoging.

Bij de aanneming van dit amendement wordt in het opschrift «(huurverhoging» vervangen door: (tijdelijke mogelijkheid huurverhoging).

Ingetrokken.



Diverse artikelen

25 → **34** (Schouten)

Door huurverhoging op grond van inkomen die met jaarlijkse verhogingen cumulatief doorwerkt is het mogelijk dat de huurprijs van een gereguleerde huurwoning stijgt tot boven de liberalisatiegrens die tevens de huurtoeslaggrens is. Als vervolgens het inkomen van de huurder daalt tot onder de huurtoeslaginkomensgrens ontstaat de situatie dat deze huurder geen huurtoeslag krijgt op grond van de huurprijs, terwijl deze huurder al wel in een gereguleerde woning zit. Zijn buurman kan met hetzelfde inkomen in een identieke woning zitten met een huur onder de liberalisatiegrens en wel huurtoeslag krijgen. Het is in dit geval niet redelijk om deze huurder als enige alternatief verhuizing te bieden naar een andere gereguleerde huurwoning waarvoor nota bene vaak wachtlijsten gelden en waarvoor verhuiskosten moeten worden gemaakt. Het is ook niet redelijk de verantwoordelijkheid voor een huurverlaging over te laten aan de verhuurder. Daarom regelt dit amendement dat de huur van een woning met een niet geliberaliseerd huurcontract op verzoek van de huurder wordt verlaagd tot een bedrag gelijk aan de vastgestelde liberalisatiegrens in het geval dat het inkomen is gedaald tot onder de huurtoeslaginkomensgrens.

Ingetrokken.

Artikel I, onderdeel B

38 (Schouten)

Met dit amendement wordt voorkomen dat een huurder zelf langs meerdere loketten moet om een huishoudinkomensverklaring aan te passen.

Volgens het wetsvoorstel kan een huurder bij de verhuurder bezwaar maken tegen een voorstel tot huurverhoging op grond van inkomen. Indien de reden daarvan is dat uit is gegaan van de verkeerde gegevens ten aanzien van huishoudenssamenstelling en huishoudinkomen dient de huurder dit te bewijzen. Hiervoor moet de huurder echter niet alleen zijn gegevens met betrekking inkomen en/of huishoudenssamenstelling laten corrigeren bij de belastingdienst en/of de gemeente, maar daarnaast ook de verhuurder verzoeken een nieuwe huishoudinkomensverklaring op te vragen waarbij zowel de huurder als verhuurder niet op de hoogte is wanneer zijn wijzigingen zijn verwerkt door de belastingdienst. Dit bezorgt zowel de huurder als de verhuurder onnodig veel administratieve lasten.

Daarom regelt dit amendement dat de huurder de belastinginspecteur kan verzoeken om de gegevens waarop de huishoudinkomensverklaring is gebaseerd te wijzigen en de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

Vervolgens regelt dit amendement dat het oorspronkelijke voorstel voor huurverhoging op grond van inkomen van de verhuurder van rechtswege wordt gewijzigd tot maximaal de huurstijging die is toegestaan op grond van het gecorrigeerde huishoudinkomen. Hierdoor wordt voorkomen dat de huurder in deze situaties een bezwaarprocedure bij de verhuurder moet starten.

Ingetrokken.



Moties

44 (Voortman) over onderbouwing van de ingeschatte effecten

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.

45 (Voortman) over verdubbeling van het revolverend energiebesparingsfonds

Verworpen. Voor: GroenLinks, PvdD en SP.

46 → **52** (Voortman) over de huursombenadering

Verworpen. Voor: 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.

47 (Fritsma) over afzien van alle huurverhogingen boven op de inflatie

Verworpen. Voor: PVV en SP.

49 (Klein) over compensatie voor het verlies van huurtoeslag

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.

50 (Klein) over btw-verlaging per direct

Verworpen. Voor: PVV, 50PLUS, GroenLinks, PvdD en SP.