

Vergaderjaar 2020–2021

**35 518**

## **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)**

**Nr. 6**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 16 september 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

### **Algemeen**

#### **1. Inleiding**

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet). Zij hebben hierbij meerdere vragen.

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel, waarover zij nog enkele vragen hebben.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van onderhavige wetsvoorstel. Zij waarderen de inspanningen die de Minister doet om de kwaliteit, betaalbaarheid en doorstroom van de sociale huursector te bevorderen. De CDA-fractieleden hebben nog enkele vragen.

De leden van de D66 fractie hebben content kennisgenomen van het voorstel tot wijziging van de huurverhogingsmogelijkheden en de inkomensgrenzen Woningwet. Deze leden onderschrijven het beoogde doel om naast zorgen voor meer aanbod de huidige schaarste zo eerlijk mogelijk te verdelen. Zij hebben nog enkele vragen die zij aan de regering willen voorleggen.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben op een aantal punten fundamentele bezwaren tegen het wetsvoorstel. Deze bezwaren en een aantal vragen zullen zij hierna toelichten.

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van de wijzigingen van diverse wetten om mogelijk te maken de huren verder te verhogen en de inkomensgrenzen te veranderen. Deze leden zijn kritisch op dit wetsvoorstel, omdat groepen huurders tegen elkaar worden uitgespeeld en de huurprijzen zullen stijgen. De leden van de SP-fractie stellen daarom hieronder vragen.

De leden van de PvdA-fractie hebben kennis genomen van het wetsvoorstel. In de huidige vorm kan het wetsvoorstel niet rekenen op de steun van de PvdA-fractie. Dat geldt zowel voor het voorstel om 135.000 eenpersoonshuishoudens uit te sluiten van betaalbare huurwoningen, als voor het voorstel om middeninkomens te confronteren met huurverhogingen van 600 of 1.200 euro per jaar. De leden van de PvdA-fractie hebben daarom de volgende vragen.

Indachtig de door meerdere fracties uitgesproken wens meer tijd uit te trekken voor wetsbehandelingen, of wetsvoorstellen zelfs artikelsgewijs te behandelen, vragen de leden van de PvdA-fractie of de regering bereid is de onderdelen van het wetsvoorstel te splitsen en separaat in te dienen. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat wetsvoorstellen met grote gevolgen voor de volkshuisvesting en inkomenspolitiek onze zorgvuldige aandacht verdienen.

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen juist verhoogd zou moeten worden tot bijvoorbeeld 50.000 of 60.000 euro, zodat ook middeninkomens aanspraak kunnen maken op sociale huurwoningen in grote steden. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering hierop te reflecteren.

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat de rol van woningcorporaties veel groter is en zou moeten zijn dan slechts het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Voornoemde leden bepleiten een brede volkshuisvestelijke taak voor woningcorporaties om voldoende betaalbare huurwoningen te bouwen, middeninkomens te huisvesten en te zorgen voor veerkrachtige en gemengde wijken met goede voorzieningen. Kan de regering aangeven waarom zij dit anders ziet en de doelgroep van woningcorporaties zoveel mogelijk wil beperken? Deze leden verwijzen ook naar de lange wachtlijsten en het tekort aan huurwoningen. Is de regering het niet met de leden van de PvdA-fractie eens dat de oplossing voor deze problemen gevonden kan worden in meer woningen in plaats van de groep mensen te beperken?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat als gevolg van het wetsvoorstel 42.000 ouderen worden uitgesloten van betaalbare huurwoningen. Voornoemde leden vragen de regering of zij erkent dat ouderen als gevolg hiervan mogelijk langer blijven wonen in een voor hen ongeschikte woning, en hoe dit zich verhoudt tot het streven van de regering om mensen langer thuis te laten wonen. Houdt de regering ook rekening met gevolgen als een stijging van de zorgkosten, bijvoorbeeld door valincidenten, als ouderen langer in voor hen ongeschikte woningen blijven wonen?

Kan de regering bevestigen dat de maximale potentiële doelgroep met 8% afneemt ten opzichte van de huidige situatie, zo vragen de leden van de PvdA-fractie.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet. Genoemde leden vinden het van belang dat iedereen in Nederland een huis heeft waar hij of zij betaalbaar kan wonen. In een situatie van schaarste is het vervolgens van belang dat de beschikbare voorraad op een zo eerlijk mogelijke manier wordt verdeeld. Het is voorstelbaar dat daarbij meer wordt gekeken naar daadwerkelijk beschikbaar budget, dan sec het inkomen zoals dat nu gebeurt. Daarbij achten de leden van de ChristenUnie-fractie het wel van belang dat dit op een rechtvaardige wijze gebeurt, en dat wanneer iemand niet meer in aanmerking lijkt te komen voor een sociale huurwoning, deze een wezenlijk alternatief heeft. Zij hebben op dit moment behoefte aan het stellen van de volgende vragen.

Allereerst vragen de leden van de ChristenUnie-fractie wat het exacte doel is van de wet. Zij lezen wat het doel is van de afzonderlijke maatregelen, maar vragen wat het doel is van het geheel aan wetgeving.

De leden van fractie van 50PLUS danken de regering voor het toezenden van het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet. Deze leden hebben hier nog wel enkele vragen en opmerkingen bij.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij hebben daarover enkele vragen.

## **2. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel**

### *2.1 Differentiatie in DEAB-inkomensgrenzen*

De leden van de VVD-fractie vragen wat er gebeurt met de inkomensgrens voor sociale huurwoningen, wanneer deze wet niet voor 1 januari 2021 is aangenomen. Klopt het dat de tijdelijk verhoogde inkomensgrens in dat geval terugvalt en de totale doelgroep voor de sociale huur daarmee kleiner wordt? Kan de regering specificeren hoeveel mensen tot de doelgroep voor sociale huur behoren als deze wet ongewijzigd wordt aangenomen en hoeveel dit er zijn vanaf 1 januari 2021 als deze wet wordt verworpen en de tijdelijk verhoogde inkomensgrens vervalt? Klopt het dat de regering met deze wet de betaalbaarheid van sociale huurwoningen beter in balans brengt voor verschillende type huishoudens? Kan schematisch worden weergegeven hoe de betaalbaarheid voor éénpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens op basis van deze wet eruit ziet? Klopt het dat deze wet de betaalbaarheid voor gezinnen (sterk) verbeterd ten opzichte van de huidige situatie? Zo ja, hoe groot is deze verbetering gemiddeld? Hoe verhoudt de woningvoorraad in de sociale huur zich tot de twee doelgroepen die in de wet gedefinieerd worden (éénpersoons en meerpersoons huishoudens)?

De leden van de VVD-fractie vragen wat het verwachte effect is op de wachtlijsten en wachttijd als gevolg van de differentiatie in de DAEB-grenzen. Daarbij willen de leden van de VVD-fractie ook weten wat het effect zou zijn op de wachtlijst als de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens onveranderd zou blijven. Tot slot op dit onderdeel willen deze leden weten wie de dupe zouden zijn als de wachtlijsten verder oplopen. Klopt het dat het vooral jongeren zijn die bij langere wachtlijsten (nog) moeilijker aan een huis komen?

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel mensen minder in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning als er een vermogenstoets wordt toegepast. Deze leden zouden graag de cijfers zien

voor zowel de vermogenstoets die wordt toegepast bij huurtoeslag als bij de bijstand. Daarbij zijn deze leden ook benieuwd of naast een inkomensafhankelijke huurverhoging eventueel een vermogensafhankelijke huurverhoging mogelijk is.

De leden van de VVD-fractie vragen ook hoeveel mensen minder in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning als mensen die een koopwoning bezitten er geen recht meer op zouden hebben.

De leden van de CDA-fractie zijn verheugd met het voorstel om meer gezinnen in aanmerking te laten komen voor een sociale huurwoning. Het is goed dat wordt gestimuleerd dat eenpersoonshuishoudens met een relatief hoger inkomen doorstromen naar de vrije huursector. Hoe gaat de Minister voorkomen dat eenpersoonshuishoudens met een dergelijk inkomen niet tussen wal en schip vallen in de vrije huursector, zo vragen zij.

De leden van de CDA-fractie vragen hoeveel woningzoekenden niet langer in aanmerking komen voor een betaalbare huurwoning als gevolg van het verlagen van de toewijzingsgrens voor alleenstaanden. Ook vernemen zij graag welk alternatief deze groep van woningzoekenden heeft.

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister wat het totaal verwachte aantal mensen is dat na inwerkingtreding van onderhavig voorstel een huis huurt in het Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)-segment.

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister een overzicht te geven van deze DAEB-inkomensgrenzen van vergelijkbare omliggende landen, gespitst op eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.

De leden van de CDA-fractie vragen of Aedes al een oproep heeft gedaan aan de sector om geen hogere eis aan het brutoinkomen dan het viervoudige van de maandhuur te stellen bij woningtoewijzing. Wordt in de sector gehoor gegeven aan deze oproep?

De leden van de CDA-fractie vragen wat de gevolgen van onderhavige wijziging zijn voor zowel gemeenten met een relatief laag gemiddeld inkomen en met een relatief hoog gemiddeld inkomen? Voorts vragen zij wat de gevolgen voor gemeenten met relatief veel eenpersoonshuishoudens of relatief veel meerpersoonshuishoudens zijn?

De leden van de D66-fractie constateren dat er volgens de Raad van State voldoende toegankelijkheid op de woningmarkt geborgd moet zijn. Deze leden vragen in dit licht in hoeverre gemeenten voldoende op de hoogte zijn van de bestemmingscategorie sociale koop waarmee betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd en wat de inspanningen zijn om deze bekendheid te vergroten?

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat juist het aanbod aan betaalbare huurwoningen zou moeten worden vergroot, in plaats van het herverdelen van de schaarste. Waarom gaat de regering niet over tot het verlagen van de verhuurderheffing en het afschaffen van de markttoets/marktverkenning om het aanbod aan sociale huurwoningen te vergroten?

De leden van de PvdA-fractie lezen in het Nader Rapport dat de regering schrijft dat zij inzet op het bouwen van meer woningen om het woningtekort terug te dringen. Voornoemde leden vragen de regering aan te geven hoe de absolute als relatieve woningnood zich hebben ontwikkeld sinds het aantreden van het kabinet? Kan de regering aangeven hoe veel

woningen jaarlijks zijn gebouwd? De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of zij van mening is dat zij is geslaagd in het terugdringen van het woningtekort? Kan de regering kwantificeren hoe groot de bouwopgave is om het woningtekort in 2030 volledig te hebben opgelost?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering extra middelen investeert om de bouw te bevorderen. Zij vragen de regering te kwantificeren in welke mate de woningnood met deze middelen wordt teruggedrongen en in welk tempo.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de regering schrijft dat voor de financiering van woningen in het DAEB-segment staatssteun kan worden verkregen. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering om de waarde van de verkregen staatssteun te kwantificeren per woning. Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie om aan te geven welk deel van de verhuurderheffing wordt betaald door woningcorporaties, en welk deel door overige verhuurders. Kan de regering reflecteren op de stelling dat in de praktijk geen sprake meer is van steun voor woningcorporaties, omdat zij een onevenredig groot deel van de verhuurderheffing voor hun rekening nemen?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de potentiële doelgroep van woningcorporaties nu 3,25 miljoen huishoudens bedraagt. Zij vragen de regering eveneens aan te geven uit hoeveel personen de doelgroep bestaat. Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie hoe de omvang van de doelgroep zich heeft ontwikkeld sinds de invoering van de maximale inkomensgrens als gevolg van de indexatie van de grenzen en de salarisontwikkeling. Kan de regering daarvan een historisch overzicht geven?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de huidige maximale inkomensgrens 43.000 euro bedraagt, en de regering deze grens wenst te verlagen naar circa 35.000 euro voor eenpersoonshuishoudens. Kan de regering aangeven met hoeveel huishoudens de maximale potentiële doelgroep hierdoor daalt ten opzichte van de huidige maximale potentiële doelgroep?

De leden van de PvdA-fractie onderschrijven de wenselijkheid van een verhoging van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens, maar wijzen een verlaging voor eenpersoonshuishoudens af. De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering van mening is dat een verlaging voor eenpersoonshuishoudens rekening houdt met de betaalbaarheid van wonen. Deze eenpersoonshuishoudens moeten straks huren in de vrije sector, waar de aanvangshuren gemiddeld 1.000 euro bedragen, en jongeren en alleenstaanden vaak de helft van hun inkomen zien opgaan aan woonlasten. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of zij het wenselijk acht dat singles en jongeren 50 procent van hun inkomen besteden aan woonlasten.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat het Planbureau voor de Leefomgeving in het rapport «Middeninkomens op de woningmarkt: Ruimte op een krap speelveld» juist een generieke verruiming van de inkomensgrens heeft bepleit, omdat middeninkomens tussen wal en schip vallen. Kan de regering onderbouwen waarom zij, anders dan het PBL, niet erkent dat ook singles met een middeninkomen tussen wal en schip vallen, en daarom toegang zouden moeten behouden tot sociale huurwoningen.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de Raad van State en de Autoriteit woningcorporaties hebben geadviseerd nader in te gaan op het feitelijke aanbod van huurwoningen in de vrije sector, maar de regering dit evenwel niet doet. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering uiteen te zetten hoe groot het feitelijke aanbod aan huurwoningen met een huur tussen de 750 en 1.000 euro daadwerkelijk is in steden als Groningen, Eindhoven, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam. De leden van de PvdA-fractie vrezen dat voor singles met een middeninkomen straks geen woningen beschikbaar zijn in deze steden. Kan de regering daarop reflecteren? Is de regering van mening dat singles met een middeninkomen een woning moeten zoeken buiten de steden?

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering in te gaan op de spreiding van verschillende huishoudtypes over het land. Acht de regering het denkbaar dat eenpersoonshuishoudens zich met name concentreren in steden en regio's met de grootste tekorten aan betaalbare woningen, en zo nee, waarop baseert de regering dit? De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering eveneens kan ingaan op de verwachting dat het relatieve aantal eenpersoonshuishoudens zal groeien, waardoor als gevolg van deze maatregel in de toekomst een groeiend aantal singles wordt uitgesloten van een betaalbare huurwoning.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering op basis van onderzoek schrijft dat particuliere verhuurders doorgaans een inkomenseis hanteren van vier maal de huur. Indien de feitelijke aanvangshuren in steden als Amsterdam en Utrecht minstens 1.000 huren bedragen, betekent dit dat singles met een inkomen tussen de 36.000 en 48.000 euro zijn uitgesloten van een huurwoning in deze steden – en wegens de leennormen ook van koopwoningen. Kan de regering aangeven hoe groot deze groep is? De leden van de PvdA-fractie vragen de regering te onderbouwen waarom het wenselijk is dat alleenstaande leraren, politieagenten en verpleegkundigen niet langer in de steden kunnen wonen.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de regering van mening is dat singles met een inkomen van 27.000 euro prima een huur van 711 euro per maand kunnen betalen. Kan de regering aangeven hoe hoog de netto woonquote dan is, en of rekening is gehouden met stijgende lokale lasten en de energierekening. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de regering ernaar streeft om mensen de maximaal aanvaardbaar hoge huur te laten betalen.

Uitgangspunt van het wetsvoorstel, zo menen de leden van de ChristenUnie-fractie te lezen, is de schaarste op de sociale woonvoorraad. Genoemde leden vragen het kabinet aan te geven wat de verwachte gevolgen zouden zijn van afschaffing van de verhuurderheffing op de ontwikkeling van de sociale woonvoorraad, en of daarmee deze schaarste niet zou kunnen worden ondervangen, bijvoorbeeld wanneer deze vanaf 2022 zou worden afgeschaft.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet nader te onderbouwen waarom niet is gekozen voor vergroting van de doelgroep. Genoemde leden vragen of met de Europese Commissie in gesprek is gegaan om te bezien of dit mogelijk is.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe wordt omgegaan met mensen die een lange wachttijd hebben, jarenlang een inschrijfbedrag hebben betaald, en nu buiten de boot dreigen te vallen. Genoemde leden vragen of het rechtvaardig is gedurende de wachttijd de spelregels voor deze groep te veranderen? Zij spreken daarbij uit hun twijfel te hebben of

voor deze groep de vrije toepassingsruimte afdoende antwoord biedt. Genoemde leden vragen het kabinet voorstellen te doen voor een overgangsregeling.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoeveel woningen er beschikbaar zijn in het middenhuursegment voor de doelgroep van alleenstaanden. Voorts vragen zij of inzichtelijk is voor hoeveel van deze woningen een inkomenseis geldt, waar een alleenstaande met een jaarinkomen van € 36.000 voor in aanmerking zou komen. Zij merken op dat zelfs de oproep (niet harde afspraak) die Aedes aan haar leden doet van een verlaagde inkomenseis van viermaal de maandhuur, voor deze groep niet afdoende lijkt te zijn om een vrije sectorhuurwoning te vinden. Ook de Raad van State geeft aan dat het hebben van een volwaardig alternatief belangrijk is wanneer tot invoering van deze wet wordt overgegaan. Kan het kabinet dwingende afspraken maken over inkomenseisen die worden gesteld? Zo nee, is het dan eerlijk om deze groep naar dit segment van het woningaanbod te verwijzen waar zij feitelijk niet in aanmerking voor lijken te komen?

De leden van de ChristenUnie-fractie kunnen zich voorstellen dat het kabinet steviger stuurt om het aanbod middenhuurwoningen (dat ook middenhuur blijft) met oog op dit wetsvoorstel te vergroten. Welke aanvullende maatregelen (niet de reeds aangekondigde) overweegt het kabinet om hierin te voorzien? Hoe wordt hierbij aangekeken tegen de mogelijkheid van het verhogen van de grens voor huurbescherming en/of het woningwaarderingstelsel naar bijvoorbeeld 1.000 euro?

Als alternatief voor deze huishoudens wordt gewezen naar de vrije toepassingsruimte. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de reden is om aan te nemen dat hier meer gebruik van gaat worden gemaakt dan nu het geval is, gezien het beperkte gebruik van deze toepassingsruimte in de huidige situatie.

In de inbreng van de Landelijke Studentenvakbond en CNV Jongeren wordt verwezen naar het feit dat bij de bepaling van de inkomensgrens, niet is meegewogen dat jongeren, vaak als gevolg van het leenstelsel, een studieschuld met zich meebrengen die al snel € 25.000,- kan bedragen. Is dit gegeven meegenomen in dit voorstel en in de berekeningen van het Nibud? Wat is het algemene beeld van jongeren en hun kans op een (huur)woning in deze tijd? Heeft het kabinet het gevoel dat hun positie afdoende sterk is dat, ook met invoering van deze wet, zij nog in aanmerking kunnen komen voor een betaalbare huurwoning, en afdoende vermogen kunnen opbouwen voor een betaalbare koopwoning?

Ook 42.000 ouderen kunnen, afgaande op de inbreng van ouderenorganisaties, niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de gevolgen hiervan zijn voor de doorstroming vanuit de huidig beschikbare woningen. Ook vragen zij wat de gevolgen zullen zijn voor leefkwaliteit en veiligheid voor deze groep, die soms in een woning wonen die niet geschikt is voor hun levensfase.

Genoemde leden vragen voorts hoe kleine corporaties, met slechts een bescheiden aantal mutaties per jaar, op een goede manier gebruik kunnen maken van de vrije toepassingsruimte. Voor hen kan het immers lastig zijn goed op het percentage te sturen omdat niet altijd helder is hoeveel mutaties in een jaar zullen plaatsvinden.

Om te beginnen willen de leden van de fractie van GroenLinks graag aangeven dat zij positief zijn over het principe dat de regering in dit wetsvoorstel voorstellen doet om voor verschillen huishoudensgrootte verschillende inkomensgrenzen te stellen. Dit zorgt ervoor dat huishoudens niet allemaal op grond van dezelfde inkomensgrenzen worden beoordeeld of zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In het verlengde van dit uitgangspunt ligt evenwel direct een van de grootste fundamentele bezwaren van de leden van de fractie van GroenLinks. Deze leden vinden het onverstandig en niet goed te begrijpen waarom de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens wordt verlaagd. Kan de regering nog eens uitgebreid uitleggen waarom de regering hiervoor kiest? Klopt het dat dit voorstel slechts in het wetsvoorstel is opgenomen uit politieke overwegingen omdat bepaalde coalitiepartijen koste wat het kost willen voorkomen dat er eventueel meer mensen in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning? Volgens Aedes en de Woonbond komen met het voorliggende wetsvoorstel 8 procent minder huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning. Kan de regering hier zowel cijfermatig als inhoudelijk op reageren? En kan de regering op grond van de actuele gegevens aangeven hoeveel eenpersoonshuishoudens volgens de huidige inkomensgrenzen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en hoeveel mensen op dit moment op grond van de grenzen uit het wetsvoorstel niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (dus hoeveel mensen in de categorie tussen de oude en nieuwe inkomensgrens vallen)?

Uit onderzoeken blijkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens in de nabije toekomst alleen maar zal toenemen. Kan de regering hier ook de actuele gegevens over geven?

Wanneer eenpersoonshuishoudens straks minder vaak in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, moeten er betaalbare alternatieven voor deze mensen zijn. Kan de regering heel precies aangeven hoeveel beschikbare alternatieve woningen er voor deze mensen beschikbaar zijn en is het aantal betaalbare woningen gelijk aan het aantal eenpersoonshuishoudens dat naar verwachting door deze maatregel minder in aanmerking komt voor sociale huurwoningen?

De leden van de fractie van GroenLinks constateren dat er in de samenleving veel zorgen zijn over de maatregel om de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens te verlagen. Zeker zolang er onvoldoende betaalbare woningen zijn vinden veel mensen het niet goed te begrijpen dat de regering dit voorstel doet. Ook Aedes en de Woonbond hebben in hun reactie op het wetsvoorstel kritisch gereageerd op dit onderdeel. Graag ontvangen de leden van de fractie van GroenLinks een uitgebreide reactie op de volgende passage uit de brief van Aedes en de Woonbond:

*«De Minister geeft aan dat eenpersoonshuishoudens al bij een inkomen van 27.000 euro een woning van 720 euro kunnen betalen. Het probleem is dat zij geen toegang krijgen tot de vrije huursector door de inkomenseisen die daar worden gesteld. Veelal geldt daar de eis dat de huurder 4,5x de huurprijs als bruto maandinkomen moet hebben. Bij een inkomen van 27.000 is de maximale huurprijs dan 500 euro, en bij een inkomen van 35.000 is dat 648 euro. Het aantal huurwoningen voor die prijs is zeer beperkt. Sociale huurwoningen bij corporaties zijn juist bedoeld voor mensen die geen toegang krijgen op de vrije markt. Het is onbegrijpelijk dat deze mensen nu geen kans meer maken op fatsoenlijke betaalbare woningen. Dit geldt des te meer voor die eenpersoonshuishoudens die, met de huidige geldende inkomensgrenzen, zich als woningzoekende hadden ingeschreven voor een sociale huurwoning en*



*dus ook soms jarenlang geld hebben betaald om op de wachtlijst te staan. Een behoorlijk aantal van deze mensen komt, met de nieuwe voorgestelde lagere inkomensgrens, nu niet meer daarvoor in aanmerking. Daarmee komen voor hen opgebouwde verwachtingen en rechten in één klap te vervallen.»*

Op dit punt willen de leden van de fractie van GroenLinks de regering tot slot vragen dit voorstel te heroverwegen. Is de regering daartoe bereid? Zo nee, waarom niet?

De leden van de fractie van GroenLinks constateren dat de regering met dit voorstel de inkomensgrenzen voor huishoudens met 3 of meer personen wil ophogen. Zoals gezegd vinden deze leden dat een goed idee. Wel vragen deze leden zich af of de nieuwe grens wel een logische grens is en of deze niet te laag is. Kan de regering nog eens uitgebreid aangeven hoe zij tot de nieuwe grens is gekomen? Wil de regering daarbij expliciet ingaan op de volgende reactie van Aedes en de Woonbond op dit punt:

*«De inkomensgrens voor gezinnen komt te liggen op 42.000 euro. Bij zo'n inkomen kunnen grote gezinnen maar zo'n 500 euro aan huur betalen, blijkt uit Nibud-cijfers en afbeelding 1. Een huurprijs die zelfs lager is dan de huidige gemiddelde huurprijs in de corporatiesector. Laat staan dat deze huishoudens in de vrije sector huurmarkt terecht kunnen, waar de huurprijs op papier begint bij 720 euro, maar in de praktijk vaak start vanaf 950 euro. Deze huishoudens vallen dus onmiskenbaar tussen wal en schip. De Minister stelt echter dat «meerpersoonshuishouden (...) met een belastbaar inkomen rond de € 42.000 voldoende bestedingsruimte hebben voor een huurwoning met een prijs boven de liberalisatiegrens<sup>1</sup>». Aedes en Woonbond vinden het zeer zorgelijk dat de Minister dit stelt, terwijl aantoonbaar is vast te stellen dat dit niet het geval is. Om ook deze huishoudens de kans te bieden op een betaalbare woning, stellen wij voor 3- en meerpersoonshuishoudens een inkomensgrens voor van 52.000 euro. Op dit moment komen huishoudens met een inkomen tot ongeveer 42.000 euro in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit zijn zo'n 3,658 miljoen huishoudens. Wanneer de grenzen worden vastgesteld op 38.000, 42.000 en 52.000 euro (afhankelijk van de huishoudgrootte), komen zo'n 3,735 miljoen huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning: een groei van slechts 2%.»*

De leden van de ChristenUnie-fractie willen in hun inbreng ingaan op de zorgen die zij hebben over de positie van met name jongeren en ouderen ten gevolge van dit wetsvoorstel. Zij vragen of het kabinet heeft overwogen om naar analogie van de aangenomen motie Segers/Jetten een (bescheiden) generatietoets<sup>1</sup> op het voorstel toe te passen ten einde de gevolgen voor deze groepen beter inzichtelijk te maken. Zo nee, hoe is dan de impact van het wetsvoorstel op deze twee groepen in het bijzonder meegewogen? Kan het kabinet aangeven wat het gevolg van dit wetsvoorstel zal zijn voor het inkomen en het perspectief op een betaalbare woning voor:

- Een jongere met een hoge studieschuld (deze ligt al snel boven de € 25.000), flexibel arbeidscontract, geen eigen vermogen, een inkomen van € 36.000, woningzoekend in een regio waar terughoudend wordt omgegaan met de vrije toewijzingsruimte (immers, de omvang van de groep die een beroep wil doen op vrije toewijzingsruimte zal niet toereikend zijn voor het aanbod),
- Een oudere die woont in een vrije sectorwoning, vanwege ziekte van partner of overlijden een eenpersoonshuishouden wordt, met AOW

---

<sup>1</sup> 35 300, nr. 24

- een inkomen heeft van € 36.000 en waar ook aanspraak kunnen maken op de vrije toewijzingsruimte niet voor de hand ligt.
- Een ouder echtpaar met een AOW-uitkering waarbij geen inkomensgroei kan worden verwacht, maar die wel wordt geconfronteerd met een jaarlijkse huursomstijging van 50 euro per jaar.

De leden van de fractie van 50PLUS vragen zich af of de regering een en ander niet nodeloos ingewikkeld maakt met deze wetswijziging. Genoemde leden constateren dat met deze wetswijziging dat er wordt beoogd om een differentiatie in inkomensgrenzen aan te brengen inzake DAEB-woningen. Het gaat daarbij om een- of meerpersoonshuishoudens. Waarom is er gekozen voor slechts twee categorieën, als het idee achter differentiatie de hogere uitgaven van meerpersoonshuishoudens zijn? Een tweepersoonshuishouden zal immers in de meeste gevallen minder uitgaven hebben dan (bijvoorbeeld) een zespersoonshuishouden.

Is het werkelijke probleem niet het tekort aan het aantal sociale huurwoningen, vragen de leden van de fractie van 50PLUS zich af. Waarom richt men zich op de huurder, en op wat huurders kunnen betalen, in plaats van op het realiseren/faciliteren van meer beschikbaarheid van deze woningen?

De memorie van toelichting meldt, dat met de verlaagde inkomensgrenzen 42.000 AOW-ers met een eenpersoonshuishouden niet meer in aanmerking komen voor een DAEB-woning. Dat is een fors aantal, menen de leden van de fractie van 50PLUS. Zij vrezen dat deze maatregel een enorme impact kan hebben op de beschikbaarheid van geschikte seniorenwoningen. Het deel van deze groep die wil verhuizen naar een geschikte seniorenwoning, kan dat dan niet meer. En met het gebrek aan geschikte seniorenwoningen dat er al bestaat, lijkt dat een ongewenste ontwikkeling te zijn. Deze bewoners blijven dan langer in hun te grote, ongeschikte woning zitten, iets wat bovendien slecht uitpakt voor de doorstroming op de woningmarkt. De leden van de fractie van 50PLUS vragen om een reflectie op dit punt.

Het kwam de leden van de fractie van 50PLUS ter ore dat er ook nu al leegstand bestaat bij ouderenhuisvesting, omdat met name bij echtparen de inkomensgrens werd overschreden en zij dus niet in aanmerking kwamen voor een DAEB-woning. Komt dit de regering bekend voor, vragen deze leden? Bestaan er cijfers over leegstand van seniorenwoningen veroorzaakt door de inkomensgrens?

De leden van de SGP-fractie lezen dat bij de bepaling van de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens gekeken is naar de bestedingsruimte van deze groep. Deze leden vragen welke andere overwegingen (zoals de inkomenseisen in de particuliere huursector) hierbij een rol hebben gespeeld.

De leden van de SGP-fractie constateren dat, door de verlaging van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens, een groep woningzoekenden die zich had ingeschreven voor een sociale huurwoning en soms jarenlang op een wachtlijst gestaan heeft, plotseling niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komt. Deze leden vragen hoe dit feit een rol gespeeld heeft in het bepalen van de inkomensgrenzen? Hoe is de regering voornemens dit probleem op te lossen?

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering overwogen heeft om de inkomensgrenzen meer geleidelijk (in kleinere stappen per jaar) te wijzigen? Waarom wel/niet? En wat zijn de overwegingen geweest om de grenzen in één keer te wijzigen?

### *Slagingskansen voor een DAEB-woning*

De leden van de SP-fractie vinden het oneerlijk dat 140.000 eenpersoonshuishoudens niet langer in aanmerking zullen kunnen komen voor een sociale huurwoning door de voorgestelde wetwijziging. Deze leden vragen daarom de regering om af te zien van de verlaging van de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens.

Het is al jaren bekend dat er te weinig betaalbare sociale huurwoningen zijn. Er heerst woningnood, er zijn grote betalingsproblemen en het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering er dan voor kiest om de doelgroep voor sociale huur te beperken voor eenpersoonshuishoudens in plaats van de hoeveelheid betaalbare sociale huurwoningen te vergroten. Waarom worden groepen huurders tegen elkaar uitgespeeld in plaats van actief geholpen met hun recht op een betaalbare huurwoning, willen de leden van de SP-fractie weten.

Hoe verhoudt het verlagen van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens zich tot het «doelmatiger richten op de betaalbaarheid» zoals de regering stelt, als eenpersoonshuishoudens zoals studenten, ouderen of gescheiden mensen, noodgedwongen een dure vrije sectorwoning moeten huren, vragen de leden van de SP-fractie. Voor wie is dit doelmatig?

Onder jongeren zijn veel eenpersoonshuishoudens. Een kwart tot de helft van de jongeren tot 35 jaar betaalt te veel voor hun woning in de vrije huursector. In de inkomenscategorie 35.000 tot 40.000 euro is dit zelfs een derde tot twee derde van alle huurders. Welke conclusies verbindt de regering aan deze gegevens van het Nibud (2019), vragen de leden van de SP-fractie. Deze leden willen weten waarom de regering er bewust voor kiest om jongeren nog langer op kosten te jagen en welke alternatieve oplossingen de regering heeft afgewezen.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering het gerechtvaardigd vindt om alleenstaande jongeren uit te sluiten van de sociale sector en gemiddeld 40 tot 50% van hun inkomen kwijt te laten zijn aan huur. Zij zien een toelichting graag tegemoet.

Naast hoge woonlasten kampen jongeren met studieschulden omdat de studiefinanciering is afgeschaft. De leden van de SP-fractie vragen op welke manieren de regering hiermee rekening heeft gehouden bij het opstellen van het wetsvoorstel.

Door de zogenaamde differentiatie van de inkomensgrenzen zal een groep van 42.000 eenpersoonshuishoudens in de AOW-leeftijd niet meer tot de sociale doelgroep worden gerekend. De leden van de SP-fractie vragen hoe dit zich verhoudt tot de wens van de regering om mensen langer thuis te laten wonen in een passende woning. Kan de regering reflecteren op deze groep mensen in de AOW-leeftijd die door de verlaging van de inkomensgrens in een ongeschikte woning moeten blijven wonen en wellicht een eengezinswoning «bezet» houden, zo vragen de leden van de SP-fractie. Vindt de regering het «passend» wanneer deze ouderen noodgedwongen in een dure vrije sectorwoning moeten wonen?

Ook vragen deze leden welke consequenties de verlaging van de inkomensgrens heeft voor de doorstroming en in welke woningen deze groep van 42.000 mensen dan moet wonen.

De regering verwacht dat jaarlijks 6,5 duizend hurende eenpersoonshuishoudens gaan verhuizen. De leden van de SP-fractie willen graag weten waar dit aantal op is gebaseerd. Daarbij stellen deze leden ook de vraag hoe de regering dit aantal kan noemen, terwijl de Autoriteit Woningcorporaties (AW) een onderzoek aanbeveelt naar het effect van de inkomensaanpassingen op de slagingskansen voor eenpersoons- en meerpersoons-huishoudens. De leden van de SP-fractie vragen of de regering deze aanbeveling voor een onderzoek gaat uitvoeren, en zo nee waarom niet.

De leden van de SP-fractie vragen de regering hoe voorliggend wetsvoorstel zich verhoudt tot het feit dat dit jaar de grootste huurstijging in zes jaar heeft plaatsgevonden. Deze leden vragen een toelichting en vragen of de regering door dit feit het wetsvoorstel wil herzien.

De leden van de SP-fractie vinden het terecht dat de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens wordt verhoogd. Ze willen graag weten waarom er niet voor is gekozen om de inkomensgrens voor alle huurders te verhogen, en waarom de inkomensgrens niet verder omhoog gaat dan de gekozen 43 duizend euro. Dit komt immers de leefbaarheid in buurten en gemengde wijken ten goede.

In een tegenvoorstel van de Woonbond en Aedes wordt gekozen voor drie inkomensgrenzen in plaats van de voorgestelde twee van de regering. Het betreft eenpersoons-, tweepersoonshuishoudens en grote huishoudens, bestaande uit drie personen of meer. De leden van de SP-fractie willen graag weten in hoeverre de regering dit alternatief heeft overwogen en waarom hier niet voor is gekozen.

In de huidige systematiek heeft de Tweede Kamer er bewust voor gekozen om AOW- gerechtigden en meerpersoonshuishoudens van vier personen of meer uit te zonderen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering deze uitzonderingen niet langer wil toestaan. De mogelijkheid van huurverlaging bestaat immers nu ook al, dus dat argument van de regering is op dit punt onduidelijk.

De doelgroep voor sociale huurwoningen neemt door de voorgestelde maatregelen toe, zo constateren de leden van de SGP-fractie. Is de regering voornemens om flankerend beleid te voeren om de sociale huurwoningvoorraad te verhogen?

Tevens vragen de leden van de SGP-fractie of en hoe de regering voornemens is om woning-corporaties meer ruimte te geven om sociale huurwoningen te bouwen?

#### *Meer ruimte voor lokaal maatwerk*

De leden van de VVD-fractie lezen in de wet dat woningcorporaties nauwelijks gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte. Toch lezen deze leden dat de maximale structurele vrije toewijzingsruimte 15% zal worden. De leden van de VVD-fractie vragen waar dit percentage van 15% op gebaseerd is? Is 15% gezien de huidige onderbenutting niet teveel? De leden van de VVD-fractie zouden graag willen weten hoeveel corporaties de volledige 10% benut hebben en hoeveel behoefte er dus is aan nog meer ruimte dan 10%. De leden van de VVD-fractie lezen ook dat indien de lokale situatie of wensen geen aanleiding geven tot het maken van lokaal beleid corporaties jaarlijks 7,5% vrije toewijzingsruimte hebben. Ook hierbij vragen deze leden waarom voor 7,5% gekozen is als daar op basis van de benuttingscijfers helemaal geen aanleiding toe is.

De leden van de CDA-fractie zouden graag een uitgebreidere toelichting willen hoe lokale partijen maatwerk kunnen bieden als gevolg van onderhavig wetsvoorstel met betrekking tot het percentage vrije toewijzingsruimte. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet blijkt dat woningcorporaties hier weinig gebruik van maken. Gaat onderhavig voorstel er ook voor zorgen dat woningcorporaties hier meer gebruik van gaan maken? Zo ja, hoe gebeurt dat, vragen bovenstaande leden.

De leden van de D66-fractie constateren – met de Raad van State – dat de vrije toewijzingsruimte door woningcorporaties nog niet altijd ten volle wordt benut. Deze leden vragen wat de inspanningen van het kabinet zijn om met de corporaties ervoor te zorgen dat de vrije toewijzingsruimte breder wordt ingezet om ook in specifieke situaties buiten de inkomensgrenzen om huishoudens van een betaalbare woning te voorzien? Deze leden vragen daarnaast hoeveel gemeenten in hun prestatieafspraken met corporaties een ruimere toewijzingsruimte overeen zijn gekomen?

De leden van de D66-fractie constateren dat enkele verhuurders al maatwerk toepassen wanneer het aankomt op de inkomenseisen in relatie tot de huur. Deze leden vragen op welke wijze wordt bekeken of dergelijk maatwerk waardoor huurwoningen onder de juiste omstandigheden voor een groter publiek bereikbaar worden, breder kunnen worden toegepast?

De leden van de D66-fractie vragen of hun veronderstelling dat mensen met een urgentieverklaring ook buiten de vrije toewijzingsruimte (passend) kunnen worden toegewezen, correct is?

De regering wil dat de toewijzingsruimte voor vrijkomende woningen voor huishoudens met een inkomen tussen de 39.055 euro en 43.574 euro vervalt per 1 januari 2021. Daarnaast wordt de vrije toewijzingsruimte landelijk op 7,5% gesteld. De leden van de SP-fractie zien de noodzaak hiertoe niet en vragen van beide voorstellen af te zien.

De regering stelt dat de toewijzingsruimte tot 43.574 euro weinig wordt gebruikt. Dan stellen de leden van de SP-fractie de vraag waarom de toewijzingsruimte dan geschrapt moet worden, omdat verhuurders er geen last van hebben maar het voor huurders van groot belang is. Daarnaast luidt de vraag waarom er weinig gebruik van wordt gemaakt. Is dat omdat er weinig bekendheid aan is gegeven of omdat de woningnood zo hoog dat er scherpe keuzes gemaakt moeten worden? Als dat laatste het antwoord van de regering is, waarom heeft de regering dan niet eerder ingegrepen, zo vragen de leden van de SP-fractie. Kan de regering daarop reflecteren?

De leden van de SP-fractie vragen naar de noodzaak om de vrije toewijzingsruimte te beperken. Welk probleem wordt hiermee opgelost?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering schrijft dat woningcorporaties weinig tot geen gebruik maken van de vrije ruimte. Voornoemde leden vragen de regering in te gaan op de stelling dat woningcorporaties deze ruimte nodig hebben voor foutmarges. Kan de regering ingaan op de consequenties voor woningcorporaties indien zij de maximaal toegestane vrije ruimte overschrijden? Voorst vragen de leden van de PvdA-fractie of het realistisch is dat woningcorporaties de vrije ruimte inzetten om doelgroepen te huisvesten of gemengde wijken na te streven. Kan de regering daarbij betrekken het feit dat voor veel corporaties pas laat in het jaar duidelijk is hoeveel vrije ruimte nog resteert? Kan de regering daarbij eveneens betrekken dat voor kleine woningcorporaties überhaupt onvoldoende vrije ruimte resteert, omdat het aantal jaarlijkse mutaties te gering is?

De leden van de SGP-fractie vragen hoeveel de minimale vrije toewijzingsruimte bedraagt, welke door lokaal beleid vormgegeven kan worden? Wordt hier een grens van 7,5% voor gehanteerd, ook zonder lokale afspraken?

#### *Verdere maatregelen woningmarkt*

De regering zet in op de zogenaamde «middenhuur». Maar middenhuur is een verzonnen term voor de dure vrije sector. De leden van de SP-fractie willen weten waarom de regering de kant kiest van vrije sector verhuurders, voor wie geen regels gelden wat betreft huurverhogingen, en niet de kant van eenpersoonshuishoudens die recht hebben op een betaalbare woning. De regering heeft meermaals gesteld dat er een tekort is aan betaalbare huurwoningen: waarom laat de regering middenhuurwoningen dan niet in de sociale sector vallen? De leden van de SP-fractie vragen of de regering daartoe bereid is. De leden van de SP-fractie willen graag weten hoeveel huurwoningen in de middenhuurcategorie en in de vrije sector eigenlijk in de sociale sector thuis zouden horen gezien het puntenaantal.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie hoeveel sociale huurwoningen de afgelopen 7 jaar zijn geliberaliseerd door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Kan dit uitgesplitst worden in aantallen per jaar vanaf 2013 (de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging)?

Van hoeveel sociale huurwoningen, waarvan de huurprijs boven de liberalisatiegrens is uitgekomen door huurharmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhogingen, is de huurprijs verlaagd onder de liberalisatiegrens bij of een bewonerswissel of door een verzoek van de zittende huurder? De leden van de SP-fractie vragen om dit uit te splitsen per jaar sinds 2013. Ook vragen deze leden om dit te onderzoeken wanneer de regering hier geen antwoord op kan geven.

De leden van de SP-fractie willen graag weten waarom voorliggend wetsvoorstel niet samen is voorgelegd met de aangekondigde regulering van het middensegment.

#### *Staatssteunkaders*

De leden van de VVD-fractie lezen in de wet dat volgens een EC-besluit de Nederlandse woningcorporaties jaarlijks 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan een gespecificeerde doelgroep moeten toewijzen. De leden van de VVD-fractie vragen wat de gevolgen zijn in het theoretische geval dat 15% van de woningen aan een andere doelgroep wordt toegewezen. Zou de corporatiesector hiermee buiten de staatssteunkaders treden? Kan het overtreden van deze staatssteunregels leiden tot een terugvordering aan woningcorporaties van teveel ontvangen staatssteun? Zo ja, wat is de mogelijke financiële omvang van zo'n terugvordering? Zo nee, waarom niet?

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering per lidstaat uiteen te zetten hoe de doelgroep van sociale huisvesting in andere EU-lidstaten is afgebakend.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of de lezing klopt dat een verruiming van de doelgroep voor sociale huisvesting niet per definitie strijdig is met Europese regelgeving. Voornoemde leden vragen de regering of de lezing juist is dat indien singles met een inkomen tussen de 35.000 en 39.000 euro door solvabiliteitsbeperkingen geen betaalbare huisvesting kunnen verkrijgen – zoals het PBL mede aangeeft in eerder

genoemd rapport – zij ook in aanmerking zouden kunnen komen voor sociale huisvesting op grond van Europese regels.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering te reflecteren op andere maatregelen die kunnen bijdragen aan de sociale cohesie, zoals het verlagen van de norm voor passend toewijzen naar 75% en een verhoging van de DAEB-inkomensgrens naar 50.000 euro. Aangezien de Europese Commissie het bevorderen van diverse wijken toelaat als beleidsdoel, vragen de leden van de PvdA-fractie of op grond van deze doelstelling ook een verhoging van de DAEB-inkomensgrens mogelijk is?

## *2.2 Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging*

De leden van de VVD-fractie lezen dat in de afgelopen twee jaar circa 125.000 huishoudens die in aanmerking kwamen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging zijn verhuisd, waarbij 15% van de huishoudens is verhuisd naar een huurwoning in het gereguleerde segment. De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe dit mogelijk is en hoe dit in de toekomst kan worden voorkomen.

De leden van de VVD-fractie zien in de wet dat de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging niet hoger mogen zijn dan de in de prestatieafspraken overeengekomen investeringen. De leden van de VVD-fractie vragen of de woningcorporaties zelf de vrijheid kunnen krijgen om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren zonder restricties.

De leden van de VVD-fractie zien in de wet dat maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel niet overschreden mag worden door de inkomensafhankelijke huurverhoging. De leden van de VVD-fractie vragen of voor woningen met minimaal 146 punten kan gelden dat de woningcorporatie de huur mag verhogen tot de markthuur. Hierbij kan de website die het ministerie over gemiddelde markthuren zal ontwikkelen gebruikt worden.

De leden van de PVV-fractie lezen: «Door een huurverhoging in grotere stappen toe te staan betalen huishoudens met een hoog (midden)inkomen sneller een meer bij de woningkwaliteit passende huur en wordt de stimulans om (na enige tijd) naar een huurwoning buiten het gereguleerde segment uit te kijken groter.»

Uitkijken naar een huurwoning buiten het gereguleerde segment, zo vragen de leden van de PVV-fractie? Welke woning? Waarom wil de regering deze huishoudens dwingen te verhuizen naar een vrijsectorhuurwoning/koopwoning, die óf niet beschikbaar óf niet te betalen is? In welke wereld leeft zij?

De leden van de D66-fractie constateren dat het met dit voorstel mogelijk wordt om inkomensafhankelijke huurverhogingen door te voeren voor huishoudens die met een relatief hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen. Deze leden vragen de regering voor hoeveel huishoudens die naar verwachting van toepassing is, en wat dit betekent voor de doorstroming op de woningmarkt?

De leden van de D66-fractie lezen in de memorie van toelichting dat het voor huishoudens die een inkomensdaling kennen na een inkomensafhankelijke huurverhoging, het ruimer mogelijk wordt om een huurverlaging (tot onder de huurtoeslaggrens) te realiseren. Deze leden vragen op welke wijze huurders van deze mogelijkheid op de hoogte worden gebracht en op welke wijze het kabinet deze huurders hierin kan ondersteunen? Zij

vragen daarnaast of dit effect heeft op huishoudens die eerder een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad?

De leden van de D66-fractie lezen dat het aantal zaken dat voor die huurcommissie verschijnt naar verwachting zal toenemen door dit voorstel. Zij vragen op welke wijze – gegeven de huidige achterstanden bij de commissie -invulling gegeven gaat worden aan de capaciteit van de Huurcommissie?

De leden van de D66-fractie lezen dat geautomatiseerde toewijzingssystemen soms huishoudens met een middeninkomen uitsluiten. Zij vragen wat dit betekent voor de ambities om corporaties meer maatwerk te laten bieden, af te wijken van passend toewijzen en dus huishoudens met een hoger inkomen een woning toe te wijzen met een huur onder de liberalisatiegrens?

Met dit wetsvoorstel, zo constateren de leden van de fractie van GroenLinks, wil de regering een verdere stap zetten in de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze leden hebben moeite met de wijze waarop de regering dit wil doen. Allereerst vinden zij het van groot belang dat wijken divers zijn naar o.a. inkomens. Op die manier wordt voorkomen dat er wijken ontstaan met alleen maar mensen met lage inkomens en wijken met alleen maar hoge inkomens. Graag vernemen deze leden of de regering dit standpunt deelt? Daarnaast is het voor veel mensen met een iets hoger inkomen helemaal niet eenvoudig om door te stromen naar een iets duurder woning, al zouden zij dat al willen. De regering gaat hier, naar het oordeel van de leden van de fractie van GroenLinks, te gemakkelijk aan voorbij. Deze leden vinden het onverstandig om eerst de zogenaamde scheefwoners financieel te bestraffen en daarna pas zorg te dragen voor voldoende doorstroom mogelijkheden. Graag ontvangen deze leden hier een inhoudelijke reactie op van de regering. Waarom heeft de regering het voorstel van Aedes en de Woonbond niet in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen? Kan de regering aangeven wat haar bezwaren tegen dit voorstel zijn?

In de beeldvorming lijkt het zo te zijn dat er een groot probleem is doordat mensen scheef wonen in te goedkope woningen. De leden van de fractie van GroenLinks vinden dit zorgelijk. Zij hebben sterk de indruk dat er meer mensen zijn die in te dure woningen wonen en overgeleverd zijn aan de beperkte beschikbaarheid van te dure woningen op de vrije markt. Kan de regering op grond van de meest actuele cijfers per inkomensgroep aangeven hoeveel procent mensen uitgeven aan hun woonlasten? Kan dit zowel voor huurders in sociale huurwoningen, huurders in geliberaliseerde huurwoningen als voor mensen in een koopwoning worden uitgesplitst? En kan de regering ook aangeven wat zij een redelijk percentage van het inkomen vindt om aan woonlasten uit te geven?

De leden van de SP-fractie constateren dat de regering voor eenpersoons-huishoudens de doelgroep voor sociale huur beperkt en dat er daarnaast een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk wordt gemaakt. Dat betekent dat er een groep zal zijn, die nu in een sociale huurwoning woont, in de toekomst niet in een andere sociale huurwoning terecht kan en ondertussen extra hoge huurprijzen voor de kiezen krijgt.

De leden van de SP-fractie zien graag schematisch weergegeven hoe de twee voorliggende maatregelen zich tot elkaar verhouden, wat de doelen en de verwachting voor verschillende groepen huurders zijn.

De leden van de SP-fractie ontvangen graag een nadere uitleg over de werking van het systeem, omdat er onduidelijkheid over bestaat. In de



wetstekst staat «*Bij ministeriële regeling wordt het percentage dan wel het bedrag van de maximale huurverhoging vastgesteld*», maar in de toelichting staat dat de maximumbedragen in plaats komen van de percentages. Kan de regering bevestigen dat de percentages zullen verdwijnen, vragen de leden van de SP-fractie. Zo nee, dan gelden de volgende vragen:

- Is het toegestaan om een extra huurverhoging van (maximaal) 100 te geven boven op de inkomensafhankelijke huurverhoging (maximaal inflatie plus 4%) of mag het bedrag wat de inkomensafhankelijke huurverhoging oplevert aangevuld worden tot 100 euro, bij de betreffende inkomenscategorie?
- Is het toegestaan om een huurder met een wat hoger inkomen geen inkomensafhankelijke huurverhoging te geven via het vastgestelde percentage (de «reguliere» inkomensafhankelijke huurverhoging) maar wel een extra verhoging van 50 of 100 euro?

Daarnaast willen de leden van de SP-fractie meer voorbeelden hoe het in de praktijk eruit kan komen te zien. In het genoemde voorbeeld in de memorie van toelichting is sprake van een huurverhoging van maar liefst 15,4%. Dat brengt de leden van de SP tot de vraag wat het maximale percentage van de huurverhoging in totaal mag zijn. De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering geen plafond met een maximaal percentage heeft voorgesteld. Graag een toelichting op dit punt.

Ook willen de leden van de SP-fractie weten of naast een extra hogere huurverhoging ook een extra lagere huurverlaging mogelijk wordt gemaakt, en zo nee, waarom niet? De leden van de SP-fractie vragen of de genoemde uitbreiding van de mogelijkheid tot huurverlaging met teugwerkende kracht kan gelden.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering denkt dat de doorstroming op gang zal komen door het extra verhogen van de huurprijzen voor sommige huurders. De verschillende kabinetten Rutte stelden telkens de doorstroming te verbeteren, maar dat is met verschillende maatregelen niet gelukt. Eerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben niet gezorgd voor meer verhuizingen. Dat is ook logisch, omdat de regering niet heeft gewerkt aan het vergroten van de voorraad betaalbare huurwoningen. De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering doorgaat op hetzelfde pad, wat enkel huurders met een hoger inkomen stigmatiseert en op kosten jaagt. Waarom denkt de regering dat extra huursprongen van 50 of 100 euro wel gaan werken, ten tijde van de woon- en coronacrisis?

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie naar de proportionaliteit van de maatregel. Deze leden vragen tevens hoe dit zich verhoudt tot de regel dat een huurder slechts één maal per jaar een huurverhoging mag krijgen. Hoeveel huurders in totaal kunnen met deze maatregel te maken krijgen, omdat alleen al door het schrappen van de uitzonderingen er 78 duizend huurders extra voor in aanmerking komen?

De leden van de SP-fractie vragen wat de maatregel de verhuurders aan extra inkomsten zal opleveren.

Daarnaast hebben de leden van de SP-fractie de vraag of een verhuurder bij de hogere inkomensafhankelijke huurverhoging dezelfde informatieplicht richting de huurder heeft als bij de «reguliere» inkomensafhankelijke huurverhoging.

De AW heeft zorgen geuit over de «aanzienlijke (financiële) effecten van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging». De AW bepleit hier meer bij stil te staan. De leden van de SP-fractie vragen op welke manieren de regering dit doet. Worden gedragseffecten gemonitord? Ook vragen deze leden of de regering in wil gaan op het aspect van fraude zoals genoemd door de AW. De leden van de SP fractie zien graag antwoord op de vragen: welke fraude precies wordt verwacht, hoe dit wordt gecontroleerd of bijgehouden, en wat de verwachtingen zijn.

Alles afwegende pleiten de leden van de SP ervoor om af te zien van de hogere huurverhoging en vragen of de regering hiertoe bereid is.

De leden van de SP-fractie vragen of de uitbreiding van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverlaging met teugwerkende kracht kan gelden en zo nee waarom niet. De leden van de SP-fractie constateren dat de inkomensafhankelijke huurverhoging en huurharmonisatie al jaren voor stijgende huurprijzen zorgt. Meer huurverlagingen met terugwerkende kracht zijn daarom gerechtvaardigd. Is de regering bereid zich hiervoor actief in te zetten, vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie vragen hoe voorliggend voorstel zich verhoudt tot de door de regering aangekondigde huurkorting. De leden van de SP-fractie gaan ervan uit dat dit niet langer een tijdelijke, maar structurele huurkorting zal zijn. Er zijn immers drie voorstellen in de Eerste Kamer aangenomen voor huurbevriezing. Wanneer kunnen de Staten-Generaal een wijziging van het wetsvoorstel voor huurkorting (TK 35 516) tegemoet zien, vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de gemeten huurverhoging de hoogste in zes jaar tijd is. Zij vragen of de regering daarin aanleiding ziet om af te zien van het voornemen om nog forsere huurstijgingen mogelijk te maken.

De leden van de PvdA-fractie zijn voorstander van een voorspelbare en gematigde ontwikkeling van de huren, en wijzen daarom de extra inkomensafhankelijke huurverhogingen af.

De leden van de PvdA-fractie constateren tot hun verbazing dat de regering meent dat mensen ervoor kunnen kiezen te verhuizen naar een woning buiten het gereguleerde segment, maar evenwel niet ingaat op het feitelijke aanbod. In navolging van de Raad van State vragen de leden van de PvdA-fractie aan de regering om te onderbouwen hoe groot deze mogelijkheden feitelijk zijn, en hoe die zich naar verwachten ontwikkelen. Kan de regering daarbij het huidige tekort van 300.000 woningen betrekken?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat bijna 40.000 ouderen geconfronteerd kunnen gaan worden met huurstijgingen van 600 of 1.200 euro per jaar. Indachtig de achterblijvende indexatie van de pensioenen, acht de regering het wenselijk dat een steeds groter deel van het inkomen van ouderen opgaat aan woonlasten?

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of zij een toename van het aantal geschillen over de maximale huurprijs verwacht. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering te onderbouwen of de Huurcommissie een toename van het aantal geschillen wel tijdig kan behandelen. Kan de regering aangeven hoe lang de doorlooptijden op dit moment zijn, en of die zijn toegenomen door de uitbraak van het corona-virus? De leden van de PvdA-fractie hechten zeer veel belang aan een goed functionerende Huurcommissie omdat zij de maximale huurprijzen bewaken. Zij vragen

de regering te reageren op de jaarlijkse rapportage van de Landelijke Studentenvakbond, waaruit blijkt dat bij geschillen gemiddeld 96 euro te veel huur wordt betaald. Voornoemde leden vragen de regering of zij daarin aanleiding ziet om over te gaan tot het invoeren van (bestuurlijke) boetes voor verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen. Kan de regering uitleggen waarom de motie Asscher/Heerma (Kamerstuknummer 35300–22) nog niet is uitgevoerd? Is de regering bereid om extra te investeren in de Huurcommissie om achterstanden weg te werken?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering huurders met lage huren wil confronteren met huurstijgingen van 25 euro, bijna 10%, ongeacht het inkomen van de huurder. De leden van de PvdA-fractie vragen of dit redelijk is, aangezien huurder en verhuurder de aanvangshuur zijn overeengekomen in de wetenschap dat de maximale huurverhoging inflatie plus 2,5% bedroeg.

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen deze maatregel als financiële prikkel om doorstroming in het sociale segment te vergroten. Genoemde leden kunnen zich dit goed voorstellen, maar vinden ook hier een volwaardig alternatief belangrijk. Zij vragen of voor de doelgroep die te maken zal krijgen met een inkomensafhankelijke huurverhoging altijd een alternatief voor handen is voor een woning. In het bijzonder maken ze zich zorgen voor de positie van ouderen met een AOW. Deze groep zal naar verwachting geen inkomensgroei meer doormaken, maar ziet wel de maandlasten toenemen. Zeker wanneer zij wonen in een levensloopbestendige woning, of een woning in de wijk waar zij geworteld zijn en mantelzorg ontvangen, kan het voor niemand wenselijk zijn dat zij een andere woning moeten zoeken. Heeft het kabinet overwogen een uitzonderingsgrond voor deze groep op te nemen? Zo nee, zijn er andere mogelijkheden om deze specifieke groep tegemoet te komen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet nader toe te lichten waarom is gekozen voor de bedragen van € 50,- en € 100,-. Waarom is niet gekozen voor lagere bedragen, zoals de € 35,- die door Aedes en de Woonbond wordt genoemd. Voorts vragen de leden van de ChristenUnie-fractie waarom de bedragen niet worden geïndexeerd voor inflatie.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen een reactie van het kabinet op het bericht dat de WOZ-waarde nog verder stijgt. Welk gevolg heeft dit voor de huurontwikkeling van sociale huurwoningen? Wanneer wordt de cap op de WOZ ingevoerd? Biedt dit bericht aanleiding om het aandeel dat de WOZ-waarde uitmaakt van het puntenaantal verder terug te brengen, bijvoorbeeld naar 25%?

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn erg blij om te lezen dat het voorstel ook een huurverlaging na inkomstendaling mogelijk maakt. Zij vragen het kabinet nader de toeslageregels toe te lichten die zij hierbij hanteert. Genoemde leden gaan ervan uit dat hierbij vertrouwen in woningcorporaties een centrale gedachte vormt.

Tot slot vragen de leden van de ChristenUnie-fractie wanneer de eerste verwachte effecten van dit wetsvoorstel zullen optreden en een evaluatie in de ogen van het kabinet zinnig zou zijn.

De leden van de SGP-fractie zijn positief over het feit dat de regering oog heeft voor de doorstroming op de woningmarkt. Tegelijk constateren deze leden dat, door het grote woningtekort, de doorstroombmogelijkheden maar zeer beperkt zijn en dat de toegankelijkheid van de particuliere huursector en koopsector voor sociale huurders beperkt is. Hoe hebben

deze twee overwegingen een rol gespeeld bij de voorgenomen aanpassing met betrekking tot huurverhogingen? Hebben deze overwegingen invloed gehad op de hoogte van de parameters? Heeft dit geleid tot een meer beperkte maximale huurverhoging?

### **3. Financiële gevolgen voor huurders en verhuurders**

De leden van de CDA-fractie vragen of inzichtelijk gemaakt kan worden van de koopkrachteffecten zijn voor de verschillende typen van huurders.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de totale huurruimte voor particuliere verhuurders met 220 miljoen euro per jaar toeneemt, terwijl geen enkele garantie bestaat dat deze middelen worden ingezet voor de volkshuisvesting. Voornoemde leden vragen de regering waarom het gerechtvaardigd is dat commerciële verhuurders jaarlijks 220 miljoen euro extra opstrijken ten koste van huurders? Voorts vragen deze leden of de regering voorstellen voorbereid om deze extra inkomsten af te romen en wel ten goede te laten komen aan de volkshuisvesting.

### **4. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders**

De leden van de CDA-fractie vragen hoe lang de voorgenomen wijzigingen duren en wanneer ze worden geïmplementeerd door woningcorporaties. Ook vragen zij wat de gevolgen zijn voor huidige bestaande prestatieafspraken, gemaakt in de regio?

De leden van de CDA-fractie vragen wat de gevolgen zijn voor de druk op de Belastingdienst. In hoeverre heeft de regering er zicht op dat dit naar behoren gebeurt?

De leden van de CDA-fractie vernemen graag in hoeverre starters en senioren met deze nieuwe regels nog kans hebben op een betaalbare huurwoning. Is het risico reëel dat alleenstaande starters en senioren voor een sociale huurwoning niet meer in aanmerking komen terwijl en nauwelijks middenhuur is en zij voor dure vrijesectorhuur en koop te weinig verdienen?

### **5. Regeldruk/administratieve lasten**

De leden van de SP-fractie vragen een onderbouwing van de administratieve lasten voor huurders van 650 duizend euro per jaar. Wat betekent dit voor de portemonnee een individuele huurder?

### **6. Consultatie en toetsen**

De leden van de CDA-fractie lezen dat de komende tijd (sociale) huurwoningen zullen worden toegevoegd aan de Nederlandse woningmarkt. Bovenstaande leden zouden graag een overzicht willen van de woondeals waarin dit is geregeld.

De leden van de CDA-fractie willen graag weten of, wanneer en hoe een evaluatie van deze wetwijziging plaatsvindt. Zij worden hiervan graag op de hoogte gehouden in toekomstige Kamerbrieven.

De leden van de SP-fractie vragen de regering om uitgebreider toe te lichten waarom er geen noodzaak is om een overgangsrecht of overgangperiode in te stellen voor de verschillende onderdelen van de wet. De leden van de SP-fractie vragen wat er bijvoorbeeld gebeurt met een persoon die al 5 jaar staat ingeschreven voor een sociale huurwoning, niet in aanmerking komt voor een hypotheek en een woning in de vrije sector

niet kan betalen, maar plots niet meer tot de doelgroep van sociale huur behoort. Waar kan deze persoon terecht?

## **7. Voorlichting en communicatie**

De leden van de CDA-fractie zouden graag willen weten hoe gemeenten duidelijk wordt gemaakt om woningcorporaties in de middenhuur te laten bouwen en zoveel als mogelijk gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte, bijvoorbeeld als instrument om de leefbaarheid te vergroten.

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers