



## 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 van de Koning

*datum* 9 februari 2016

Betreffende wetsvoorstel:

### **34373**

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

### **Eindstemming wetsvoorstel**

Het wetsvoorstel is op 9 februari 2016 aangenomen door de Tweede Kamer. PvdA, D66, 50PLUS, Van Vliet, Houwers, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, VVD, SGP, ChristenUnie en CDA stemden voor.

### **Aangenomen amendementen**

#### **Artikel I, onderdelen B en F**

8 → **24** (Van der Linde en Albert de Vries) dat regelt dat tijdelijke huurovereenkomsten tot maximaal twee jaar mogelijk zijn

De indieners willen tijdelijke huurovereenkomsten tot maximaal twee jaar in plaats van één jaar mogelijk maken. Op deze manier wordt het voor huiseigenaren en verhuurders nog aantrekkelijker om woningen – al dan niet eerst tijdelijk – te verhuren. Op de woningmarkt ontstaat zo meer ruimte en flexibiliteit voor huurders en verhuurders om verschillende

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.



datum 27 januari 2016

blad 2

huurovereenkomsten voor kortere periodes af te sluiten, inspelend op de verschillende behoeftes in de samenleving.

Daarnaast regelt dit amendement dat tot uiterlijk zes maanden na afloop van een voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst die is aangegaan voor de duur van twee jaar of korter door de huurder aan de huurcommissie kan worden verzocht uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

**Aangenomen. Voor: PvdD, PvdA, D66, 50PLUS, Van Vliet, Houwers, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, VVD, SGP, ChristenUnie, CDA en PVV.**

#### **Artikel I, onderdelen C en E, en artikel IV, onderdeel B**

35 (Rennes en Albert de Vries) dat regelt dat zowel pensioengerechtigden als de meerpersoonshuishoudens geen inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen

Met dit amendement wil de indiener bewerkstelligen dat zowel de pensioengerechtigden als de meerpersoonshuishoudens geen inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen.

In de Tweede nota van wijziging is de situatie komen te vervallen dat voor huishoudens waarvan een persoon met de pensioengerechtigde leeftijd onderdeel uitmaakt, de hogere huurverhoging na inkomenstoets van inflatie+4% niet geldt. Het vervallen van die mogelijke huurverhoging is verschoven naar huishoudens van 4 of meer personen.

Doorstroming voor meerpersoonshuishoudens én voor gepensioneerden is bezwaarlijk. Het NIBUD publiceert voorbeeldbegrotingen voor vele verschillende typen huishoudens. Hieruit kan afgeleid worden dat voor grotere meerpersoonshuishoudens met een inkomen rond € 38.000 de bestedingsruimte inderdaad beperkt is. Dit speelt met name bij echtparen (alleenverdieners) met twee of meer kinderen. Voor gepensioneerden geldt dat zij in 2016 qua koopkracht zowel in euro's als in procenten veel in moeten leveren en zij amper kans maken door te stromen naar een koopwoning.

**Aangenomen. Voor: SP, PvdD, PvdA, 50PLUS, Van Vliet, Houwers, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, VVD, ChristenUnie, CDA en PVV.**

#### **Artikel I, onderdeel C**

16 → 23 → 29 (Rennes en Van Vliet) dat regelt dat de inkomenstoets ten behoeve van een voorstel tot huurprijsverhoging jaarlijks kan plaatsvinden in plaats van driejaarlijks

Met dit amendement wil de indiener bewerkstelligen dat in de wet opgenomen wordt dat de verhuurder jaarlijks in plaats van driejaarlijks de inspecteur van de Belastingdienst kan verzoeken een huishoudverklaring aan hem te verstrekken, wat hij zal doen ingeval hij voornemens is een voorstel tot huurprijsverhoging te doen. Dat betekent dat de periodieke inkomenstoets niet slechts eens in de drie jaar mag plaatsvinden, maar jaarlijks. Daardoor kan de verhuurder een voorstel tot verhoging van de huurprijs altijd doen op grond van het actuele huishoudinkomen.

In de wet is opgenomen dat corporaties 1 keer per 3 jaar een inkomenstoets mogen laten uitvoeren door de inspecteur van de Belastingdienst bij zittende bewoners. Wanneer het inkomen hoger is dan de EU-doelgroepgrens (i.c. momenteel 39.874 euro) kan de corporatie per 1 juli een huurverhoging van maximaal inflatie plus 4 procent vragen



datum 27 januari 2016

blad 3

gedurende 3 jaar. Huurders kunnen jaarlijks bezwaar maken in situaties dat hun inkomen is gedaald onder de betreffende inkomensgrens.

Het wetsvoorstel leidt tot extra administratieve druk bij corporaties, omdat zij voor ieder huishouden dienen bij te houden wanneer de inkomensstoets heeft plaatsgevonden en of er al dan niet bezwaar is ingediend. Huurders zullen elk jaar moeten beoordelen of het vastgestelde huishoudinkomen en de daarop gebaseerde huurprijsaanpassing nog van toepassing is. Dit zal kunnen leiden tot situaties dat huurders – gebaseerd op niet meer actuele inkomensgegevens – met te hoge (bij inkomensdaling) of te lage (bij inkomensstijging) huurprijsaanpassingen te maken krijgen.

Om zowel bij huurders als bij corporaties onnodige administratieve lastendruk weg te nemen, is het beter om de inkomensstoets jaarlijks te kunnen doen. Daarmee wordt de kans op onjuiste inkomensvaststelling en daarmee samenhangende bezwaarprocedures verkleind. Tevens verkleint het risico op goedkope scheefheid in situaties dat het inkomen van een huishouden boven de in de toets gehanteerde inkomensgrens is gestegen.

**Aangenomen. Tegen: Groep Kuzu/Öztürk.**

#### **Artikel I, onderdeel F**

19 (Albert de Vries) dat het mogelijk maakt dat huurcontracten voor bepaalde tijd tussentijds worden opgezegd

Voor huurders die een huurcontract voor bepaalde duur hebben is het nodig om voor hun huurcontract afloopt om te zien naar vervangende woonruimte. Als het onmogelijk is om het tijdelijk huurcontract tussentijds op te zeggen worden huurders op een onredelijke manier gedwongen om het huurcontract uit te dienen. Hierdoor worden ze teveel belemmerd in hun mogelijkheden tijdig een nieuwe woonruimte te vinden. Door dit amendement wordt het mogelijk de huurcontracten voor bepaalde tijd tussentijds op te zeggen.

**Aangenomen. Tegen: Groep Bontes/Van Klaveren.**

#### **Artikel I, onderdeel F**

37 → 49 (Schouten) dat regelt dat de verhuurder uiterlijk een maand voor afloop van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd de huurder een kennisgeving dient toe te sturen en dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd ingeval de verhuurder dit niet doet

Met dit amendement wordt geregeld dat bij huurcontracten voor bepaalde tijd met een duur van maximaal één jaar bij zelfstandige woningen en maximaal vijf jaar bij onzelfstandige woningen de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk één maand voor de afloop van de huurtermijn een kennisgeving hierover dient te versturen naar de huurder. Indien de verhuurder dit niet doet ontstaat hiermee een contract voor onbepaalde tijd.

**Aangenomen. Voor: SP, PvdD, PvdA, GroenLinks, D66, 50PLUS, Van Vliet, Klein, VVD, ChristenUnie en CDA.**



datum 27 januari 2016

blad 4

### **Artikel I, onderdeel G**

20 (Albert de Vries) dat regelt dat voor grote gezinnen, die als gevolg van het kleiner worden van het aantal huisgenoten moet verhuizen, wordt gezorgd voor vervangende woonruimte

Bij een aantal doelgroepen waarbij de verhuurder het huurcontract kan ontbinden op basis van het artikel voor dringend eigen gebruik moet de verhuurder er zeker van zijn dat er voor de huurder vervangende woonruimte is. De indiener is van mening dat het voor grote gezinnen, die vanwege het kleiner worden van het aantal huisgenoten moet verhuizen, billijk is om te zorgen dat er vervangende woonruimte is. Op deze manier worden deze gezinnen ondersteund bij het plaatsmaken voor andere grote gezinnen.

**Aangenomen. Tegen: Groep Bontes/Van Klaveren.**

### **Invoeging van artikel 11a in artikel II**

9 (Schouten) dat regelt dat bij eenjaarscontracten voor zelfstandige huurwoningen en bij vijfjaarscontracten voor onzelfstandige woningen de inschrijfduur behouden blijft

Met dit amendement wordt geregeld dat bij een éénjaarscontract voor zelfstandige huurwoningen en bij een vijfjaarscontract voor onzelfstandige woningen de inschrijfduur behouden blijft. Hiermee wordt voorkomen dat mensen die een dergelijk contract accepteren hun opgebouwde inschrijfduur verliezen.

**Aangenomen. Tegen: Groep Bontes/Van Klaveren.**

### **Artikel VI, onderdeel B**

18 (Albert de Vries) dat regelt dat wordt gewaarborgd dat toegelaten instellingen ervoor kiezen hun zelfstandige woningen in het DAEB-segment na woningtoewijzing voor onbepaalde duur te verhuren en dus geen gebruik (kunnen) maken van de mogelijkheid woningen voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal één jaar te verhuren

Het wetsvoorstel maakt op grond van artikel 7:271, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd een huurovereenkomst mogelijk voor bepaalde tijd van maximaal één jaar. De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van deze periode van rechtswege.

Toegelaten instellingen voorzien op grond van de opgedragen dienst van algemeen economische belang in de huisvesting van huishoudens die qua inkomen of andere omstandigheden op een sociale huurwoning zijn aangewezen. Het gaat hierbij om reguliere huisvesting voor langere duur, waarbij het hanteren van een huurovereenkomst ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, voor de duur van maximaal één jaar onwenselijk is. Met dit amendement wordt gewaarborgd dat toegelaten instellingen ervoor kiezen hun zelfstandige woningen in het DAEB-segment na woningtoewijzing voor onbepaalde duur te verhuren en dus geen gebruik (kunnen) maken van de mogelijkheid om voormelde woonruimte voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal één jaar te verhuren.



datum 27 januari 2016

blad 5

Hierop zijn uitgezonderd huurovereenkomsten voor bepaalde tijd van maximaal één jaar die door de toegelaten instelling worden aangegaan met personen die deel uitmaken van een door de Minister voor Wonen en Rijksdienst te bepalen groep. Met deze personen mag vervolgens geen huurovereenkomst worden afgesloten, welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

Bij deze groep wordt gedacht aan:

- huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere plaats of een ander land werken of studeren,
- huurders die in verband met de renovatie of sloop, gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woning moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken,
- huurders in de noodopvang, en
- huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met woonbegeleiding wordt afgesloten.

**Aangenomen. Voor: SP, PvdD, PvdA, GroenLinks, D66, 50PLUS, Van Vliet, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, VVD en ChristenUnie.**

#### **Artikel VI, onderdeel D, artikel 54**

10 → **22** (Ronnes) dat regelt dat de periode waarover de huursom wordt berekend wordt vastgesteld op 1 januari en daarmee dat de ingangsdatum van de huursombenadering wordt vastgesteld op 1 januari 2017

De indiener wil met dit amendement de in de wet opgenomen ingangsdatum van de huursombenadering vaststellen op 1 januari 2017 en de periode waarover de huursom wordt berekend te vast te stellen op 1 januari tot en met 1 januari van het daaropvolgende jaar.

In de Wet doorstroming huurmarkt 2015 staat dat voor corporaties de huursombenadering wordt ingevoerd per 1 juli 2016, waarbij de huursom wordt berekend over de periode van 30 juni tot en met 30 juni van het daaropvolgende jaar.

In de voorgestelde huursombenadering wordt niet alleen de huurprijsaanpassing voor zittende huurders per 1 juli meegenomen, maar ook de harmonisatie bij mutatie gedurende 1 jaar.

De voorgestelde periode (i.c. 30 juni tot en met 30 juni) heeft als gevolg dat een corporatie op het moment van de vaststelling van de voorgestelde huurprijsaanpassing (in de maand maart) een inschatting moet maken van zowel de huursom op 30 juni van het lopende jaar als op 30 juni van het volgende jaar. Daarnaast moet een corporatie een inschatting maken van de huuropbrengst door harmonisatie in diezelfde periode. Voor 2016 geldt daarnaast dat op het moment dat het voorstel voor huurprijsaanpassing wordt gemaakt de voorbereidingen ervoor binnen corporaties starten en het overleg met huurders opstart, de wet waarschijnlijk nog niet parlementair is afgehandeld en in werking is getreden. Daarmee wordt een fatsoenlijk proces tussen huurders en verhuurders over de huuraanpassing per 1 juli vrijwel niet mogelijk.

Door de ingangsdatum van de huursombenadering te verschuiven naar 1 januari 2017 ontstaan meerdere voordelen. Voor de huuraanpassing per 1 juli 2016 geldt dan het



datum 27 januari 2016

blad 6

vigerende huurbeleid en hoeven er geen grote systeemaanpassingen te worden doorgevoerd.

Daarnaast verlicht het de administratieve lastendruk bij corporaties aanzienlijk door de periode waarover de huursom wordt berekend te laten samenvallen met het kalenderjaar. Dit betekent dat corporatie slechts 1 keer per jaar de huursom van haar woningbezit dient te bepalen, zowel ten behoeve van de jaarrekening als ten behoeve van de huursombenadering.

Tenslotte ontstaat er een belangrijk voordeel dat de corporatie in de maand maart geen inschatting meer hoeft te maken van de 'beginstand' van de huursom, want reeds drie maanden van woningmutaties heeft gehad. Daardoor kan zij veel beter bepalen welke huuraanpassing per 1 juli van dat jaar mogelijk is.

Bijkomend voordeel van invoering per 1 januari is dat de Belastingdienst dan ook haar nieuwe systeem/portal voor inkomenstoetsing gereed heeft en er in één keer kan worden overgegaan naar de nieuwe jaarlijkse inkomenstoets.

**Aangenomen. Voor: PvdD, PvdA, GroenLinks, D66, 50PLUS, Van Vliet, Houwers, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, VVD, SGP, ChristenUnie, CDA en PVV.**

#### **Artikel VI, onderdeel D, artikel 54**

12 → 34 → **47** (Rennes en Van de Linde) dat regelt dat ook woningverbetering en verduurzaming gerelateerde huuraanpassing bij mutatie niet in de huursom wordt meegerekend

De indieners willen met dit amendement regelen dat – in lijn met het niet meetellen van woningverbetering bij zittende huurders – ook de aan woningverbetering en verduurzaming gerelateerde huuraanpassing bij mutatie (i.c. de harmonisatie) niet in de huursom wordt meegeteld. Hierbij kan worden aangesloten op de bestaande methodiek van het bepalen van de huuraanpassing bij verbetering van woongerief.

In de wet staat dat bij de bepaling van de huursom de huurharmonisatie bij mutatie volledig meetelt. Dit geldt ook in situaties waarbij tijdens de mutatie de woning wordt verbeterd of verduurzaamd en dus een betere kwaliteit krijgt.

Wanneer de woning wordt verbeterd bij zittende huurders, telt de huurverhoging die is gerelateerd aan de woningverbetering of verduurzaming niet mee in de huursom. Wanneer een verhuurder een bewoond complex woningen wil verbeteren of verduurzamen, dient 70 procent van de huurders daarvoor instemming te verlenen. Om deze instemming te bereiken, kiezen corporaties er steeds vaker voor om geen huurverhoging voor de zittende huurders door te voeren en deze pas bij mutatie door te voeren.

Door nu de harmonisatie volledig mee te tellen in de bepaling van de huursom, zonder rekening te houden met gerealiseerde woningverbetering en verduurzaming, zal er een negatieve prikkel ontstaan op woningverbetering en verduurzaming van bestaand corporatiebezit. De mogelijkheden om de geplande investering terug te verdienen, worden immers beperkt.



datum 27 januari 2016

blad 7

Daarnaast betekent dit ook dat de energielasten voor bestaand woningbezit minder snel omlaag worden gebracht en dit zet extra druk op de betaalbaarheid van het wonen in de sociale woningvoorraad en op het realiseren van de klimaat- en energiedoelstellingen zoals beoogd.

**Aangenomen. Voor: PvdD, PvdA, GroenLinks, D66, 50PLUS, Van Vliet, Houwers, Klein, VVD, SGP, ChristenUnie en CDA.**

## **Verworpen en ingetrokken amendementen**

**Artikel I (Invoeging van een onderdeel Aa met een artikel 246a in Artikel I) en artikel VI, onderdeel D (vervallen van onderdeel a in artikel 54, tweede lid 21 (Bashir) dat regelt dat ook particuliere verhuurders en geliberaliseerde huurcontracten van corporatiewoningen onder de huursombenadering vallen alsmede dat de totale gemiddelde huurstijging voor particuliere verhuurders wordt gesteld op inflatie**

Particuliere verhuurders en geliberaliseerde huurcontracten van corporatiewoningen moeten ook onder de huursombenadering vallen. Op dit moment zijn deze groepen uitgezonderd van de huursombenadering. Met dit amendement zullen verschillen in rechten en plichten tussen huurders van een particuliere huurwoningen en een sociale huurwoning worden verkleind. Het is oneerlijk om particuliere verhuurders niet dezelfde beperking op te leggen in huurprijsstijgingen dan sociale verhuurders. Daarnaast beoogt het amendement om naast sociale huurcontracten ook geliberaliseerde huurcontracten van corporatiewoningen onder de huursombenadering te laten vallen. Het is onwenselijk om reeds hoge huurprijzen verder te doen oplopen waardoor deze huurwoningen steeds onbereikbaar worden voor meer mensen.

Voorts regelt dit amendement dat de totale gemiddelde huurstijging voor particuliere verhuurders wordt gesteld op inflatie en niet op inflatie vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, waarvan de regering heeft aangegeven dit op 1% te stellen.

**Verworpen. Voor: SP, PvdD, GroenLinks, 50PLUS, Groep Kuzu/Öztürk en CDA.**

### **Artikel I, onderdelen B en F**

26 (Schouten) dat het wetsvoorstel aanpast ten aanzien van de mogelijkheden voor de huurprijs en de duur van een tweede huurcontract na afloop van een contract voor bepaalde duur

Dit amendement past het wetsvoorstel aan ten aanzien van de mogelijkheden voor de huurprijs en de duur van een tweede huurcontract na afloop van een contract voor bepaalde duur.

Dit amendement regelt in onderdeel I dat in het geval van verlenging dan wel een nieuwe huurovereenkomst van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd de huurprijs voor de tweede huurovereenkomst op redelijkheid kan worden getoetst. Volgens artikel 7:249 lid 1



datum 27 januari 2016

blad 8

van het Burgerlijk Wetboek kan de huurder alleen de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs laten toetsen met betrekking *tot een woonruimte voor de voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst*. In het geval van de contracten voor bepaalde duur kan hierdoor echter het eerste huurcontract als een soort proeftijd worden gehanteerd. De huurder sluit niet «vrijwillig» een tweede huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte tegen een hogere huurprijs. Hij heeft geen andere keuze, want anders is hij zijn woonruimte kwijt. Er is dan ook geen goede reden om die huurder niet te beschermen tegen een hogere huurprijs door de mogelijkheid van toetsing op redelijkheid van de huurprijs van de nieuwe huurovereenkomst. Zo wordt voorkomen dat de huurder onvrijwillig een huurprijs betaalt die boven de maximaal redelijke huurprijsgrens ligt of zelfs boven de huurprijsliberalisatiegrens voor een woning die daarvoor niet de kwaliteit heeft. Zo wordt ook voorkomen dat een verhuurder zich via een korting op de huurprijs in het eerste jaar onttrekt aan de toetsing van de redelijke prijs.

Daarom wordt voorgesteld de woorden «voor de eerste maal» in artikel 7:249 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek te schrappen. Analoog daaraan wordt voorgesteld deze woorden ook te schrappen in het nieuw voorgestelde lid 2.

Het wetsvoorstel legt in de derde volzin van art. 7:271 lid 1 BW (nieuw) vast dat indien er weer een huurovereenkomst voor één respectievelijk vijf jaar of korter wordt gesloten dit geldt als een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Het is echter ook denkbaar dat de tweede huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode langer dan één respectievelijk vijf jaar. Met dit amendement wordt in onderdeel II voor huurovereenkomsten voor bepaalde duur geregeld dat bij iedere voorzetting van het gebruik van hetzelfde gehuurde door dezelfde huurder, ongeacht of er sprake is van een verlengde huurovereenkomst of van een nieuwe huurovereenkomst, deze voortzetting geldt voor onbepaalde tijd.

**Ingetrokken.**

#### **Artikel I, onderdeel F**

36 (Rennes) dat regelt dat de mogelijkheid van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd alleen geldt voor bij algemene maatregel van bestuur bepaalde doelgroepen

Met dit amendement wil de indiener bewerkstelligen dat in de wet opgenomen mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten af te sluiten wordt beperkt tot enkele doelgroepen. Met dit amendement is er dan geen generieke mogelijkheid tijdelijke huurcontracten aan te bieden, maar is dit gericht op bij algemene maatregel van bestuur te bepalen doelgroepen. Conform het initiatiefwetsvoorstel Schouten (Kamerstukken II 2014/15, 34 156, nr. 2) zouden nu reeds de doelgroepen van jongeren en studenten benoemd kunnen worden. Andere doelgroepen kunnen later in de algemene maatregel van bestuur worden aangewezen. De beide kamers der Staten-Generaal worden daarbij betrokken via een voorhangprocedure.

**Ingetrokken.**





datum 27 januari 2016

blad 9

### **Invoeging van artikel 246a in artikel II, onderdeel A**

25 (Schouten) dat regelt dat de huursombenadering ook geldt voor particuliere en commerciële verhuurders die geen toegelaten instelling zijn

Met dit amendement wordt geregeld dat de huursombenadering ook geldt voor particuliere en commerciële verhuurders die geen toegelaten instelling zijn. De huursombenadering geldt daarbij uiteraard alleen voor de gereguleerde sector en de bepalingen over het meenemen van huurharmonisatie in de huursom zijn gelijk als bij de toegelaten instellingen. Aangezien ook huurtoeslag kan worden verkregen voor deze woningen is het niet meer dan redelijk dat ook het dempende effect op de huurstijging die wordt gerealiseerd door de huursombenadering voor deze woningen geldt. Analoog aan de bepalingen over de verhuurder-heffing geldt de huursombenadering alleen voor verhuurders met 10 of meer gereguleerde huurwoningen.

**Verworpen. Voor: SP, PvdD, GroenLinks, D66, 50PLUS, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, ChristenUnie, CDA en PVV.**

### **Artikel I, onderdelen C en E, en artikel IV, onderdeel B**

31 (Madlener) dat regelt dat de hogere huurverhoging van inflatie +4% op grond van een hoger inkomen blijktens de huishoudverklaring, niet kan worden voorgesteld aan huishoudens waarvan een persoon met de pensioengerechtigde leeftijd onderdeel uitmaakt

Dit amendement regelt dat de hogere huurverhoging van inflatie + 4% op grond van een hoger inkomen blijktens de huishoudverklaring, niet kan worden voorgesteld aan huishoudens waarvan een persoon met de pensioengerechtigde leeftijd onderdeel uitmaakt.

De indiener is van mening dat het voor deze groep minder opportuun is hen middels een inkomenstoets te prikkelen tot doorstroming. Immers, gemiddeld genomen zal bij pensionering sprake zijn van een inkomensachteruitgang, terwijl het voor ouderen ook lastiger is om daadwerkelijk door te stromen naar een andere woning, onder meer omdat het verkrijgen van een woning hypotheek voor de volledige hypotheeksom voor hen, gezien hun leeftijd, over het algemeen moeilijker is. Dit zal een positief effect op het besteedbaar inkomen hebben voor een grote groep ouderen, namelijk 0,3% voor de groep tot € 43.786, oplopend tot 0,6% voor de groep met een inkomen hierboven.

**Verworpen. Voor: SP, 50PLUS, Van Vliet, Houwers, ChristenUnie, CDA, Groep Bontes/Van Klaveren en PVV.**

### **Diverse artikelen**

17 (Schouten) dat regelt dat de mogelijkheid het huurcontract op te zeggen op grond van dringend eigen gebruik met het oog op het verstrekken van woonruimte aan een groot gezin vervalt

Met dit amendement vervalt de mogelijkheid het huurcontract op te zeggen op grond van dringend eigen gebruik met het oog op het verstrekken van woonruimte aan een groot gezin.



datum 27 januari 2016

blad 10

De verruiming van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor grote gezinnen is onwenselijk omdat van deze gezinnen niet gevraagd kan worden te verhuizen gezien de lange woonperiode die doorgaans zal zijn verstreken sinds de aanvang van de huur. Bovendien is voor deze gezinnen onvoldoende voorzienbaar wanneer het aantal gezinsleden zal zijn gedaald tot onder de gestelde minimumgrootte. Bij een echtscheiding is dit bijvoorbeeld niet altijd het geval en kinderen kunnen sneller het huis uitgaan dan verwacht. Daar komt bij dat op het moment van opzegging er nog sprake kan zijn van minderjarige kinderen. Voorts zijn er andere mogelijkheden om bedoelde gezinnen te stimuleren te verhuizen naar een kleinere woning zoals persoonlijke gesprekken en een concreet aanbod voor een andere passende woning. Voorts gaat het om een dusdanig klein aantal gezinnen dat de voorgestelde maatregel disproportioneel is.

**Verworpen. Voor: SP, PvdD, GroenLinks, 50PLUS, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, ChristenUnie, CDA en PVV.**

#### **Diverse artikelen**

7 (Madlener en Wilders) dat regelt dat de voorrangstatus van statushouders wordt geschrapt

Dit amendement strekt ertoe de voorrangstatus van statushouders uit de Huisvestingswet 2014 te schrappen.

**Verworpen. Voor: 50PLUS, Houwers, Groep Bontes/Van Klaveren en PVV.**

#### **Artikel IV, onderdeel B**

32 (Bashir) dat regelt dat huurverhogingen voor huishoudens met inkomens tot 66.421 euro slechts inflatievolgend kunnen zijn

Met dit amendement wordt geregeld dat huurverhogingen voor huishoudens met inkomens tot 66.421 euro slechts inflatievolgend kunnen zijn.

De inkomensgroepen onder de grens van 66.421 euro hebben de afgelopen jaren al forse huurverhogingen gehad. Het is onwenselijk deze lage en middeninkomens nog verder op kosten te jagen.

Daarom wordt in dit amendement een individuele huurverhoging van inflatie plus 2,5% losgelaten en kunnen de huurprijzen alleen met hooguit de inflatie stijgen.

**Verworpen. Voor: SP, 50PLUS, Groep Kuzu/Öztürk en Klein.**

#### **Artikel IV, onderdeel B**

13 (Bashir) dat regelt dat de inkomensafhankelijk huurverhoging alleen mogelijk is voor huishoudens met een inkomen boven de 66.421 euro

In het wetsvoorstel is het mogelijk om de huur te verhogen met inflatie +4% als het inkomen hoger is dan de toewijzingsgrens voor de sociale huursector van 38.950 euro in 2015 (zie de memorie van toelichting: Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3, blz. 20).



datum 27 januari 2016

blad 11

De indiener wil dat deze inkomensafhankelijke huurverhoging alleen mogelijk is voor huishoudens met een inkomen boven 66.421 euro. Zo worden middeninkomens ontzien. Het is onwenselijk om gezinnen met inkomens tot 66.421 euro te treffen met een hoge huurverhoging. Deze groep is de laatste tijd al met huurverhogingen geconfronteerd. Daarnaast heeft deze groep weinig tot geen alternatieven: er zijn te weinig geschikte en betaalbare woningen voor deze groep.

Als deze groep al in aanmerking komt voor een koophuis zal dat namelijk een groter beroep geven op de hypotheekrenteaftrek. Dit kost de overheid geld. Tot slot is het in het kader van gemengd wonen en het tegengaan van segregatie onwenselijk om mensen uit dezelfde inkomenscategorie bij elkaar te huisvesten.

Met dit amendement wordt niet de inkomensgrens voor de toewijzing van een sociale huurwoning gewijzigd, maar slechts de grens waarboven een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden doorgevoerd.

**Verworpen. Voor: SP, 50PLUS, Groep Kuzu/Öztürk en PVV.**

#### **Artikel VI, onderdelen A en D**

11 → 41 (Rennes) dat regelt dat alleen dat deel van de huuraanpassing tot de liberalisatiegrens wordt meegeteld in de huursom

De indiener wil met dit amendement dat in situaties waar woningen worden geliberaliseerd, alleen dat deel van de huuraanpassing tot de liberalisatiegrens wordt meegeteld in de huursom. Het bedrag dat boven de liberalisatiegrens gaat, telt dan niet mee in de huursom en moet worden geormerkt voor investeringen in nieuwe sociale huurwoningen als dit lokaal in prestatieafspraken is vastgelegd.

In de wet staat dat bij de bepaling van de huursom de huurharmonisatie bij mutatie volledig meetelt. Dit geldt ook als een woning wordt geliberaliseerd (i.c. een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens gaat naar een huurprijs boven de liberalisatiegrens). Door deze huurharmonisatie bij liberalisatie in zijn geheel (het volledige bedrag) in de huursom mee te tellen, zal er veel minder ruimte beschikbaar zijn voor huuraanpassingen bij sociale huurwoningen, waardoor de bedoelde werking van de huursombenadering wordt ingeperkt. Doel van de huursombenadering is immers de huurprijs meer in lijn te brengen met de kwaliteit van de woning.

Doel van het opnemen van het volledige bedrag van de liberalisatie in de huursom is het beperken van liberalisatie. Daardoor ontstaat echter de situatie dat woningen waarvoor qua kwaliteit een huurprijs boven de liberalisatiegrens gerechtvaardigd is, veel langer een huurprijs blijven houden onder de liberalisatiegrens. En daardoor komen er minder financiële middelen beschikbaar om juist in de sociale woningvoorraad woningen toe te voegen met de daar gewenste kwaliteit en bijbehorende betaalbare huurprijs.

De keuze voor en de mate waarin sociale huurwoningen geliberaliseerd worden dient lokaal bepaald te worden en in prestatieafspraken te worden vastgelegd. Daarbij zijn de vraag en het aanbod van zowel sociale huurwoningen als vrije sectorhuurwoningen de bepalende factoren. En welke kwaliteit deze woningen dienen te hebben.

Het huurbeleid in Nederland wordt vastgesteld voor de gereguleerde voorraad. Het is dan ook zuiverder om alleen dat deel van de huuraanpassing in de huursom te betrekken dat



datum 27 januari 2016

blad 12

betrekking heeft op de gereguleerde voorraad en het deel dat boven de liberalisatiegrens ligt buiten de huursom te houden.

**Verworpen. Voor: D66, 50PLUS, de SGP, de ChristenUnie, het CDA en de PVV.**

#### **Artikel VI, onderdelen C en D**

14 (Bashir) dat regelt dat de totale gemiddelde huurstijging wordt gesteld op slecht de inflatie

In het wetsvoorstel is nu geregeld dat de totale gemiddelde huurstijging wordt gesteld op inflatie vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, waarbij de regering heeft aangegeven dit percentage op 1% te stellen.

Met dit amendement wordt de totale gemiddelde huurstijging gesteld op slechts inflatie. Hiermee worden de huurprijzen verder gematigd na jaren van grote huurprijsstijgingen. Tussen 2009 en 2015 zijn huurders namelijk gemiddeld 28,8% meer aan huur gaan betalen. Daarom is een verdere huurprijsstijging niet wenselijk.

**Verworpen. Voor: SP, PvdD, GroenLinks, 50PLUS, Groep Kuzu/Öztürk en PVV.**

#### **Artikel VI, onderdeel D**

15 (Bashir) dat regelt dat het onmogelijk is om de inkomensafhankelijke component buiten de huursom te laten vallen

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk om, wanneer daarover op lokaal niveau prestatieafspraken zijn gemaakt tussen huurders, woningcorporatie(s) en gemeente, buiten de huursombenadering om extra huurverhogingen mogelijk te maken op basis van inkomen.

De huren zijn de laatste jaren al erg omhoog gegaan en een verdere verhoging is ongewenst. Met dit amendement wordt onmogelijk gemaakt om de inkomensafhankelijke component buiten de huursom te laten vallen. De inkomensafhankelijke component zelf blijft mogelijk, zolang deze binnen de huursombenadering valt.

Wanneer deze inkomensafhankelijke huurverhogingen binnen de huursombenadering vallen, dan is de inkomstenderving van woningcorporaties gering. Namelijk 75 miljoen euro per jaar (zie de nota naar aanleiding van het verslag: Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 6, blz. 3).

**Verworpen. Voor: SP, PvdD, GroenLinks, 50PLUS, Groep Kuzu/Öztürk en Klein.**



datum 27 januari 2016

blad 13

## Moties

38 (Bashir) over afzien van inkomensafhankelijke huurverhogingen

**Verworpen. Voor: SP, 50PLUS, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, Groep Bontes/Van Klaveren en PVV.**

39 (Bashir) over het maximeren van het aantal tijdelijke huurcontracten

**Verworpen. Voor: SP en Groep Kuzu/Öztürk.**

40 (Bashir) over een overgangsregeling voor antikrakers

**Verworpen. Voor: SP.**

42 (Van Vliet) over een betere aansluiting tussen de gereguleerde en de vrije huursector

**Met algemene stemmen aangenomen.**

43 (Schouten) over afspraken met verhuurders over publicatie van de huursom

**Verworpen. Voor: SP, PvdD, GroenLinks, D66, 50PLUS, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, SGP, ChristenUnie, CDA en Groep Bontes/Van Klaveren.**

44 → 51 (Schouten) over de verlaging van de toewijzingsgrens

**Verworpen. Voor: SP, PvdD, GroenLinks, D66, 50PLUS, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, SGP, ChristenUnie, CDA, Groep Bontes/Van Klaveren en PVV.**

45 (Albert de Vries) over de rechtsbescherming van huurders van huisvesting voor een kortere duur

**Aangenomen. Voor: SP, PvdD, PvdA, GroenLinks, D66, 50PLUS, Van Vliet, Houwers, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, VVD, SGP, ChristenUnie en het CDA.**

46 (Koolmees) over de wijze waarop de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt vastgesteld

**Aangenomen. Voor: PvdD, PvdA, GroenLinks, D66, 50PLUS, Van Vliet, Houwers, Groep Kuzu/Öztürk, Klein, VVD, SGP, ChristenUnie en CDA.**