

Vergaderjaar 2015–2016

34 373 **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)**

34 374 **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (gegevensverstrekking Belastingdienst)**

34 156 **Voorstel van wet van het lid Schouten tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren)**

C¹ **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 februari 2016

Op 9 februari 2016 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 aangenomen. Dit wetsvoorstel is aan uw Kamer aangeboden (34 373, B) en in de procedurevergadering van 16 februari heeft de Eerste Kamercommissie BiZa/AZ het voorbereidend onderzoek gepland op 8 maart.

Op 9 februari is eveneens het initiatiefvoorstel-Schouten (34 156, A) aangenomen. De plenaire behandeling van dit wetsvoorstel door uw Kamer is voorzien voor 22 maart 2016.

Bij de Tweede Kamer is tot slot het wetsvoorstel gegevensverstrekking Belastingdienst (34 374) aanhangig. Dit zal op 1 maart in de Tweede Kamer worden besproken.

Met deze brief informeer ik u op uw verzoek over de samenhang tussen bovengenoemde wetsvoorstellen.

¹ De letter C heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 34 373.

Relatie wetsvoorstel doorstroming en initiatiefvoorstel-Schouten

Het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt (34 373) is een uitwerking van de brief van 11 april 2014 over tijdelijk huren (Kamerstukken II 2013/14, 27 926 nr. 218) en de brief over de uitwerking huursombenadering en het akkoord Aedes-Woonbond van 3 juli 2015 (33 129/33 330, L), en bevat de volgende drie onderdelen:

- Herschikking en uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten in Burgerlijk Wetboek en Leegstandwet
- Beperking van de maximale huursomstijging inclusief huurharmonisatie voor gereguleerd verhuurde corporatiewoningen
- Een periodieke inkomenstoets met een hogere maximale huurverhoging voor blijvende scheefheidsbestrijding

Met het initiatiefwetsvoorstel «aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren» (initiatiefvoorstel-Schouten, 34 156) wordt een opzeggingsgrond geïntroduceerd waarmee de huur van een aan een jongere (tot 28 jaar) beschikbaar gestelde huurwoning na 5 of uiterlijk 7 jaar kan worden opgezegd ten behoeve van een nieuwe jongere.

Mijn voorstellen voor herschikking en uitbreiding van de regelgeving rond tijdelijk huren vormen een aanvulling op het initiatiefvoorstel van mevrouw Schouten.

De beoogde inwerkingtredingsdatum van het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 is 1 juli 2016. De nieuwe inkomenstoets zal, omdat is gebleken dat de Belastingdienst pas per 1 januari 2017 een nieuw computersysteem voor de verstrekking van inkomensverklaringen met de nieuwe inkomensgrens en uitzondering voor gepensioneerden en 4- of meerpersoonshuishoudens gereed kan hebben, per 1 januari 2017 in werking treden.

Datzelfde geldt, als gevolg van een amendement van de heren Ronnes en Van Vliet (nr. 22), voor de nieuwe huursomberekening, inclusief harmonisatie. Ik heb daarbij aangegeven dat ik als gevolg hiervan de huidige maximale huursomstijging die betrekking heeft op de gemiddelde huurverhoging per 1 juli, zal vaststellen op een lager percentage, te weten inflatie+0,4%. Bij uitstel van de inwerkingtreding van de nieuwe huursomberekening tot 1 januari 2017 wordt de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2016 anders immers niet conform de afspraak tussen Aedes en Woonbond wettelijk beperkt. Daarbij geldt uiteraard wel dat ik dit niet zal doen dan nadat uw Kamer positief over het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt heeft besloten.

Relatie wetsvoorstel doorstroming en wetsvoorstel gegevensverstrekking

Met het wetsvoorstel gegevensverstrekking Belastingdienst (34 374) wordt voorzien in een technische verduidelijking van de verplichting van de Belastingdienst om desgevraagd inkomensverklaringen ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging te verstrekken. De Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak, heeft op 3 februari uitgesproken dat deze verplichting in de huidige wettekst niet expliciet genoeg is opgenomen.

Het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt (34 373) bevat ook een dergelijke verduidelijking van de verplichting voor de Belastingdienst, maar door dit middels een separaat wetsvoorstel (wetsvoorstel gegevensverstrekking) te regelen zou deze verduidelijking uiteindelijk sneller kunnen zijn afgerond en in werking kunnen treden dan het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt. De behandeling van het wetsvoorstel

doorstroming huurmarkt wordt dan ook niet belast met deze juridisch-technische kwestie. In de inwerkingtredingsbepaling van het wetsvoorstel gegevensverstrekking is daartoe ook opgenomen dat bij de inwerkingtreding gebruik gemaakt mag worden van artikel 12 van de Wet raadgevend referendum.

Aangezien de Belastingdienst normaal gesproken per 14 maart begint met de verstrekking van inkomensverklaringen dient de bedoelde verduidelijking zo mogelijk vóór die datum in werking te treden.

Indien het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt eerder door uw Kamer behandeld is dan het wetsvoorstel gegevensverstrekking Belastingdienst, dan zullen het artikel of de onderdelen daarvan die te maken hebben met de gegevensverstrekking door de Belastingdienst (het voorgestelde artikel 7:252a, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek) wel zo spoedig mogelijk in werking treden, eveneens met toepassing van artikel 12 van de Wet raadgevend referendum.

Middels diverse samenloopbepalingen is voorzien in samenloop tussen de wetsvoorstellen 34 156, 34 373 en 34 374. Over en weer zijn samenloopbepalingen opgenomen voor het geval het ene wetsvoorstel eerder of later in werking treedt dan het andere. Deze samenloopbepalingen zijn nog eens aangescherpt door de eerste en tweede nota van wijziging op het wetsvoorstel gegevensverstrekking Belastingdienst.

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