

Vergaderjaar 2011–2012

33 129

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

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 9 maart 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave	blz
I. Algemeen	1
1. Inleiding	2
2. Doorstroming	3
3. Uitvoering	9
4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting	16
II. Artikelsgewijs deel	17

¹ Samenstelling:

Leden: Beek, W.I.I. van (VVD), Staaij, C.G. van der (SGP), Koopmans, G.P.J. (CDA), Bochove, B.J. van (CDA), Samsom, D.M. (PvdA), Smilde, M.C.A. (CDA), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Brinkman, H. (PVV), Raak, A.A.G.M. van (SP), Dibi, T. (GL), Wolbert, A.G. (PvdA), voorzitter, Heijnen, P.M.M. (PvdA), Karabulut, S. (SP), Elissen, A. (PVV), Ziengs, E. (VVD), ondervoorzitter, Monasch, J.S. (PvdA), Schouw, A.G. (D66), Boer, B.G. de (VVD), Hennis-Plasschaert, J.A. (VVD), Lucassen, E. (PVV), Verhoeven, K. (D66), Grashoff, H.J. (GL) en Hazekamp, A.A.H. (PvdD).

Plv. leden: Burg, B.I. van der (VVD), Dijkgraaf, E. (SGP), Sterk, W.R.C. (CDA), Bruins Slot, H.G.J. (CDA), Dam, M.H.P. van (PvdA), Knops, R.W. (CDA), Slob, A. (CU), Klaveren, J.J. van (PVV), Jansen, P.F.C. (SP), Gent, W. van (GL), Arib, K. (PvdA), Kuiken, A.H. (PvdA), Dijk, J.J. van (SP), Fritsma, S.R. (PVV), Steur, G.A. van der (VVD), Vermeij, R.A. (PvdA), Pechtold, A. (D66), Nieuwenhuizen-Wijbenga, C. van (VVD), Taverne, J. (VVD), Bontes, L. (PVV), Hachchi, W. (D66), Voortman, L.G.J. (GL) en Ouwehand, E. (PvdD).

I. Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen). Graag willen deze leden enkele opmerkingen maken en de regering een aantal vragen stellen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met een zeer kritische houding kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel om verhuurders de mogelijkheid te geven de huren voor huishoudens boven de 43 000 euro een huurverhoging boven de inflatie van maximaal 5 procent per jaar te geven. Het wetsvoorstel is eenzijdig, draagt niet bij aan de doorstroming op de huurmarkt en in de uitvoering wordt de privacy niet gewaarborgd. De leden van de PvdA-fractie steunen het voorliggende wetsvoorstel daarom niet.

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel en brengt in dit verslag een aantal vragen en op- en aanmerkingen naar voren.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat regelt dat voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan 43 000 euro een maximale huurprijsstijging van inflatie plus maximaal 5 procent per jaar wordt toegestaan.

De leden van de SP-fractie hebben met verbazing kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Voor deze leden is het niet duidelijk welke problemen op de vastgelopen woningmarkt de regering met dit wetsvoorstel denkt op te lossen.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel waarin verhoging van de huur op basis van inkomen wordt geregeld. Deze leden zijn van mening dat scheefwonen een probleem is op de huidige woningmarkt. Zij vinden echter ook dat dit slechts een deelprobleem is en een integrale hervorming van de woningmarkt noodzakelijk is om de woningmarkt weer gezond te maken. De leden van de D66-fractie zijn daarom van mening dat het voorliggende wetsvoorstel een zeer eenzijdige aanpak voorstelt. Deze leden hebben op verschillende onderdelen vragen en opmerkingen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel dat beoogt huurverhoging op grond van inkomen mogelijk te maken. Deze leden hebben grote twijfels bij dit wetsvoorstel en hebben hierover nog veel vragen. Zij missen een integrale aanpak van de disfunctionerende woningmarkt. Er is volgens deze leden een lange termijn perspectief nodig in plaats van dergelijke losse maatregelen zoals opgenomen in dit wetsvoorstel.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven de noodzaak om de doorstroming op de huurmarkt te verbeteren, maar hebben nog enkele vragen bij de context en uitwerking van het voorliggende wetsvoorstel.

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie vernemen graag van de regering waarom het voorliggende wetsvoorstel pas op 22 december 2011 is ingediend, een en ander gelet op de inwerkingtreding per 1 juli 2012. In hoeverre is er rekening mee gehouden dat verhuurders een voorstel tot huurverhoging vóór 1 mei aan de huurders moeten sturen en dat daar voorbereidend werk aan vooraf gaat? Is de regering bereid om de nota naar aanleiding van het verslag zo spoedig mogelijk naar de Tweede Kamer te sturen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de CDA-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel voortkomt uit een afspraak zoals vastgelegd in het Regeerakkoord. Het moet doorstroming bevorderen op de huurmarkt. Deze afspraak is vastgelegd in 2010. Kan worden aangegeven wat de sindsdien snel veranderde marktomstandigheden voor gevolgen hebben voor de huurders, die via de voorgestelde maatregel worden gestimuleerd om door te stromen naar een duurdere huurwoning dan wel een koopwoning? Duurdere huurwoningen zijn feitelijk niet beschikbaar en de banken zijn veel terughoudender geworden op de hypotheekmarkt. Veel consumenten geven aan dat zij geen hypotheek kunnen krijgen en daardoor gedwongen

zijn om gewoon te blijven huren in een snel duurder worden woning, aldus deze leden. Kan een actuele analyse worden gegeven van de huidige marktomstandigheden in relatie tot het voorliggende wetsvoorstel en het gebrek aan alternatieven voor de groep huurders die het aangaat?

De leden van de SP-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel beoogt de doorstroming op de huurmarkt voor huurders van een gereguleerde woning te verbeteren door een voorgestelde extra huurverhoging van 5 procent voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan 43 000 euro. Kan de regering aangeven waaruit blijkt dat deze verhoging daarvoor zorg zal dragen?

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat de maatregel in het voorliggende wetsvoorstel beoogd mede te stimuleren dat inkomens boven de 43 000 euro doorstromen en de particuliere huurmarkt of de koopmarkt betreden. Maar tegelijkertijd is voor deze groep in de huidige situatie een hypotheek vaak niet te krijgen en is er juist bij deze groep behoefte aan duidelijkheid over de toekomst van de hypotheekrentefrek alvorens wordt overgegaan tot het eventueel kopen van een woning. Ook zijn er nog onvoldoende alternatieven voor deze groepen op de particuliere huurmarkt en de koopmarkt.

2. Doorstroming

De leden van de VVD-fractie constateren dat wanneer de verhuurder gebruik maakt van de extra huurverhogingsmogelijkheid, de huurprijs sneller zal stijgen in de richting van de maximale huurprijsgrens zoals die in het kader van het woningwaarderingstelsel geldt. In hoeverre zal bij het besluit van de verhuurder ook de kwaliteit van de woning en de schaarste in de regio een rol spelen? Wanneer de kwaliteit van de woning en de schaarste in een regio een rol spelen, kan toch niet worden beweerd dat het alleen om een huurverhoging op grond van inkomen gaat? Is de grondslag van het wetsvoorstel daardoor in feite niet breder, zo vragen deze leden. In hoeverre kan de extra huurverhoging van 5 elk jaar worden toegepast? Begrijpen de leden van de VVD-fractie het goed dat de extra huurverhoging de maximale huurprijsgrens in het kader van het woningwaarderingstelsel niet te boven zal gaan? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op deze vragen.

De leden van de VVD-fractie merken op dat de verhuurder straks niet verplicht zal zijn om de huur met 5 procent extra te verhogen. In welke situaties zal de verhuurder dat niet en in welke situaties zal de verhuurder dat wel doen? Mag de extra huurverhoging van de verhuurder ook minder dan 5 procent zijn? Als verhuurders weigeren om gebruik te maken van deze mogelijkheid, is de vraag wat er terecht zal komen van de beoogde doorstroming op de woningmarkt, zo stellen de leden van de VVD-fractie. Waarop is de verwachting gebaseerd dat verhuurders «waar nodig en mogelijk» gebruik maken van de extra huurverhogingsmogelijkheid voor hogere inkomens? In hoeverre zullen woningcorporaties in gebieden waar niet of nauwelijks sprake is van schaarste gebruik van (kunnen) maken van de extra huurverhoging? Heeft de regering overigens inzicht in de financiële gevolgen voor de huurders? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op deze vragen.

Net als de Raad van State pleiten de leden van de PvdA-fractie voor een integrale aanpak van de woningmarkt waarin alle negatieve aspecten, waaronder ook het scheefwonen, in samenhang met elkaar worden aangepakt. Die integrale aanpak ontbreekt want de koopmarkt wordt door de regering niet hervormd, aldus deze leden. Sterker nog, het historisch hoge arsenaal aan te koop staande woningen wordt nog onaantrekkelijker gemaakt voor kopers, door huurders de mogelijkheid te bieden hun

huurwoning te kopen. Is de regering het met de leden van de PvdA-fractie eens dat redelijk geprijsde te koop staande huurwoningen – welke een beleidsvoornemen zijn waaraan in de memorie van toelichting wordt gerefereerd – een oneerlijke concurrentie vormen voor de reeds te koop staande koopwoningen?

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat de negatieve prikkel die de regering voorstelt, namelijk een boveninflatoire huurverhoging, eenzijdig is. De regering gaat voorbij aan de realiteit dat veel van deze huishoudens geen betaalbaar alternatief voor sociale huur hebben. Een flankerend beleid ter bevordering van de doorstroming ontbreekt voor deze doelgroep. Het gat tussen de bovengrens van de sociale huur (664 euro) en de reële benedengrens in de vrije sector is in grote delen van het land nog steeds erg groot waardoor de doorstroming van sociale huur naar vrije huur of koop in de praktijk niet zal plaatsvinden, aldus deze leden. De doorstroming wordt dus niet bevorderd. Daarnaast zien de leden van de PvdA-fractie in deze lastenverzwaring voor middeninkomens, ook een belemmering voor vermogensopbouw, waardoor het lastiger wordt voor starters om een startkapitaal op te bouwen voor de aankoop van een woning. Is de regering het met de leden van de PvdA-fractie eens dat een huurverhoging boven de inflatie automatisch leidt tot minder opbouw van spaargeld bij potentiële huizenkopers? Is de regering voornemens om te meten welke effect op de doorstroming het voorliggende wetsvoorstel gaat hebben? Graag horen deze leden welke monitoring gaat plaatsvinden en op welke wijze de Kamer hierover geïnformeerd gaat worden. Ook zien de leden van de PvdA-fractie graag een meetbare doelstelling waaraan het effect van deze maatregelen moet voldoen, wil het een succesvolle maatregel zijn die daadwerkelijk bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt. Kan de regering een SMART-doelstelling geven waaraan deze maatregel dient te voldoen om succesvol te zijn op het vlak van doorstroming?

De leden van de PvdA-fractie onderschrijven de analyse van de Raad van State die stelt dat juist in de schaarstegebieden de zgn. verhuisboete – de extra woningwaarderingspunten die een huuropdrijvende werking hebben – leidt tot een extra belemmering in de doorstroming. Ergo, deze stapeling van maatregelen maakt het huren duurder en de doorstroming niet beter. Is de regering het met de leden van de PvdA-fractie eens dat deze stapeling van maatregelen in de schaarstegebieden de doorstroming juist belemmert? Kan de regering de leden van PvdA-fractie meenemen in haar overwegingen om de huurders in de schaarstegebieden die reeds geconfronteerd zijn met de extra woningwaarderingspunten, niet vrij te stellen van de extra huurstijging? Of ziet de regering hierin wel een mogelijkheid? Graag een toelichting.

Daarnaast spreekt de regering in haar reactie op het advies van de Raad van State over een wenselijk effect dat inhoudt dat huurders in de sociale huursector meer marktconforme huur gaan betalen. Hoe ziet de regering dit streven naar een marktconforme huurprijs als tegelijk sprake is van schaarste op de totale huurmarkt, waaruit geconcludeerd kan worden dat juist door die schaarste, de markthuursprijzen worden opgedreven? Zou het kabinetsbeleid er niet op gericht moeten zijn om huren in de vrije sector beter betaalbaar te maken voor de middengroepen, waardoor de stap van sociale huur naar vrije sector door middeninkomens makkelijker gemaakt kan worden en zij niet langer aangewezen zijn op de sociale sector? Is de regering het dan met de leden van de PvdA-fractie eens dat dit juist meer investeringen in woningbouw voor middeninkomens vergt? Is de regering genegen dergelijke investeringen te stimuleren?

De leden van de CDA-fractie constateren dat in de memorie van toelichting is aangegeven dat de huurder beschermd blijft door de maximale huurprijs die voor de woning geldt. Betekent dit dat de huur nooit boven de liberalisatiegrens kan uitkomen? Kan op dit punt een

uitgebreide met enkele rekenvoorbeelden uitgewerkte reactie worden gegeven, zo vragen de leden van de CDA-fractie.

Bij deze rekenvoorbeelden zien deze leden ook een doorrekening van de gevolgen door de extra woningwaarderingpunten in schaarstegebieden. Telt in dit geval het nieuwe woningwaarderingstelsel, zo willen deze leden expliciet weten.

Bij de motivering waarom verhuurders gebruik gaan maken van de extra huurverhogingsmogelijkheid voor hogere inkomens missen de leden van de CDA-fractie de mogelijke huurheffing. Ook willen deze leden erop wijzen dat het rendement op huurwoningen de laatste sterk onder druk is komen te staan door de zeer geringe maximale toegestane huurverhogingen in de afgelopen periode. Meerdere verhuurders en branchevereniging Aedes hebben hierop gewezen als de vraag wordt gesteld waarom het aanbod voor middeninkomens zo gering is.

Meerdere reacties hebben de leden van de CDA-fractie bereikt van huurders die op dit moment een inkomen hebben boven 43 000 euro, dus in aanmerking komen voor een huurstijging boven het inflatiepercentage, maar over enkele jaren terugvallen op alleen AOW, dan wel AOW en een beperkt

pensioen. Zij betalen dan een veel hogere huur die zij feitelijk niet kunnen opbrengen. Hoe wordt deze huurders tegemoet gekomen?

In dit soort gevallen zien de leden van de CDA-fractie nauwelijks een mogelijkheid om gebruik te maken van het recht om de huurwoning te kopen, aangezien het verkrijgen van een hypotheek op latere leeftijd lastig is. Deelt de regering deze visie?

Dit soort vragen doet zich ook in andere situaties voor waarbij het inkomen door omstandigheden buiten de huurder om – zoals werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, overlijden van de partner (met hoogste inkomen) etc. – daalt. Hoe wordt in dit soort omstandigheden voorkomen, dat men ineens moet verhuizen omdat de woning onbetaalbaar is?

In dit verband kunnen ook vragen gesteld worden over het meerekenen van het inkomen van anderen dan de huurder. Zo is het denkbaar dat een studerend kind binnen de gestelde termijn van twee jaar tussen het vaststellen van het huishoudinkomen en van de huurverhoging, verhuist. De huurder mist daarmee het inkomen van de medehuurder. Nergens in het wetsvoorstel is voorzien in dit soort situaties en nergens in de memorie van toelichting wordt hierop ingegaan. De leden van de CDA-fractie zien hierop graag een uitgebreide reactie.

De huurtoeslag is gezien de beperkingen die daarin zijn ingebouwd via de aftoppings- en kwaliteitskortingsgrens voor sommige groepen die in de problemen dreigen te komen bij plotselinge inkomensdalingen, geen passend instrument.

Daarnaast hebben de leden van de CDA-fractie ernstige bedenkingen bij het ontbreken van een «noodstop» in het voorliggende wetsvoorstel. Stel, iemand wordt werkloos en zijn of haar inkomen daalt direct. Het huurstijgingspercentage blijft dan nog twee jaar inflatie plus maximaal 5 procent. Graag zien deze leden een mogelijkheid om per direct de huurstijging stop te zetten.

Waarom is niet gekozen voor een regeling waarbij huurstijgingen over een bepaalde periode deels of geheel, maar altijd met in achtname van de jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage, zijnde het inflatiepercentage, kunnen worden teruggedraaid?

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering spreekt van een aanpak voor zowel de koop- als de huurmarkt die geschetst wordt in de Woonvisie van het kabinet. De regering kiest voor een strategie van herstel van vertrouwen voor de koopmarkt. Ofwel, de regering biedt vertrouwen aan kopers van woningen door de handhaving van de

hypotheekrenteaftrek, aldus de memorie van toelichting. Van welke aanpak van de koopsector is hier dan sprake?

De leden van de SP-fractie constateren dat de regering kiest voor de huurmarkt en vervolgens voor meer marktwerking en betere investeringscondities. Bevorderen deze voorstellen volgens de regering een herstel van vertrouwen in de huurmarkt bij de huurders? Zo ja, waarop baseert de regering het feit dat dit een herstel van vertrouwen bij huurders op zal leveren?

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering stelt dat inkomensgroepen boven de 43 000 euro ruimere mogelijkheden hebben in de koopsector. Waaruit blijkt dat en welke banken zijn bereid mensen een hypotheek te verstrekken voor een gemiddelde koopwoning van 262 000 euro of een gemiddeld appartement van 191 000 euro bij een gezamenlijk huishoudinkomen van 43 001 euro?

Waarom is er gekozen voor een willekeurig inkomen van 43 000 euro? En waarom is er niet gekozen voor alleen inkomen in box 1 (uit arbeid), maar worden ook spaartegoeden (box 3) betrokken bij het huishoudinkomen?

De leden van de SP-fractie vragen of de regering bereid is om mensen die teveel verdienen voor hun huidige koopwoning een verlaging van 5 procent van de hypotheekrenteaftrek op te leggen of te verplichten een duurere woning te gaan kopen. Zo nee, hoe gaat u dan de doorstroming op de koopmarkt bevorderen? Kortom, waar blijft de door de regering beloofde integrale visie op de disfunctionerende woningmarkt? Wat zijn de doorstroommogelijkheden voor ouderen die in 2010 (t-2 peildatum) nog werkzaam waren en boven de 43 000 euro-grens zaten, maar op 1 juli 2012 pensioen en/of AOW genieten en daardoor nu onder deze inkomensgrens zijn gezakt? Hoe groot acht de regering de kans dat deze doelgroep met een inkomen onder de 43 000 euro nog een hypotheek krijgt? En hoe ziet de regering de doorstroommogelijkheden van ouderen die al in seniorenwoningen wonen?

De leden van de SP-fractie vragen of de regering de Kamer een overzicht kan geven van de mogelijke effecten die de extra huurverhoging heeft op de woonlasten (woonquote) voor huishoudens met een huishoudinkomen net boven de 43 000 euro. En wat vindt de regering een reële woonquote?

De leden van de SP-fractie merken op dat daar nog eens bij komt dat per 1 oktober 2011 aan de huurwoningen in drukteregio's extra punten (15 tot 25) zijn toegekend, waardoor de maximaal redelijke huur in die regio's zal worden verhoogd. Is deze maatregel in combinatie met een huurverhoging van 7,3 procent volgens de regering nog een proportionele maatregel voor huurders?

In de memorie van toelichting krijgt de verhuurder de rol toegewezen om te bepalen of er in een regio sprake is van een gebrek aan doorstroming, aldus de leden van de SP-fractie. In dat geval, zo schrijft de regering, kan de verhuurder gebruik maken van de mogelijkheid die het voorliggende wetsvoorstel biedt om extra huurverhoging voor hogere inkomens in te zetten. Hoe gaat de regering ervoor zorg dragen dat dit niet gaat gebeuren in gebieden waar geen gebrek aan doorstroming is? Welk controle-instrument gaat de regering hiervoor inzetten?

Is de regering het met de leden van de SP-fractie eens dat er een gegronde angst bestaat dat de verhuurders, om de door het kabinet opgelegde corporatieheffing te betalen, geneigd zullen zijn de mogelijkheden voor extra huurverhoging die door het voorliggende wetsvoorstel worden geboden ten volle te benutten? Zo nee, waarop baseert de regering dat?

De leden van de SP-fractie constateren dat de regering stelt dat, ook wanneer de huurders er niet direct voor kiezen door te stromen naar een andere woning, de extra huurverhoging leidt tot het feit dat huurders met een hoger inkomen een meer marktconforme huur gaan betalen en dat dit is gerechtvaardigd gelet op de kwaliteit van de woningen. Waaruit bestaat

deze hier gestelde relatie met de kwaliteit van de woning volgens de regering?

De leden van de SP-fractie vragen of de regering inderdaad voornemens is deze jaarlijkse extra huurverhoging van 5 procent mogelijk te maken tot aan de maximale redelijke huur. En wat gebeurt er met woningen die na de extra 15 of 25 punten in de vrije sector komen? Mogen deze verhuurders dan doorgaan met de een extra huurverhoging van 5 procent?

De leden van de SP-fractie merken op dat ZZP'ers vaak wisselende inkomens hebben, waardoor de huur fors omhoog zou kunnen gaan als men in 2010 een goed jaar heeft gedraaid. In deze tijd van recessie zien we echter dat vele ZZP'ers maar met moeite hun hoofd boven water kunnen houden. Hoe gaat de regering ervoor zorgen dat deze groep bij verminderde inkomsten in 2011/2012 ontzien worden teneinde een mogelijke inkomensval te voorkomen?

De regering stelt volgens de leden van de SP-fractie dat bij het toewijzen van een huurwoning het inkomen van inwonende kinderen buiten beschouwing gelaten kan worden, omdat kinderen over het algemeen na korte tijd de woning zullen verlaten. Dit zou dan ook van toepassing op het huishoudinkomen moeten zijn. Waarom worden de inwonende kinderen dan wel meegenomen bij het gezamenlijke huishoudinkomen, zoals voorgesteld in het voorliggende wetsvoorstel?

De leden van de D66-fractie delen de mening dat de doorstroom op de woningmarkt moet worden bevorderd. Deze leden vragen zich echter af of doorstroming enkel door het voorliggende wetsvoorstel kan worden bevorderd. De belangrijkste problemen, met name voor starters, liggen momenteel in de kredietverstrekking. Ook spelen het algemene vertrouwen en de onzekerheid over de toekomst van hypotheekrenteaftrek een belangrijke overweging voor mensen om niet door te stromen. Deze problemen worden in dit wetsvoorstel, maar ook in het bredere kabinetsbeleid, onvoldoende aangepakt. Kan de regering aangeven wat zij concreet van dit wetsvoorstel verwacht op het punt van doorstroming? De regering schrijft dat de huurders blijven zitten in hun huidige woning vanwege de verschillen in kosten en de prijs-kwaliteitverhouding met andere woning. De leden van de D66-fractie vragen of de regering daar meer inzicht in kan geven. Kan de regering daarbij aangeven of zij verwacht dat dit wetsvoorstel dit gat kan overbruggen daar de maximale huurprijs gehandhaafd zal blijven?

De leden van de D66-fractie constateren samenloop met een andere kabinetsmaatregel waarin het aantal woningwaarderingpunten wordt verhoogd in schaarsteregio's. Deze leden constateren dat deze maatregel enkel geldt voor nieuwe gevallen. Maar komt dit doordat het aantal woningwaarderingpunten pas bij een nieuwe verhuurder mag worden verhoogd of doordat de verhuurder aan een maximale huurprijs is gebonden? Met andere woorden, kan de verhoging van het aantal punten ook al invloed hebben op zittende huurders met een inkomen boven 43 000 euro?

De leden van de D66-fractie vragen zich af wat de verwachting is van de huurverhoging. Verhuurders hanteren vaak al niet de maximaal toegestane huurprijs. Verwacht de regering desondanks dat zij wel gebruik zullen maken van de mogelijkheid tot extra huurverhoging?

Deze leden is nog onvoldoende duidelijk waarom is gekozen voor de grens van 43 000 euro. De regering ligt toe dat deze grens ruim boven de toewijzingsgrens van 33 000 euro. Maar waarop is dan deze hogere grens gebaseerd? Is deze gerelateerd aan een definitie van scheefwonen die door het kabinet wordt gehanteerd? Eveneens is het voor deze leden onduidelijk waarom voor een percentage van 5 procent is gekozen. Kan de regering dit nader toelichten?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel een harde grens legt bij een inkomen van 43 000 euro. Volgens deze leden is het risico van een dergelijke grens dat een nieuwe huurvalgrens ontstaat. Immers, een kleine loonsverhoging of iets meer uren werken, kan leiden tot een forse inkomensdaling. Deze leden ontvangen signalen dat mensen liever een paar uur minder gaan werken dan dat zij moeten verhuizen. Het invoeren van een inkomensgrens kan volgens deze leden niet bevorderlijk zijn voor de arbeidsmarkt. Zij vragen of dit soort effecten zijn onderzocht en of het voorstel nog andere ongewenste effecten kan hebben.

Het wetsvoorstel beoogt mede het scheefwonen tegen te gaan, maar volgens de leden van de ChristenUnie-fractie is scheefwonen niet alleen afhankelijk van het inkomen, maar ook van de feitelijke huur in relatie tot de maximale huur en van de huishoudenssamenstelling. Deze leden vragen daarom om een onderbouwing van het wetsvoorstel op basis van de netto-huurquote. Ook missen deze leden een analyse waarin voor scheefwonen een onderscheid wordt gemaakt in verschillende categorieën van scheefwonen. Immers niet alleen inkomens boven de 43 000 euro kunnen scheefwonen, maar ook lagere inkomens als zij al jarenlang in een woning wonen waarvan de huur nauwelijks is verhoogd. Zij vragen op dit punt een nadere onderbouwing en daarbij een reactie op het volgende voorbeeld: Een alleenstaande met een inkomen van 41 000 euro en een huur van 300 euro kan met het voorliggende wetsvoorstel de extra huurverhoging niet krijgen, terwijl een gezin met twee kinderen met een gezamenlijk inkomen van 44 000 euro en een huur van 640 euro wel te maken kan krijgen met een huurverhoging van 7,3 procent in 2012. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de regering dit eerlijk vindt en zo ja wat hiervoor de argumenten zijn. Volgens deze leden is een gedifferentieerde aanpak volgens de huursombenadering per woningcorporatie, zoals voorgesteld door de Woonbond en Aedes (bijvoorbeeld maximaal de inflatie plus 1 procent, inclusief huurharmonisatie) veel eerlijker voor zowel huurders als verhuurders. Dit biedt bijvoorbeeld, binnen af te spreken redelijke marges voor de huurverhoging, de mogelijkheid om extreem lage huren sneller te verhogen ook in situaties dat het inkomen lager is dan 43 000 euro. Dit voorstel biedt binnen een gematigde totale huurontwikkeling meer flexibiliteit om de relatie tussen huurprijs en kwaliteit te verbeteren. Dit voorstel heeft verder als voordeel dat er meer evenwicht ontstaat in de behandeling van nieuwe en zittende huurders. Dit bevordert de doorstroming op de huurwoningmarkt en verbetert de toegang voor starters. De leden van de ChristenUnie-fractie leden vragen daarom waarom niet voor dit voorstel is gekozen.

Deze leden vragen een nadere analyse waarbij wordt stilgestaan bij de financiële gevolgen voor woningcorporaties van het voorstel, met daarbij een vergelijking tussen het voorliggende wetsvoorstel en het alternatief van de bovengenoemde huursombenadering. Krijgen woningcorporaties met het voorliggende wetsvoorstel wel voldoende ruimte voor een financieel gezond toekomstperspectief, mede in het licht van de andere kabinetsvoorstellen die woningcorporaties raken?

De leden van de Christen Unie-fractie merken op dat een effect van de introductie van de extra woningwaarderingspunten per 1 oktober 2011 is dat de maximaal toegestane huur door de puntenbijtelling is gestegen. Zittende huurders met een inkomen boven de 43 000 euro in de schaarstegebieden krijgen volgens deze leden door die stijging van de maximale huurprijs een langere periode dat de maximale huurverhoging gelijk is aan de inflatie plus 5 procent dan vóór 1 oktober 2011 het geval was. Het kabinet maakte bij de introductie van de maatregel in schaarste herhaaldelijk kenbaar dat zittende huurders zouden worden ontzien. Met de verhoging van de maximale huur geldt dit nu echter niet voor inkomens boven de 43 000 euro. Is dit een bedoeld of onbedoeld effect van de 25-puntenmaatregel, zo vragen deze leden?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering in haar streven naar meer marktconformiteit wel kiest voor extra huurverhoging voor inkomens vanaf 43 000 euro, maar voor inkomens onder deze grens slechts een inflatievolgend huurbeleid aanhoudt.

De leden van de SGP-fractie vragen een toelichting op de bewering dat wanneer de huurverhoging niet leidt tot doorstroming er in dat geval in ieder geval sprake is dat de huurder een meer marktconforme huur gaat betalen. Deze leden vragen een reactie op de veronderstelling dat ook de toegenomen marktconformiteit niet altijd optreedt, aangezien de huurverhoging niet gekoppeld is aan de waardering van de woning maar aan de hoogte van het inkomen.

De leden van de SGP-fractie vragen welke vrijstellingen bij het bepalen van het huishoudinkomen gelden ten aanzien van het inkomen van meerderjarige inwonende kinderen. Deze leden vragen op welke wijze regelingen als de bijverdiengrens voor studenten en het inkomen uit studiefinanciering bij het vaststellen van het huishoudinkomen worden betrokken.

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering onderkent dat bij de vaststelling van het inkomen het uitgangspunt van t-2 tot problemen kan leiden wanneer huurders niet altijd in staat zijn of kunnen worden geacht om korte tijd een oplossing te vinden, bijvoorbeeld omdat geen goedkopere woning beschikbaar is. Deze leden vragen of het uitgangspunt t-2 naar het oordeel van de regering tot aanzienlijke uitvoeringslast kan leiden wanneer de verhuurder zich gedwongen ziet na bezwaren van huurders maatwerk te leveren omdat het uitgangspunt t-2 tot onbillijke situaties leidt.

3. Uitvoering

De leden van de VVD-fractie constateren dat in het voorliggende wetsvoorstel wordt bepaald dat de Belastingdienst een verklaring aan de verhuurders zal overleggen of op een bepaald adres sprake is van een (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen van meer dan 43 000 euro. Wat wordt verstaan onder het begrip «fiscaal jaarinkomen»? In hoeverre is het te verwachten dat verhuurders jaarlijks standaard navraag naar de inkomens van huurders bij de Belastingdienst zullen doen, met uitzondering van die huurders waarvan ze weten dat hun inkomen minder dan 43 000 euro bedraagt? Is het overigens nodig dat verhuurders jaarlijks navraag doen? Waarom is er voor gekozen een eventueel bezwaar van huurders tegen de hoogte van het jaarinkomen te richten tot de verhuurders en in een later stadium tot de Huurcommissie? Wat gebeurt er indien blijkt dat de Belastingdienst uitgaat van een verkeerd inkomen en uiteindelijk het geschil voor de Huurcommissie komt? Wie is dan het legesbedrag verschuldigd? Is het terecht dat de verhuurders de leges verschuldigd zijn? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de VVD-fractie hechten aan «privacy» en begrijpen dat het opvragen van de verklaring inzake het inkomen bij de Belastingdienst gevoelig kan liggen, maar deze leden merken hierbij wel op dat als een persoon huurder wordt van een woning, deze persoon ook inkomensgegevens moet overleggen om te bezien of hij in aanmerking komt voor de betreffende woning.

De leden van de VVD-fractie vragen aandacht voor het feit dat als de huurder later bezwaar maakt tegen het jaarinkomen dat door de Belastingdienst aan de verhuurder wordt verstrekt, hij bij de verhuurder dan wel de Huurcommissie nadere inkomensgegevens moet verstrekken. In hoeverre is de privacy in de bezwaarprocedure en in de fase van het verzoekschrift gewaarborgd? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de PvdA-fractie hebben ernstige bedenkingen bij het voornemen van de regering om uit te gaan van een huishoudinkomen van 43 000 euro of meer. Deze leden vinden dat alleen het inkomen van de hoofdhuurder in beschouwing moet worden genomen, indien de wijzigingen in het voorliggende wetsvoorstel doorgang vinden. Het kan volgens deze leden niet zo zijn dat huurders waarvan bijvoorbeeld de inwonende kinderen een klein inkomen gaan genereren en daarmee wat zelfredzamer worden, hiervoor gestraft worden met een huurverhoging. Kan de regering uitleggen waarom zij toch kiest voor het laten meetellen van het inkomen van inwonende kinderen of inwonende ouders bij het bepalen van de inkomensgrens? De leden van de PvdA-fractie zijn het met de Raad van State eens dat deze bepaling contrair is aan de toewijzingscriteria voor het bemachtigen van een sociale huurwoning, waarbij alleen het inkomen van de hoofdhuurder geldend is. De argumentatie van de regering dat deze bepaling het makkelijker maakt voor de Belastingdienst doen deze leden af als niet relevant. Daarnaast willen de leden van de PvdA-fractie de regering erop wijzen dat een dergelijke begrenzing het profijtelijk maakt voor huurders om minder te gaan werken, immers, als een huishouden meer dan 43 000 euro gaat verdienen, schiet de huur direct met 5 procent omhoog. Graag hierop een toelichting.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat in het voorliggende wetsvoorstel geen wettelijke recht op huurverlaging met 5 procent wordt opgenomen indien een huishouden onder de inkomensgrens van 43 000 euro belandt. De regering stelt in haar beantwoording op het advies van de Raad van State «dat het de verhuurder vrij staat om een huurverlaging toe te passen». Deze leden vinden dit onverteerbaar. Als de grens 43 000 euro is waarbij de regering een extra hoge huur redelijk acht, dan geldt dat ook omgekeerd. De leden van de PvdA-fractie willen dat de regering het voorliggende wetsvoorstel hierop aanpast.

Volgens de leden van de PvdA-fractie is het element van privacy onvoldoende gewaarborgd. Hierover hebben deze leden reeds schriftelijke vragen gesteld. Deze leden willen nogmaals benadrukken dat het onbehoorlijk is dat de Belastingdienst reeds privacygevoelige informatie verstrekt van burgers aan derden zonder dat hier een wettelijke noodzaak voor is. Zij willen dat dit onmiddellijk stopt en verwachten van de regering dat zij hieraan opvolging geeft. Verder vinden de leden van de PvdA-fractie dat er louter een papieren waarborg in het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen (artikel 19a eerste lid) voor de privacy van de huurder. Het ontbreekt, ook in de memorie van toelichting aan inzicht in de daadwerkelijke mogelijkheden van handhaving. Graag horen deze leden welke handhavinginstrumenten de regering zelf heeft om de privacy van de huurder te waarborgen, misbruik van de gegevens tegen te gaan en hoe de regering in de praktijk de handhaving denkt vorm te geven en hoeveel inzet van middelen die handhaving zal vergen.

De leden van de PVV-fractie vragen wat de gevolgen zijn voor de huurder wanneer door huurverhoging op grond van inkomen de huur tot boven de liberalisatiegrens stijgt. Kan de regering aangeven in hoeveel gevallen en na welke periode dit het geval zal zijn? Kan de regering nader ingaan op de zorgen rond de opslag van privacygevoelige gegevens? Hoe lang worden de opgevraagde gegevens bewaard en hoe wordt toegezien op veilige opslag en het voorkomen van misbruik van deze gegevens?

De leden van de PVV-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel kan leiden tot een toename in het aantal bezwaren dat de Huurcommissie te verwerken krijgt. Is de Huurcommissie voldoende toegerust op deze taak? Wat zijn de gevolgen voor de termijn van behandeling van deze en overige bezwaren die aan de Huurcommissie worden voorgelegd?

De leden van de PVV-fractie vragen de regering hoe bij het bepalen van het huishoudinkomen recht wordt gedaan aan de variabele inkomsten van kleine zelfstandigen en ZZP'ers. Hoe beoordeelt de regering het verzoek

van de belangenorganisaties voor deze categorie om de inkomensberekening niet te baseren op een enkel peiljaar, maar bijvoorbeeld een gemiddelde over een langere periode?

Deze leden vragen of de regering kan aangeven wat de effecten zijn voor de categorie huurders die afhankelijk zijn van een aangepaste woning. Moet deze categorie ook via het voorliggende wetsvoorstel worden aangemoedigd om door te stromen?

De leden van de CDA-fractie merken op dat de memorie van toelichting aangeeft dat «de verhuurder niet hoeft te kunnen beschikken over het exacte huishoudinkomen, maar volstaan kan worden met de wetenschap of het huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan 43 000 euro». Hoe komt de verhuurder aan die wetenschap? Welke informatie gaat de verhuurder verzamelen om tot die wetenschap te komen? Ontstaat niet het risico van een groot informeel circuit om de verhuurder van informatie te voorzien?

In de memorie van toelichting staat dat «de verklaring (bedoeld is de verklaring die aangeeft dat het fiscaal jaarinkomen meer bedraagt dan 43 000 euro) aangeeft of het (gezamenlijk) jaarinkomen naar verwachting al dan niet meer bedraagt dan 43 000 euro of eventueel dat er geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen beschikbaar zijn». De leden van de CDA-fractie vragen of uit dit citaat niet blijkt dat de onzekerheidsmarge om tot een juist inkomensoverzicht te groot is. Legt deze onzekerheid niet een te grote bewijslast van het juiste inkomen bij de huurder en anderen die tot het huishouden worden gerekend? Hoe kan de huurder, wil hij bewijzen dat het fiscale jaarinkomen beneden de aangegeven grens ligt, beschikken over inzicht over de inkomens van de medebewoners?

Nergens is immers geregeld dat de medebewoners hun inkomensgegevens met de huurder moeten delen. Hoe wordt dit probleem opgelost? De leden van de CDA-fractie constateren dat in de memorie van toelichting uitgebreid wordt ingegaan op het aspect privacy. Daarbij wordt uitgegaan van een regeling in lijn met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Mag vanuit de memorie van toelichting worden uitgegaan van de overtuiging bij de regering dat bij toetsing van de huidige voorstellen aan het EVRM deze voorstellen in stand zullen blijven? Er worden, aldus de memorie van toelichting, geen gegevens verstrekt die niet strikt noodzakelijk zijn. Noch in de richting van de verhuurder, noch in de richting van de Belastingdienst worden gegevens beschikbaar gesteld. De Belastingdienst krijgt slechts een aanduiding van de plaats van de woonruimte. Kan worden aangegeven hoe hier de bewijslast voldoende sluitend kan worden gemaakt?

Enkele malen hebben de leden van de CDA-fractie geopperd dat de huurtoeslag en de korting op de huur door de woningcorporaties (huurafslag) beter op elkaar afgestemd zouden kunnen worden. Hierbij denken deze leden aan een vouchersysteem, waarbij de huurder tegelijk met zijn belastingbrief een voucher krijgt voor de verhuurder die daarmee de korting op de huurprijs kan vaststellen. Daarnaast heeft Aedes vorig jaar aangegeven dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om toe te werken naar een begrensde huurliberalisatie, zodat de maximaal redelijke huur kan worden gevraagd (interview in NRC Handelsblad op 10 juli 2011). Een ander vaak gehoorde optie is om periodiek het inkomen te toetsen waarna de (sociale) huur wordt vastgesteld, zoals dat gebruikelijk is bij de huuropmaat systematiek. Weer een andere optie wordt door de Woonbond voorgesteld die met de huursombenadering het inkomen buiten beschouwing laat en slechts alleen kijkt naar de huurprijs in vergelijking tot de maximaal toegestane huur. De leden van de CDA-fractie zien achter het voorliggende wetsvoorstel dezelfde beweegredenen, namelijk zorgen voor zekerheid rondom het rendement op de investering in woningen. Gelet op de vraag van het College Bescherming

Persoonsgegevens (CBP) of er geen minder ingrijpende middelen zijn om effectief het scheefwonen aan te pakken, vragen deze leden in welke mate het privéleven in de andere voorgestelde opties zou worden ingeperkt. Moet bij het vaststellen van een huur dat is gekoppeld aan het inkomen niet altijd kennis zijn over dat inkomen? Biedt het voorstel van de Woonbond niet een alternatief, waarbij er wel opgemerkt moet worden dat lagere inkomensgroepen dubbel gedupeerd dreigen te worden doordat hun huurprijzen ook extra verhoogd worden, terwijl de doorstroming niet toeneemt en de kans op een sociale huurwoning beperkt blijft?

De leden van de SP-fractie merken op dat in het advies van de Raad van State en het nader rapport valt te lezen dat bij een daling van het huishoudinkomen tot onder het niveau van 43 000 euro de verhuurder vrij is een bezwaar tegen de extra huurverhoging te honoreren door het voorgestelde percentage te verlagen. Staat het dezelfde verhuurder dan ook vrij om dit niet te doen?

De leden van de SP-fractie merken op dat bij de voorgestelde wijziging van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de gegevens van de Belastingdienst voor andere doeleinden dan voor een juiste en doelmatige uitvoering van de Belastingwet worden gebruikt, hetgeen het voorliggende wetsvoorstel voor burgers extra ingrijpend maakt. Acht de regering dit inderdaad voor het doel van dit wetsvoorstel gerechtvaardigd?

Artikel 8 van het EVRM eist dat iedere inmenging van het recht op respect voor privéleven op een wettelijke grondslag berust. Artikel 10 van de Grondwet scherpt deze bepaling aan en verlangt voor elke beperking van het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer een grondslag in de formele wet. Voor een wettelijke beperking van het voornoemde grondrecht gelden ook materiële eisen, zo merken de leden van de SP-fractie op. Het voorschrift zal voldoende nauwkeurig moeten zijn en adequate en effectieve waarborgen moeten bevatten tegen ongeoorloofde inbreuken. Wat zijn volgens de regering die effectieve waarborgen?

De leden van de SP-fractie merken op dat het CPB heeft gewezen op jurisprudentie van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens dat een beperking van de persoonlijke levenssfeer moet worden gerechtvaardigd door een «pressing social need» en in overeenstemming moet zijn met de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit. In antwoord op schriftelijke vragen (kenmerk 2012Z02999 en 2012Z03252) stelt de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dat de «pressing social need» de bevordering van de doorstroming op de woningmarkt is. Wat nu als blijkt als na evaluatie de maatregel niet heeft geleid tot een betere doorstroming? Is de regering het met de leden van SP-fractie eens dat wij ons dan schuldig hebben gemaakt aan een schending van de Rechten van de Mens?

Het CPB stelt dat het nog maar de vraag is of voor het effectief aanpakken van scheefwonen niet kan worden volstaan met voor de privacy van de betrokkenen minder ingrijpende middelen. Is de regering dit met het CPB eens en zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie constateren dat de verklaring die de Belastingdienst afgeeft niet vatbaar is voor bezwaar of beroep, terwijl de regering tegelijkertijd stelt dat de verklaring slechts een momentopname is en gedateerd kan zijn. Acht de regering deze stellingname wenselijk richting burgers die er niet om hebben gevraagd dat een dergelijke verklaring überhaupt wordt afgegeven en beweert de regering hiermee dat de Belastingdienst nooit fouten maakt of zal maken in de toekomst?

De huurder kan in bezwaar bij de verhuurder en d.m.v. een verzoekschrift ook bij de Huurcommissie. Daar kan de huurder tegenbewijs leveren met behulp van gegevens met betrekking tot zijn inkomen.

De Huurcommissie krijgt er een nieuwe taak bij volgens de regering. De Huurcommissie dient namelijk bij een geschil de inkomensgegevens te toetsen aan de waarheid. Hoe kan de Huurcommissie deze gegevens die de huurder aanbrengt als verweer dan controleren? Krijgt de Huurcommissie ook inzage in de belastinggegevens?

De leden van de SP-fractie vragen wie er precies toegang hebben tot de privacy gevoelige gegevens van burgers bij de verhurende instanties. Hoe wordt hun geheimhouding opgelegd, dan wel hoe wordt de geheimhoudingsplicht geregeld?

De leden van de D66-fractie constateren dat voor het vaststellen van het inkomen het huishoudinkomen van t-2 wordt gehanteerd. In twee jaar tijd kunnen echter forse veranderingen optreden. Deze leden constateren dat het mogelijk is dat iemand minder is gaan verdienen, maar het alsnog mogelijk is om de huurverhoging door te voeren. In reactie op de Raad van State geeft de regering aan niet bereid te zijn om een hardheidsclausule in te bouwen. Kan de regering dit nader toelichten?

Ook voor mensen met een sterk schommelend inkomen, zoals ondernemers, kan hier een probleem ontstaan. Is de regering bereid om hier naar een oplossing te zoeken, bijvoorbeeld door middeling te hanteren? Ook zijn deze leden niet overtuigd van de keuze om ook andere inkomens mee te laten tellen voor het inkomen dan alleen dat van de ouders. Bij toewijzing van de woning kan bijvoorbeeld het inkomen van een inwonend kind buiten beschouwing worden gelaten. Kan de regering toelichten waarom bij een eventuele huurstijging een ander uitgangspunt wordt gekozen?

De leden van de D66-fractie zijn bezorgd over de borging van de privacy die samenhangt met het wetsvoorstel. De leden hebben kennisgenomen van het kritische commentaar van het CBP. Deze leden zijn niet overtuigd dat het misbruik van gegevens voldoende kan worden beperkt. Naast een indicatie van het inkomen wordt ook het aantal personen bekend gemaakt. En wanneer een huurder bezwaar wil maken, moet hij volledige openheid van informatie geven. Het kan echter zo zijn dat de indicatie op foutieve gegevens van de Belastingdienst is gebaseerd. Kan de regering toelichten waarom er gekozen is om de Belastingdienst niet te betrekken in het geval van een eventuele bezwaarprocedure?

Volgens het EVRM moet er gerechtvaardigd worden waarom er sprake is van «pressing social need». De leden van de D66-fractie vinden dat dit nog onvoldoende gebeurd is. Deze leden missen met name de toelichting op mogelijke alternatieven om hetzelfde doel te bereiken. Kan de regering dit nader toelichten?

Ook zijn de leden van de D66-fractie ontstemd over het feit dat reeds voor de behandeling en de goedkeuring van het wetsvoorstel al gegevens worden verstrekt door de Belastingdienst. Deze leden verzoeken de regering dit op te schorten totdat de wet door beide Kamers is goedgekeurd.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat de Raad van State wijst op de risico's van het peiljaar t-2. In de tussentijd kan het huishoudinkomen fors boven of onder de grens van 43 000 euro zijn gezakt. In het nader rapport wordt gesteld dat de huurtoeslag in voorkomende gevallen als vangnet kan dienen. Deze leden delen deze mening niet. De huurtoeslag is alleen bedoeld voor het ondersteunen van lagere inkomens zodat zij hun huur kunnen opbrengen. Door de huurtoeslag als vangnet te beschouwen hebben huurders met eenzelfde inkomen en een zelfde huurniveau niet dezelfde uitgangssituatie als één van beide huurders toevallig twee jaar daarvoor een inkomen boven de 43 000 euro had. Tal van factoren kunnen er voor zorgen dat het inkomen sinds de peildatum is gewijzigd: pensionering, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, scheiding, het uithuizen van medebewoners, etc. De leden van

de ChristenUnie-fractie vragen of dit redenen kunnen zijn dat de Huurcommissie de extra huurverhoging ongedaan maakt. Nu steeds meer mensen te maken hebben met een wisselend inkomen kunnen de gevolgen van het toepassen van de voorgestelde inkomensgrens groot zijn. Het voorliggende wetsvoorstel voorziet immers niet in de mogelijkheid van een huurverlaging bij een forse daling van het inkomen. Deze leden vinden het wetsvoorstel daarom eenzijdig. Het gevolg is dat een huurder die eerder een inkomen boven de 43 000 euro had ook bij daling van zijn inkomen de inmiddels verhoogde huur blijft betalen. Nu wordt deze huurder weliswaar nog beschermd door de maximaal toegestane huur, maar deze ligt vaak hoger dan de reële markthuurlast in een gebied, dus deze bescherming is slechts beperkt. Gezien de vaak lange wachtlijsten zal voor huurders in deze situatie volgens deze leden lang niet altijd tijdig een goedkoper alternatief voor handen zijn. Deze leden geven daarom in overweging om ook te voorzien in een procedure voor huurverlaging, dan wel een hardheidsclausule zoals voorgesteld door de Raad van State.

Ook wijzen deze leden erop dat ouderen en gehandicapten vaak hebben gekozen voor een levensloopbestendige woning waarin niet zelden allerlei aanpassingen zijn gedaan in verband met een handicap. Het sturen op doorstroming kan volgens deze leden in dergelijke situaties leiden tot een desinvestering van overheidsbijdragen. Zij wijzen erop dat op de particuliere woningmarkt nauwelijks aangepaste woningen beschikbaar zijn.

Deze leden vragen een reactie op de situatie van mensen die vijf jaar van hun pensioen afzitten maar een inkomen net boven de 43 000 euro hebben. Op grond van het voorliggende wetsvoorstel kunnen huurders in deze situatie nog vijf keer een extra huurverhoging krijgen, terwijl het inkomen bij pensionering weer zal dalen. Daar komt bij dat het alternatief kopen voor ouderen vaak geen optie meer is.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen een heroverweging van de keuze voor het huishoudinkomen als norm waarbij de inkomens van thuiswonende kinderen ook worden meegewogen. Deze leden wijzen erop dat het hier vaak gaat om studenten die de inkomsten uit bijbaantjes nodig hebben voor hun studiekosten. Als deze studenten door het voorliggende wetsvoorstel worden gedwongen te verhuizen om een hoge huurverhoging voor de ouders te voorkomen kan dit een groter beslag leggen op de rijksmiddelen voor bijvoorbeeld de studiefinanciering. Deze leden vragen of deze effecten zijn doorgerekend.

Ook ontmoedigt het wetsvoorstel in de ogen van deze leden dat jongeren een bijbaan nemen om te sparen voor hun uitzet of de aankoop van het eerste huis. Deze leden vragen waarom kennelijk bij de toewijzing van een huurwoning het inkomen van inwonende kinderen niet relevant is en bij huurverhoging wel. In het nader rapport wordt letterlijk gesteld dat inwonende kinderen bij woningtoewijzing over het algemeen na korte tijd de woning zullen verlaten. Volgens genoemde leden geldt dat net zo zeer voor de situaties waarin een huurverhoging van maximaal inflatie plus 5 procent wordt overwogen.

Ook wijzen deze leden op de positie van mantelzorgers. Deze groep wordt in combinatie met andere kabinetsvoorstellen onevenredig getroffen. De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat door het voorliggende wetsvoorstel verhuurders de mogelijkheid krijgen om bij de Belastingdienst om een verklaring te vragen aangaande het inkomen. In hoofdstuk IIIA is voorzien in diverse waarborgen voor de privacy met betrekking tot de toegang tot inkomensgegevens. Deze leden vragen of, en op welke wijze deze beperkingen kunnen worden gehandhaafd en welke sancties hierop van toepassing zijn. Zij vragen hoe voorkomen gaat worden dat er misbruik gemaakt wordt van de inkomensgegevens en hoe gegarandeerd wordt dat er een zorgvuldige administratie gevoerd wordt c.q. de gegevens niet langer dan noodzakelijk worden bewaard.

Deze leden vragen waarom er niet voor is gekozen huurders deze verklaring zelf te laten aanvragen bij de Belastingdienst om de privacy beter te waarborgen en reeds op het moment van aanvragen van deze verklaring gelijk een goed controlemoment te hebben op de juistheid van de gegevens. In het voorliggende wetsvoorstel staat dat de verhuurder de inkomensgegevens, die hij reeds in bezit heeft, bij het huurverhogingsvoorstel kan overleggen. Betekent dit dat er in dat geval geen inkomensverklaring van de Belastingdienst hoeft te worden overlegd, zo vragen deze leden?

Klopt het dat een verhuurder met meerdere vestigingen één aansluiting op het internetportal krijgt, vragen genoemde leden? Deze leden vragen hoe wordt bewaakt dat de toegangcodes niet door alle vestigingen wordt gebruikt.

Het hanteren van de definitie «verhuurder» zou volgens de leden van de ChristenUnie-fractie betekenen dat ook alle beheermaatschappijen toegang hebben tot de gegevens van de Belastingdienst en niet alleen de woningeigenaren en woningcorporaties. Deze leden zien hierin een groot risico omdat er ook malafide beheerders zijn. Kunnen deze worden uitgesloten van de toegang, zo vragen deze leden?

Deze leden vragen waarom in de bezwaarprocedure de privacy niet net zo is gewaarborgd als bij de eerste inkomenstoets door de Belastingdienst. Zij missen een onderbouwing waarom de Belastingdienst in dit deel van de procedure geen rol meer speelt, maar dat de huurder zijn bezwaar moet richten aan de verhuurder terwijl deze in principe niets te maken heeft met de inkomensindicatie. Nu ontstaat de situatie dat de huurder in de bezwaarprocedure alsnog alle inkomensgegevens op tafel moet leggen bij de verhuurder en eventueel de Huurcommissie. Deze leden vragen waarom de huurder niet de mogelijkheid heeft bij de Belastingdienst te vragen op welke gegevens de inkomensindicatie is gebaseerd. Deze leden geven in overweging om de huurder deze informatie toe te sturen en de mogelijkheid te geven deze gegevens te corrigeren. Het is immers bijvoorbeeld op grond van verkeerde bewoningsgegevens niet ondenkbaar dat de Belastingdienst een foutieve inkomensindicatie afgeeft. Als er sprake is van onduidelijkheid over bewoningsgegevens, krijgen verhuurders dan toegang tot de gemeentelijke basisadministratie om huishoudgegevens te verifiëren, zo vragen deze leden.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in de circulaire huurprijsbeleid staat dat er ook situaties kunnen zijn dat de Belastingdienst geen inkomensgegevens heeft voor een adres. Betekent dit dat in dergelijke situaties de extra huurverhoging niet is toegestaan, zo vragen deze leden?

Blijkens de memorie van toelichting kan de verhuurder ook andere gegevens over het huishoudinkomen gebruiken door deze bij het voorstel voor huurverhoging te overleggen. Deze leden vragen om welke gegevens dit kan gaan. Zij vermoeden dat het hier gaat om inkomensgegevens die worden verstrekt bij de toewijzing van een woning. Deze leden vragen hoe met betrekking tot deze gegevens de privacy is gewaarborgd. Betekent dit dat de verhuurder deze gegevens ook mag bewaren?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben grote vragen bij de terugwerkende kracht van het voorliggende wetsvoorstel. Sinds 1 februari 2012 kunnen verhuurders al inkomensindicaties opvragen bij de Belastingdienst. Dit betekent dat medewerkers van 400 woningcorporaties, tientallen institutionele beleggers en honderden particuliere verhuurders inzicht hebben gekregen in wie van hun huurders een gezamenlijk huishoudinkomen heeft onder en boven de 43 000 euro, waarbij het aantal personen (inkomensontvangers) wordt aangegeven indien het inkomen boven de grens valt. De leden van de ChristenUnie-fractie vinden dit erg ingrijpend en vragen waarom het wetsvoorstel niet eerder is ingediend bij de Tweede Kamer. Zij zien liever dat het wetsvoorstel pas wordt geëffectueerd als het is aangenomen. Zij sluiten zich korthedshalve aan op de

schriftelijke vragen die hierover reeds gesteld zijn door de leden Monasch en Groot (nummer 2012Z02999) en vragen in aanvulling daarop in hoeverre de privacyregels uit dit wetsvoorstel, nu er op de uitwerking wordt vooruitgelopen, op dit moment worden gehandhaafd.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat het wetsvoorstel betekent voor specifieke clausules die zijn opgenomen in huurcontracten aangaande de maximale huurverhoging. Blijven deze clausules geldig?

De leden van de SGP-fractie vragen op welke wijze bij het aanvragen van een inkomensverklaring door verhuurders kan worden gegarandeerd dat alleen verklaringen worden verstrekt ten aanzien van huurders van woningen die eigendom van verhuurder zijn.

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering kan toelichten welke juridische mogelijkheden er zijn om in aanloop naar een wetsvoorstel tot huurverhoging op basis van inkomen een uitvoeringsinstantie vrijstelling te verlenen met betrekking tot de geheimhoudingsplicht inzake inkomensgegevens.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering het wenselijk en mogelijk acht de afhandeling van bezwaren tegen de inkomensverklaring van de Belastingdienst te positioneren binnen de relatie tussen verhuurder en huurder en waarom het voor huurder niet mogelijk is direct bezwaar te maken bij de Belastingdienst.

4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting

De leden van de VVD-fractie merken op dat in de memorie van toelichting verschillende bedragen worden gehanteerd voor de uitvoering en naleving van het wetsvoorstel. Heeft het genoemde bedrag van 3,6 miljoen euro per jaar betrekking op de kosten van de Belastingdienst en de woningcorporaties gezamenlijk?

Er wordt in de memorie van toelichting gesteld dat de geraamde financiële effecten voor de begroting in het eerste jaar 9 miljoen euro bedragen. Bestaat die 9 miljoen euro uit de optelsom van de opstartkosten voor de Belastingdienst (1 miljoen euro), de jaarlijkse kosten van de Belastingdienst (3 miljoen euro) en de extra huurverhogingsgeschillen (5 miljoen euro)?

De leden van de SP-fractie merken op dat de geraamde financiële effecten voor de begroting 9 miljoen euro in het eerste jaar, 5 miljoen in het tweede jaar en daarna jaarlijks 4 miljoen euro bedragen. Wat rechtvaardigt volgens de regering deze extra uitgavenpost op de Rijksbegroting, aangezien de inkomsten niet in de staatskas zullen vloeien maar naar de verhuurders?

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat in de memorie van toelichting wordt gesteld dat verhuurders naar verwachting niet elk jaar opnieuw de inkomensgegevens van al hun huurders zullen opvragen, omdat hij in 2012 de inkomenssituatie van zijn huurders in kaart heeft gebracht. Deze leden vragen om een nadere onderbouwing van deze stelling. Is het niet zo dat de verhuurder noodzakelijkerwijs elk jaar de beschikking moet krijgen over geactualiseerde gegevens over het inkomen en de samenstelling van het huishouden om een hogere huurverhoging te kunnen doorvoeren?

Er wordt volgens deze leden in het wetsvoorstel rekening gehouden met 5000 extra huurverhogingsgeschillen waarmee een bedrag van 5 miljoen euro per jaar is gemoeid. Uit de instroomcijfers van januari tot en met november van de Huurcommissie blijkt volgens deze leden dat het totaal aantal reguliere huurprijsgeschillen 4895 en huurverhogingsgeschillen 448 bedroeg in 2011. Vijfduizend huurprijsgeschillen alleen als gevolg van

de 43 000 euro-maatregel betekent dus maar liefst een verdubbeling van het huidige totaal aantal huurprijsgeschillen bij de Huurcommissie. Klopt het, zo vragen deze leden dat in het volgende jaar door de regering slechts 2000 extra geschillen zijn geraamd en in de jaren daarna 1000, waarmee respectievelijk 2 miljoen euro en 1 miljoen euro is gemoeid? Deze leden vragen een verklaring voor deze verschillende cijfers en vragen of de Huurcommissie toegerust is voor deze extra taak gelet op de menskracht en middelen.

II. Artikelsgewijs deel

Artikel I

De leden van de VVD-fractie constateren dat het maximale percentage voor de extra huurverhoging krachtens artikel 10, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. Betekent dit dat de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het maximale percentage voor de extra huurverhoging niet elk jaar op 5 procent hoeft vast te stellen, maar ook een lager bedrag kan vaststellen? Aan de hand waarvan wordt dat percentage jaarlijks bepaald? Waarom zou er voor een lager percentage dan 5 procent worden gekozen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie meer inzicht in de relatie tussen het voorgestelde artikel 252a lid 3 en lid 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

De leden van de VVD-fractie constateren dat in het voorliggende wetsvoorstel gesteld wordt dat als de huurder een bezwaarschrift wil indienen tegen het voorstel tot huurprijsverhoging van de verhuurder en het bezwaar zich richt tegen het door de verhuurder opgegeven inkomen, hij gegevens met betrekking tot dat inkomen moet overleggen. Bij ministeriële regeling wordt bepaald aan welke gegevens daarbij wordt gedacht. Kan worden aangegeven aan welke gegevens wordt gedacht, zo vragen de leden van de VVD-fractie. Ook is het mogelijk en kan het voorkomen dat de huurder een verzoekschrift indient. Ook dan moeten inkomensgegevens worden bijgevoegd, als deze in geschil zijn. Bij ministeriële regeling wordt bepaald welke gegevens. Kan ook hier worden aangegeven aan welke gegevens wordt gedacht, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

In het voorliggende wetsvoorstel wordt gesteld dat bij een inkomensdaling tot onder de 43 000 euro dit twee jaar later leidt tot een lagere maximale huurverhoging. Met hoeveel wordt de huurverhoging dan verlaagd? Wat zijn de gevolgen van deze inkomensdaling voor de eerdere extra huurstijgingen? Kan een huurder ook zelf jegens de verhuurder aangeven dat zijn inkomen beneden de 43 000 euro is gekomen? Gaat de verhuurder dit vervolgens na? Hoe zal één en ander in de praktijk gaan? Hoe zal worden omgegaan met de situatie van personen, bijvoorbeeld zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers), die fluctuerende inkomsten hebben? Hoe kan rekening worden gehouden met jaarlijkse fluctuaties in inkomen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op deze vragen.

De leden van de CDA-fractie vragen om een nadere toelichting op het huishoudinkomen. Kan de regering aangeven of tot het inkomen ook middelen uit box 2 en box 3 vallen?

Artikel II, onderdeel E

De leden van de VVD-fractie constateren dat artikel II, onderdeel E betrekking heeft op de bescherming van persoonsgegevens. Persoonsgegevens worden niet langer bewaard dan noodzakelijk is voor de verwerking van de doeleinden waarvoor zij worden verzameld of

verwerkt. Hoe lang zullen in de praktijk de inkomensgegevens worden bewaard? Mag de verhuurder de gevraagde gegevens bijvoorbeeld bewaren voor de extra huurverhoging een jaar later? Hoe verhoudt het voorgestelde artikel 19a, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zich tot het voorgestelde artikel 19a, derde lid van die wet? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op deze vragen.

Artikel III

De leden van de CDA-fractie willen graag een nadere toelichting op de mogelijkheid om vooruitlopend op de inwerkingtreding van het voorliggende wetsvoorstel reeds de verklaring van de Belastingdienst aan te vragen en de huurprijs te verhogen. Kan de regering ingaan op de rechtszekerheid bij huurders? Hoe beoordeelt de regering het bezwaar dat de Belastingdienst reeds deze verklaring afgeeft zonder dat er materieel sprake is van een grondslag in de formele wet, zoals artikel 10 van de Grondwet vereist?

Artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

In het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is vastgelegd dat bij ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage wordt vastgesteld. Kan het huurverhogingspercentage bovenop inflatie via aanpassing van de ministeriële regeling jaarlijks wijzigen, zo vragen deze leden?

De voorzitter van de commissie,
Wolbert

De griffier van de commissie,
Van der Leeden