

Vergaderjaar 2011–2012

**33 129**

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

**Nr. 6**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 26 maart 2012

#### **Aanleiding**

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik mede namens mijn ambtgenoot van Veiligheid en Justitie en de staatssecretaris van Financiën in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	1
2. Doorstroming	3
3. Uitvoering	16
3.1 Inkomen	16
3.2 Persoonlijke levenssfeer en bescherming persoonsgegevens	25
3.3 Huurcommissie	32
4. Administratieve lasten en effecten op de rijksbegroting	33
5. Artikelsgewijs	34
6. Overig	35

#### **1. Inleiding**

De leden van de VVD-fractie en de ChristenUnie-fractie vragen waarom het onderhavige wetsvoorstel pas op 22 december 2011 is ingediend, een en ander gelet op de inwerkingtreding per 1 juli 2012. Voorts vragen die leden in hoeverre rekening is gehouden met het feit dat verhuurders een voorstel tot huurverhoging vóór 1 mei aan de huurders moeten sturen en dat daar voorbereidend werk aan vooraf gaat.

De voor de in het regeerakkoord vastgelegde maatregel ter bevordering van de doorstroming in de huurwoningmarkt van maximaal 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 benodigde wetswijziging vergt een zorgvuldige uitwerking van de

uitvoering. De inrichting van de uitvoering is neergelegd in het wetsvoorstel. Dit voorstel is op 19 juli 2011 goedgekeurd door de ministerraad en voor advies voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State. De Raad van State heeft op 4 november 2011 geadviseerd. Daarop heeft het kabinet het wetsvoorstel op enkele punten aangepast en de memorie van toelichting op punten aangevuld. Het aangepaste wetsvoorstel is vervolgens op 22 december 2011 bij uw Kamer ingediend.

Voor een huurverhoging per 1 juli 2012 is het noodzakelijk dat het wetsvoorstel voor 1 juli 2012 door beide Kamers der Staten-Generaal is aangenomen en in het Staatsblad is gepubliceerd. Verhuurders moeten als zij een huurverhoging per 1 juli 2012 willen doorvoeren, de daartoe strekkende huurverhogingsvoorstellen voor 1 mei 2012 bij hun huurders indienen. Teneinde de voorbereidende handelingen ten behoeve van een huurverhoging per 1 juli 2012 te kunnen realiseren, is in het voorgestelde artikel III van het wetsvoorstel bepaald dat deze worden aangemerkt als te hebben plaatsgevonden op grond van de wet zoals die na de inwerking-treding komt te luiden. Met name geldt dit waar het betreft het door de Belastingdienst afgeven van een inkomensverklaring.

Verder vragen de leden van de VVD-fractie of de regering bereid is om de nota naar aanleiding van het verslag spoedig bij de Tweede Kamer in te dienen.

De nota naar aanleiding van het verslag is zo spoedig mogelijk bij Uw Kamer ingediend. Het verslag is op 9 maart 2012 vastgesteld. De beantwoording van de door de verscheidene fracties gestelde vragen is onmiddellijk ter hand genomen. Ik hoop dan ook dat uw Kamer het wetsvoorstel zo spoedig mogelijk zal behandelen waarbij ik streef naar een inwerkingtreding van het wetsvoorstel voor 1 juli 2012.

De leden van de CDA-fractie vragen of kan worden aangegeven wat de sinds 2010 snel veranderde marktomstandigheden voor gevolgen hebben voor de huurders, die via de voorgestelde maatregel worden gestimuleerd om door te stromen naar een duurder huurwoning dan wel een koopwoning.

Duurder 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 wordende woning. 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, zo vragen de leden van de CDA-fractie.

De leden van de SP-fractie en de D66-fractie vragen of de doorstroming op de huurmarkt voor huurders van een gereguleerde woning wordt verbeterd door een voorgestelde extra huurverhoging van 5% voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43 000. De belangrijkste problemen, met name voor starters, liggen momenteel in de kredietverstrekking. Ook spelen het algemene vertrouwen en de onzekerheid over de toekomst van hypotheekrenteafrek 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 verwachten op het punt van doorstroming, zo vragen de leden van de D66-fractie.

Het prijsverschil tussen de huidige woning en de gewenste nieuwe woning is een van de factoren – niet de enige maar wel een belangrijke – die bepaalt of huishoudens verhuizen. Huishoudens die nu voor een relatief lage huurprijs wonen, gelet op de kwaliteit van de woning en de prijs op de markt, hebben minder neiging te verhuizen dan wanneer de

huurprijs meer in overeenstemming is met de marktprijs. De huurverhoging van 5% boven inflatie geeft verhuurders de gelegenheid om huurprijzen meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning en de marktprijs. Dit draagt bij aan meer doorstroming. Huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43 000 kunnen te maken krijgen met een extra huurverhoging van maximaal 5% in de gereguleerde huursector. Deze huurders kunnen een huur gaan betalen die langzamerhand toegroeit naar een huur die dichterbij de marktwaarde ligt. Hierdoor gaan deze huurders een meer reële afweging maken tussen prijs en kwaliteit en daardoor komen opties als verhuizen naar een duurdere huurwoning of naar een koopwoning eerder in beeld. Dit betekent overigens niet dat deze huishoudens en masse zullen gaan verhuizen. Bij een huur van bijvoorbeeld € 400 tot € 500 per maand kan de jaarlijkse extra huurverhoging maximaal € 20 tot € 25 per maand bedragen. Het duurt dan enige jaren voordat deze huurders op een huurniveau zitten dat leidt tot een reële keuze tussen de huidige woning of geliberaliseerd huren of kopen. Er zullen dus een aantal jaren overheen gaan voordat dit proces zich in enige omvang zal gaan voltrekken. Het is nu te vroeg conclusies te trekken over de veranderende omstandigheden op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis. Ook in de huidige omstandigheden op de woningmarkt zijn er mogelijkheden voor mensen met een inkomen hoger dan € 43 000. In de koopsector zijn de hypotheekvoorwaarden aangescherpt, tegelijkertijd is er veel aanbod en zijn de prijzen al stevig gedaald. Daarnaast zet dit kabinet in op de verkoop van een deel van de sociale huurvoorraad aan bewoners en wil het beter de mogelijkheden verruimen voor de verkoop van te liberaliseren woningen aan particuliere verhuurders of beleggers. In het geliberaliseerde huursegment is het aanbod momenteel beperkt, mede als gevolg van de brede toegankelijkheid van en de prijsconcurrentie door de sociale huursector. De verwachting is dat als gevolg van het beleid van dit kabinet de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen in het segment € 660 – € 950 de komende tijd zal toenemen en dat aanbieders kansen zien aan deze vraag tegemoet te komen.

## **2. Doorstroming**

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre bij het besluit van de verhuurder om de extra huurverhogingsmogelijkheid door te voeren ook de kwaliteit van de woning en de schaarste in de regio een rol zal spelen. Als 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 de leden van de VVD-fractie. In het wetsvoorstel wordt geregeld dat de verhuurder een huurverhoging van 5% boven inflatie kan vragen indien het inkomen van de huurder(s) meer bedraagt dan € 43 000. In deze zin is het inkomen de grondslag van de boveninflatoire huurverhoging.

De verhuurder is vrij om van deze ruimte gebruik te maken. Hij zal in zijn overweging doorgaans mede betrekken de prijs van de woning in relatie tot de kwaliteit en de situatie op de woningmarkt. Blijft de huidige prijs naar zijn mening achter bij de geboden kwaliteit of marktwaarde, dan zal hij waarschijnlijk gebruik maken van de 5% extra huurverhoging. Is de prijs naar zijn oordeel al in overeenstemming met de kwaliteit, dan zal de verhuurder waarschijnlijk een huurverhoging lager dan het maximum vragen. Hij wil tenslotte niet dat huurders de huur opzeggen, terwijl hij bij een nieuwe verhuring er niet meer voor zou kunnen krijgen. Hetzelfde geldt voor verhuurders die werken in een ontspannen woningmarkt: ook in dat geval kan een hogere huurverhoging ertoe leiden dat de woning leeg komt en leeg blijft.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de extra huurverhoging van 5% elk jaar kan worden toegepast en voorts vragen die leden of de extra huurverhoging de maximale huurprijsgrens in het kader van het puntenaantal niet te boven zal gaan. De leden van de VVD-fractie vragen voorts of op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) het maximale percentage extra huurverhoging niet elk jaar op 5% hoeft te worden vastgesteld, maar ook een lager bedrag. Aan de hand waarvan wordt dat percentage jaarlijks bepaald en waarom zou er voor een lager percentage dan 5% worden gekozen, zo vragen die leden.

De leden van de CDA-fractie vragen of het huurverhogingspercentage bovenop inflatie via aanpassing van de ministeriële regeling jaarlijks kan wijzigen.

Het maximale huurverhogingspercentage wordt jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld. Dit kabinet stelt de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot en met € 43 000 (prijspeil 2012) gelijk aan inflatie en voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 op maximaal 5% boven inflatie. Het percentage van 5% boven inflatie geldt in ieder geval voor deze kabinetsperiode. Of verhuurders daar ten volle en elk jaar gebruik van willen maken is aan hen om te bepalen. Hoe dan ook blijft de maximale huurprijsgrens, zoals die op basis van het woningwaarderingstelsel (hierna: wws) kan worden bepaald, gelden. De huurverhoging kan dus doorgevoerd worden tot ten hoogste de maximale huurprijsgrens van een woning.

De verhuurder zal niet verplicht zijn om de huur met 5% extra te verhogen.

In welke situaties zal de verhuurder de huur met 5% verhogen en in welke situaties zal hij dat niet doen, zo vragen de leden van de VVD-fractie. De leden van de VVD-fractie vragen of de extra huurverhoging van de verhuurder ook minder dan 5% mag zijn.

De verhuurder mag zelf bepalen of hij de ruimte van 5% boven inflatie wil gebruiken. Er bestaat niet, evenmin als nu het geval is, een verplichting om de huurprijs elk jaar te verhogen. Hij kan dus een lager percentage voorstellen, of zelfs in het geheel afzien van een huurverhoging. Zoals hiervoor al is aangegeven kan dit zijn vanwege marktomstandigheden of omdat de prijs naar zijn mening al op een redelijk niveau zit ten opzichte van de kwaliteit.

Waarop is vervolgens de verwachting gebaseerd dat verhuurders «waar nodig en mogelijk» gebruik maken van de extra huurverhogingsmogelijkheid voor hogere inkomens en in hoeverre zullen corporaties in gebieden waar niet of nauwelijks sprake is van schaarste er gebruik van (kunnen) maken, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

Verhuurders zullen in het algemeen de hogere huurverhoging vragen als ze denken dat de markt dit toelaat en de kwaliteit van de woning een hogere prijs rechtvaardigt. Verhuurders zullen dan niet zo snel nalaten om (een deel van de) hogere huurverhoging te vragen omdat dit minder inkomsten betekent. In ontspannen woningmarkten zal het eerder voorkomen dat verhuurders niet of slechts ten dele gebruik maken van de mogelijkheid van een hogere huurverhoging, maar dat zal voor doorstroming niet zoveel uitmaken omdat in die markten de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden ruimer zijn en de wachttijden geringer. De noodzaak voor meer doorstroming is daar dus minder.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering inzicht heeft in de financiële gevolgen voor de huurders.

De financiële gevolgen voor huurders zijn afhankelijk van de hoogte van de huidige huurprijs, het huishoudinkomen en van de hoogte van de door de verhuurder gevraagde huurstijging. Deze gegevens zijn niet bekend.

Een indicatie van de hoogte van de bedragen waar het in individuele gevallen om kan gaan is wel te geven: indien een verhuurder de volle 5% boven het inflatieniveau vraagt, bedraagt de extra huurstijging (boven inflatie) bij een huidige maandhuurprijs van € 300: € 15, bij een huidige huurprijs van € 400: € 20, bij € 500: € 25 en bij € 600: € 30.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het kabinet het met hen eens is dat redelijk geprijsde te koop staande huurwoningen – welk een beleidsvoornemen is waaraan in de memorie van toelichting wordt gerefereerd – een oneerlijke concurrentie vormen voor de reeds te koop staande koopwoningen.

De aanbiedingsplicht van woningen zoals het kabinet die voornemens is te regelen maakt het mogelijk voor zittende huurders om hun woning te kopen. Van de huurders die daar gebruik van maken zullen er veel zijn die anders niet zouden (kunnen) kopen. Deze woningen concurreren dus niet met het bestaande aanbod van koopwoningen.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het kabinet het met hen eens is dat een huurverhoging boven de inflatie automatisch leidt tot minder opbouw van spaargeld bij potentiële huizenkopers.

Een huurverhoging boven inflatie leidt niet automatisch tot minder opbouw aan spaargeld, al was het maar omdat niet uitgesloten is dat deze huishoudens nog een positieve inkomensontwikkeling doormaken die opweegt tegen de huurverhoging. Ook als dit niet of slechts beperkt het geval is bepalen huishoudens zelf hoe ze omgaan met inkomens- en kostenontwikkelingen. Huishoudens met een latente vraag naar een koopwoning zullen hiervoor waarschijnlijk sparen, ook als kosten zoals de huur toenemen. Dit gaat dan ten koste van andere bestedingen. Overigens heeft het vragen van (te) lage huren nooit tot doel gehad om de besparingen bij midden- en hogere inkomens te doen toenemen.

Is het kabinet voornemens om te meten welk effect op de doorstroming deze wetwijziging gaat hebben en welke monitoring gaat plaatsvinden en op welke wijze de Kamer hierover geïnformeerd gaat worden, zo vragen de leden van de PvdA-fractie. Voorts vragen die leden of het kabinet een SMART doelstelling kan geven waaraan deze maatregel dient te voldoen om succesvol te zijn op het vlak van doorstroming.

Het meten van doorstroming zal als volgt plaatsvinden. Zoals vermeld in de brief van 15 december 2011 (Kamerstukken II 2011/12, 32 847, nr. 9) wordt voor de zomer van 2012, als nulmeting, de verdeling van huishoudens naar inkomensgroep in de (sociale) huursector per gemeente/wijk in 2010 in beeld gebracht. Deze meting zal periodiek worden herhaald waarbij ook het aandeel huishoudens met een inkomen van meer dan € 43 000 in de tijd gevolgd kan worden.

Tevens zal begin 2013, ook als nulmeting, een uitgebreide analyse plaatsvinden van de huisvestingssituatie en woonlasten van huishoudens en hun woonwensen in de gereguleerde (sociale) huursector per 2012, op basis van het nieuwe WoON2012. Ook deze analyse zal periodiek worden herhaald waardoor ook de verhuisbewegingen in de huursector in kaart gebracht kunnen worden. Overigens heeft het kabinet geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd voor de doorstroming.

Tot slot wordt opgemerkt dat het wetsvoorstel een evaluatiebepaling kent: binnen drie jaar na inwerkingtreding wordt verslag gedaan over de doeltreffendheid en de effecten van de daarin opgenomen wetwijzigingen in de praktijk. Deze evaluatiebepaling is opgenomen mede naar aanleiding van het advies van het College bescherming persoonsgegevens (hierna: Cbp) d.d. 14 juni 2011.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het kabinet het met hen eens is dat de stapeling van maatregelen (woonwaardepunten en extra huurver-

hoging) in de schaarstegebieden de doorstroming juist belemmert. Kan het kabinet ons meenemen in haar overwegingen om de huurders in de schaarstegebieden die reeds geconfronteerd zijn met de extra woonwaardepunten, niet vrij te stellen van de extra huurstijging of ziet het kabinet hierin wel een mogelijkheid, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen of de woonwaardepunten-maatregel in combinatie met een huurverhoging van 7,3% nog een proportionele maatregel is voor huurders.

Het verhogen van de maximale huurprijzen in schaarstegebieden en de 5% huurverhoging hebben effect voor verschillende groepen huurders: bij de schaarstepunten zijn het vooral nieuwe huurders die er mee te maken krijgen, bij de 5%-maatregel gaat het uitsluitend om zittende huurders. In feite vullen deze twee maatregelen elkaar aan, omdat beide maatregelen het voor verhuurders mogelijk maken om een huurprijs te vragen die recht doet aan de kwaliteit zoals die in de markt wordt ervaren. Door de hogere huurstijging wordt het verschil in huurprijs bij zittende huurders en de huurprijs van een nieuwe woning juist kleiner. Het is dus inderdaad een proportionele maatregel. Het lijkt redelijk te veronderstellen dat bij nieuwe verhuringen de huurprijs reeds aan de markt is aangepast waardoor een verhoging met 5% extra volgende jaren niet opportuun lijkt of zelfs niet mogelijk omdat de huurprijs al op de maximale huurprijsgrens ligt.

De verhoging van het aantal punten heeft in zoverre gevolgen voor zittende huurders, dat de huurprijs kan stijgen tot ten hoogste de nieuwe maximale huurprijsgrens. Voor het vrijstellen van huurders in schaarstegebieden bestaat geen reden, omdat ook deze huurders de bescherming blijven behouden van de maximale huurprijsgrenzen conform het wws. Huurprijzen boven die grens worden dus uitgesloten. Afgezien daarvan zullen verhuurders, zodra de huurprijs in de buurt komt van de marktprijs, waarschijnlijk niet meer de volle 5% vragen om te voorkomen dat het risico ontstaat van verloop en mogelijk leegstand.

Hoe ziet het kabinet het 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 markthuurprijzen worden opgedreven en 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, zo vragen de leden van de PvdA-fractie.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het kabinet het met hen eens is dat dit juist meer investeringen in woningbouw voor middeninkomens vergt en is het kabinet genegen dergelijke investeringen te stimuleren. Er is geen tegenspraak tussen het streven naar meer marktconforme huurprijzen en de huidige schaarste in sommige woningmarkten. De huurders blijven namelijk de bescherming houden van de maximale huurprijsgrenzen en zijn dus beschermd tegen schaarsteprijzen. Tegelijkertijd lokken de huidige lage huurprijzen extra vraag naar huurwoningen uit en belemmeren de doorstroming. Er is daarom alle reden om huurprijzen in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van woningen en de marktomstandigheden. De hogere huurinkomsten maken bovendien investeringen in woningen, waaronder woningbouw voor middeninkomens, eerder mogelijk. Juist de maatregel van maximaal 25 extra punten in het wws voor schaarstegebieden maakt het voor woningcorporaties mogelijk om woningen die door deze maatregel voldoende punten hebben om geliberaliseerd verhuurd te kunnen worden, mogelijk bij nieuwe verhuringen voor een betaalbare prijs aan huurders met een middeninkomen aan te bieden.

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 en in hoeveel gevallen en na welke periode zal dit het geval zijn. In de memorie van toelichting is aangegeven dat de huurder beschermd blijft door de maximale huurprijsgrens die voor de woning geldt. Betekent dit dat de huur nooit boven de liberalisatiegrens kan uitkomen, zo vragen de leden van de CDA-fractie. De leden van de CDA-fractie vragen daarbij een uitgebreide met enkele rekenvoorbeelden uitgewerkte reactie en een doorrekening van de gevolgen van de extra wws-punten in schaarstegebieden. Telt in dit geval het nieuwe wws-stelsel, zo vragen die leden.

De boveninflatoire huurverhoging voor hogere inkomens geldt alleen voor gereguleerde huurovereenkomsten. Of de huurprijs van een woning geliberaliseerd is of gereguleerd, is afhankelijk van de bij ingang van de huurovereenkomst overeengekomen huurprijs. Lag die huurprijs onder de op dat moment geldende liberalisatiegrens, dan is de huurovereenkomst gereguleerd. Gereguleerde huurovereenkomsten blijven gereguleerd, ook als de huurprijs door jaarlijkse huurverhogingen tot boven de liberalisatiegrens zou stijgen. Dat kan overigens alleen als de woning een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens heeft, omdat de huurverhoging wordt begrensd door de maximale huurprijsgrens van de woning. Pas bij nieuwe verhuring kan de woning geliberaliseerd verhuurd worden. In de totale huursector hebben ongeveer 1,9 miljoen huurovereenkomsten (circa 70%) een huurprijs onder € 500, circa 370 000 (ca. 15%) een huurprijs tussen € 500 en € 550, circa 210 000 (ca. 7%) een huurprijs tussen € 551 en € 600 en circa 35 000 (ca. 1%) een huurprijs tussen € 600 en € 665. Ongeveer 195 000 huurovereenkomsten (circa 7%) hebben een huurprijs van meer dan € 665, maar daarvan zijn de meeste huurovereenkomsten (circa 5%) geliberaliseerd. Dus circa 2% betreft nu een gereguleerde huurovereenkomst met een huurprijs die al boven de liberalisatiegrens ligt; deze huurovereenkomsten zijn ingegaan voordat de liberalisatieregeling in werking trad.

Of de huurprijzen van de circa 615 000 huurovereenkomsten met een huurprijs tussen € 551 en € 665 tot boven de liberalisatiegrens zullen stijgen, hangt af van de maximale huurprijs van de betreffende woningen en uiteraard het huishoudinkomen en de door de verhuurder voorgestelde marge boven het inflatiepercentage. Huurprijzen tussen € 500 en € 550 kunnen door een maximale boveninflatoire huurverhoging van 5% in 5–7 jaar stijgen tot boven de liberalisatiegrens, huurprijzen tussen € 551 en € 600 in 3–6 jaar en huurprijzen tussen € 601 en € 665 kunnen in 1–4 jaar stijgen tot boven de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks geïndexeerd met het inflatiepercentage.

Zoals gezegd, of de huurprijs van een woning geliberaliseerd is of gereguleerd, is afhankelijk van de bij ingang van de huurovereenkomst overeengekomen huurprijs.

Dit houdt in, dat een huurder die bij aanvang van de huurovereenkomst een gereguleerde huurprijs is overeengekomen, de daarbij behorende bescherming door de maximale huurprijs blijft houden zelfs als latere huurprijsverhogingen tot een huurprijs hebben geleid boven de liberalisatiegrens.

Andersom geldt, dat een geliberaliseerde huurprijs geliberaliseerd blijft, zelfs als die gedurende een groot aantal jaren ongewijzigd blijft en daardoor beneden de liberalisatiegrens komt. De liberalisatiegrens is immers gedurende die jaren steeds hoger komen te liggen door de jaarlijkse indexering.

Deze twee situaties, in combinatie met de puntentoekenning vanwege de aanwezigheid in het schaarstegebied, laten zich schematisch als volgt weergeven:

Huurprijs	Ligging woning	
	Buiten schaarstegebied	Binnen schaarstegebied
Gereguleerd	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2
Geliberaliseerd	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4

### Voorbeeld 1:

De huurovereenkomst is 1 september 2011 ingegaan met een huurprijs van € 652. Het inkomen van de huurder is € 50 000. De verhuurder wil deze huurprijs per 1 juli 2012 verhogen met 7,3%. De woning bevindt zich buiten het schaarstegebied en had op 1 september 2011 140 punten.

- De huurprijs is gereguleerd: de aanvangshuurprijs is € 652. Deze huurprijs ligt onder de liberalisatiegrens; die was namelijk op 1 december 2011 € 652,52.
  - Het inkomen van de huurder is meer dan € 43 000: het inkomen staat niet aan een huurverhoging van 7,3% in de weg.
  - Het puntenaantal per 1 juli 2012 bedraagt nog steeds 140 punten; de woning bevindt zich buiten het schaarstegebied: er zijn dus geen schaarstepunten bijgekomen.
  - Een huurverhoging 7,3% bij een huurprijs van € 652 leidt tot een huurprijs van € 699,60. De maximale huurprijs bij 140 punten zal per 1 juli 2012 echter € 668,92 bedragen.
- Per 1 juli 2012 is een huurverhoging van 7,3% niet redelijk. Wel redelijk is een huurverhoging van € 652 naar € 668,92.
  - De huurder blijft ook na de huurprijsverhoging beschermd door de maximale huurprijsgrens en de maximale huurverhoging.

### Voorbeeld 2:

De huurovereenkomst is 1 september 2011 ingegaan met een huurprijs van € 652. Het inkomen van de huurder is € 50 000. De verhuurder wil deze huurprijs per 1 juli 2012 verhogen met 7,3%. De woning bevindt zich binnen het schaarstegebied en had op 1 september 2011 140 punten.

- De huurprijs is gereguleerd: de aanvangshuurprijs is € 652. Deze huurprijs ligt onder de liberalisatiegrens; die was namelijk op 1 december 2012 € 652,52.
  - Het inkomen van de huurder is meer dan € 43 000: het inkomen staat niet aan een huurverhoging van 7,3% in de weg.
  - De woning ligt in het schaarstegebied en heeft een WOZ-waarde van € 2000 per m<sup>2</sup>; de woning heeft daardoor 15 extra wws-punten gekregen. Per 1 juli 2012 heeft de woning daardoor 140 + 15 = 155 wws-punten.
  - Een huurverhoging van 7,3% bij een huurprijs van € 652 leidt tot een huurprijs van € 699,60. De maximale huurprijs bij 155 punten zal per 1 juli 2012 € 744,43 bedragen.
- Een huurverhoging van 7,3% per 1 juli 2012 is redelijk.
  - De huurder blijft ook na de huurprijsverhoging beschermd door de maximale huurprijsgrens.

### Voorbeeld 3:

De huurovereenkomst is 1 augustus 2000 ingegaan met een huurprijs van € 525. Het inkomen van de huurder is € 50 000. De verhuurder heeft indertijd aangegeven de huurprijs voorlopig niet te willen verhogen en daarom af te zien van zijn contractuele mogelijkheden om de huurprijs te verhogen.

Nu wil hij de huurprijs van € 525 per 1 juli 2012 verhogen met 7,3%.



- De huurprijs is geliberaliseerd: de aanvangshuurprijs is € 525. Deze huurprijs ligt boven de liberalisatiegrens tijdens de aanvang van de huurovereenkomst; die was namelijk € 521,39.
- Omdat de huurprijs is geliberaliseerd en er dus geen maximaal huurverhogingspercentage geldt, spelen het inkomen van de huurder en het puntenaantal geen rol bij de huurprijsverhoging per 1 juli 2012. Dat de woning zich bevindt in het schaarstegebied is dan ook niet van belang.
- Per 1 juli 2012 is een huurverhoging van 7,3% redelijk indien de huurovereenkomst een dergelijke huurverhoging mogelijk maakt.
- De bescherming door de maximale huurprijsgrens is niet van toepassing.

**Voorbeeld 4:**

De huurovereenkomst is 1 augustus 2011 ingegaan met een huurprijs van € 700. Het inkomen van de huurder is € 42 000. De verhuurder en huurder hebben in de huurovereenkomst opgenomen, dat de huurprijs jaarlijks per 1 juli kan worden verhoogd met 7,5%.

Nu wil hij de huurprijs van € 700 per 1 juli 2012 verhogen met 7,5%.

- De huurprijs is geliberaliseerd: de aanvangshuurprijs is € 700. Deze huurprijs ligt boven de liberalisatiegrens tijdens de aanvang van de huurovereenkomst; die was namelijk € 652,52.
- Omdat de huurprijs is geliberaliseerd geldt er geen maximaal huurverhogingspercentage en spelen het inkomen van de huurder en het puntenaantal geen rol bij de huurprijsverhoging per 1 juli 2012. Dat de woning zich buiten het schaarstegebied bevindt, is dan ook niet van belang.
- Per 1 juli 2012 is een huurverhoging van 7,5% redelijk omdat de huurovereenkomst een dergelijke huurverhoging mogelijk maakt.
- De bescherming door de maximale huurprijsgrens is niet van toepassing.

De leden van de PVV-fractie vragen wat de effecten zijn voor de categorie huurders die afhankelijk zijn van een aangepaste woning. Moet deze categorie ook via deze maatregel worden aangemoedigd om door te stromen, zo vragen die leden.

Huurders van aangepaste woningen hoeven niet per definitie aangemoedigd te worden door te stromen naar een andere aangepaste woning. Omdat woningcorporaties ook de taak hebben om ouderen, gehandicapten en mensen die zorg of begeleiding hoeven te huisvesten, kan van hen verwacht worden dat zij de boveninflatoire huurverhoging voor aangepaste woningen met beleid en daardoor beperkt toepassen. Daardoor bestaat de mogelijkheid dat huurders met een hoger inkomen in een relatief goedkope aangepaste woning en gegeven de kwaliteit van de woning een huurverhoging op inflatieniveau krijgen en zij niet worden gestimuleerd door te stromen naar een andere, minder goedkope, aangepaste of geschikte woning.

De minister spreekt hier van een aanpak voor zowel de koop als de huurmarkt die geschetst wordt in de Woonvisie. De minister kiest voor een strategie van herstel van vertrouwen voor de koopmarkt. Ofwel: het kabinet 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, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie vragen of de voorstellen een herstel van vertrouwen in de huurmarkt bij de huurders teweeg brengt en zo ja, waarop wordt dit gebaseerd.

De leden van de SP-fractie vragen verder of er de bereidheid is om mensen die teveel verdienen voor hun huidige koopwoning een verlaging van 5% van de hypotheekrenteaftrek op te leggen of te verplichten een duurdere woning te gaan kopen en zo nee, hoe dan de doorstroming op de koopmarkt wordt bevorderd. Waar blijft de door de minister beloofde integrale visie op de disfunctionerende woningmarkt, zo vragen die leden. In de Woonvisie heeft dit kabinet een integraal beeld gegeven van zijn beleid op de woningmarkt. Vertrouwen in de koopsector en een beter werkende huurmarkt staan daarbij centraal. Het kabinet versterkt het vertrouwen en bevordert de doorstroming in de koopwoningmarkt. In dat kader wordt in het bijzonder gewezen op de tijdelijke verlaging tot en met 30 juni 2012 van het tarief van de overdrachtsbelasting voor woningen van 6% naar 2%. Verder werkt het kabinet aan de invoering van een kooprecht, waarmee huurders van corporatiewoningen in staat worden gesteld hun woning te kopen.

De werking van de huurmarkt wordt verbeterd doordat er in de loop van de tijd voor huishoudens met een hoger inkomen een reële keuze ontstaat tussen huren en kopen. Vraag naar en aanbod van duurdere huurwoningen zullen daardoor toenemen.

De huurprijsbescherming wordt door dit wetsvoorstel niet aangetast, zodat er geen reden is voor huurders om hierin minder vertrouwen te hebben. Verder geldt voor de meeste huurders een huurstijging op inflatieniveau, hetgeen het vertrouwen ook ten goede komt.

De leden van de SP-fractie vragen verder waaruit blijkt dat inkomensgroepen boven de € 43 000 ruimere mogelijkheden hebben o.a. in de koopsector en voorts welke banken bereid zijn mensen een hypotheek te verstrekken voor een gemiddelde koopwoning van € 262 000 of een gemiddeld appartement van € 191 000 bij een gezamenlijk huishoudinkomen van € 43 001.

Huishoudens met een hoger inkomen die willen starten op de koopmarkt voelen de gevolgen van de aangescherpte hypotheekregels. In de jaren vlak voor de crisis (2007–2009) bedroeg de koopprijs voor een koopstarter € 190 000 voor een eengezinswoning en € 144 000 voor een flat- of etagewoning (bron: Het wonen overwogen, resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009, p. 33). Dat is lager dan de gemiddelde verkoopprijzen van alle door zowel starters als doorstromers betrokken koopwoningen. Sinds de meting van WoON zijn de prijzen van koopwoningen met ongeveer 10% gedaald, waardoor starters minder hoeven te betalen voor een woning. Daarnaast wil het kabinet de verkoop van huurwoningen van woningcorporaties aan zittende bewoners bevorderen. Hierdoor komen er meer woningen beschikbaar voor koopstarters. Er kan daarom niet in het algemeen worden gesteld dat het voor mensen met een inkomen hoger dan € 43 000 onmogelijk is te starten op de koopmarkt.

De leden van de SP-fractie vragen wat de doorstroommogelijkheden zijn voor ouderen die in 2010 (t-2 peildatum) nog werkzaam waren en boven de € 43 000 grens zaten, maar op 1 juli 2012 pensioen en/of AOW genieten en daardoor nu onder de inkomensgrens zijn gezakt en hoe groot is de kans dat deze doelgroep nog een hypotheek krijgt met een inkomen onder de € 43 000. En hoe ziet de minister de doorstroommogelijkheden van ouderen die al in seniorenwoningen wonen, zo vragen die leden.

In de regeling is bewust gekozen voor het inkomen van peiljaar t-2. In de situatie, zoals geschetst in de vraag, kan dit, indien de verhuurder een boveninflatoire huurstijging wil toepassen, maximaal één of twee maal nadelig voor de huurder uitvallen. Immers daarna vindt de toetsing plaats op basis van het inkomen na pensionering.

Tegenover huurders die een extra huurverhoging kunnen krijgen door het gekozen peiljaar staan overigens ook huurders die een inkomensgroei

doormaken boven € 43 000 na peiljaar t-2 en dan voordeel hebben van het gekozen peiljaar.

Huurders van seniorenwoningen hoeven niet per definitie aangemoedigd te worden door te stromen naar een andere (senioren)woning.

Verhuurders kunnen in hun huurprijsbeleid bepalen dat zij de doorstroming in bepaalde woningen, bijvoorbeeld seniorenwoningen, niet (hoeven te) bevorderen en de boveninflatoire huurverhoging voor die woningen beperkt toepassen. En als de verhuurder de boveninflatoire huurverhoging wel toepast, kunnen huurders met een inkomen boven € 43 000 in een seniorenwoning blijven wonen maar gaan zij gegeven de woningkwaliteit een meer marktconforme huurprijs betalen.

Wat betreft de doorstroommogelijkheden van gepensioneerden met een middeninkomen kan gewezen worden op de 10% ruimte in het toewijzingsbeleid in de sociale sector en de mogelijkheid om een woning te huren in de geliberaliseerde huursector. Voor zover ouderen aangewezen zijn op een toegankelijke seniorenwoning in de corporatiesector wordt ervan uitgegaan dat zij met voorrang door sociale verhuurders zullen worden geholpen. En indien het inkomen na pensionering zodanig zakt dat het onder de op dat moment geldende inkomensgrens voor toewijzing van woningen van corporaties die met staatssteun worden verhuurd, komt, kunnen zij in aanmerking komen voor corporatiewoningen.

De leden van de SP-fractie vragen om een overzicht te geven van de mogelijke effecten die de extra huurverhoging heeft op de woonlasten (woonquote) voor mensen/ gezinnen met een huishoudinkomen net boven € 43 000 en wat wordt een reële woonquote gevonden.

Gemiddeld genomen zal voor een huishouden met een huishoudinkomen van € 44 000 dat een huur betaalt van € 500 per maand met bijkomende woonlasten van circa € 225 per maand, de netto huurquote 18,8% en de netto woonquote circa 27,2% bedragen. Als de huren voor dit huishouden de eerstkomende 5 jaar met respectievelijk 1% of 5% per jaar zouden stijgen, neemt de netto huurquote, bij verder gelijkblijvende omstandigheden, toe tot 21,8% bij 1% huurstijging en 23,9% bij 5% huurstijging na 5 jaar. De woonquote neemt in dezelfde periode dan toe van 27,2% naar 30,7% bij 1% extra huurstijging en naar 32,4% bij 5% extra huurstijging. In het voorbeeld is verder geen rekening gehouden met inflatie, inkomensgroei van het huishouden en de effecten van eventuele energieprijzverhogingen.

De leden van de SP-fractie vragen of de mogelijkheid die de wetswijziging biedt om extra huurverhoging voor hogere inkomens te vragen niet wordt ingezet in gebieden waar geen gebrek aan doorstroming is en welk controle-instrument wordt hiervoor ingezet.

In gebieden en bij woningen waar geen gebrek aan doorstroming is zal de verhuurder een prijs vragen waarbij huurders in de woning willen blijven wonen, hij heeft immers geen belang bij een groot verloop en leegstand. Naast eventuele afspraken tussen gemeenten en verhuurders beperkt de huurmarkt daar de mogelijkheden. Dit laatste zou ook gezien kunnen worden als het controle-instrument.

De leden van de SP-fractie vragen of er een gegronde angst bestaat dat de verhuurders, om de door dit kabinet opgelegde corporatieheffing te betalen, geneigd zullen zijn deze maatregel ten volste te gaan benutten en zo nee, waarop dit wordt gebaseerd.

In de brieven van 23 mei 2011 (Kamerstukken II 2010/11, 29 453, nr. 185) en 26 september 2011 (Kamerstukken II 2011/12, 29 453, nr. 206) is de toenmalige minister van BZK ingegaan op de berekeningen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (hierna: CFV) naar de effecten van de verschillende door het kabinet voorgestelde wijzigingen in het huurbeleid (waaronder de in het voorliggende wetsvoorstel uitgewerkte

wijzigingen en de heffing bij verhuurders). De algemene conclusie van het CFV is dat de huurmaatregelen ter verbetering van het functioneren van de huurwoningmarkt een zodanige opbrengst voor de corporatiesector met zich meebrengen dat dit voldoende kasruimte oplevert om een deel hiervan door middel van de voorziene heffing aan het rijk af te dragen. Dit geldt voor zowel gespannen als ontspannen woningmarktregio's. Daarbij heeft het CFV er rekening mee gehouden dat niet in alle gevallen deze maatregel ten volle benut zal gaan worden.

Uit onderzoek van de Woonbond van begin maart 2012 onder alle woningcorporaties komt naar voren dat corporaties voornemens zijn de streefhuren met gemiddeld 13% te laten stijgen. Slechts bij 15% van de corporaties wordt de verhoging van de streefhuur gemotiveerd door de heffing.

De minister stelt dat, ook wanneer de huurder er niet direct voor kiest door te stromen naar een andere woning, deze maatregel 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 minister, zo vragen de leden van de SP-fractie. De huurprijzen bij met name de woningcorporaties zijn veelal gebaseerd op overwegingen die te maken hebben met hun sociale doelstelling en afspraken met gemeenten over de omvang van de betaalbare woningvoorraad maar veel minder op de kwaliteit van woningen of de marktomstandigheden. Veel huurders profiteren van een sociale, lage huurprijs, ook als zij dat niet nodig hebben. Ter indicatie: voor de invoering van de maatregel van de maximaal 25 extra wws-punten voor schaarstegebieden hadden zo'n 40% van alle huurwoningen een zodanige kwaliteit dat deze woningen ook in het geliberaliseerde segment verhuurd zouden kunnen worden (na die maatregel is dit percentage gestegen, maar hoeveel is nog niet bekend), terwijl het daadwerkelijke percentage geliberaliseerde huurovereenkomsten rond de 5% ligt. En aangezien de woningcorporaties de dominante speler zijn op de huurwoningenmarkt, kan hun prijsbeleid ook doorwerking hebben op de prijzen die commerciële verhuurders kunnen vragen.

De leden van de SP-fractie vragen of de jaarlijkse extra 5% huurverhoging mogelijk wordt gemaakt tot aan de maximale huursom. En wat gebeurt er met woningen die na de extra 15 of 25 punten in de vrije sector komen en mogen deze verhuurders dan doorgaan met de extra 5% rekenen, zo vragen die leden.

De huurverhoging van 5% boven inflatie wordt buiten de genormeerde huursomstijging zoals die geldt voor corporaties gehouden. Zoals eerder aangegeven hangt de mate waarin verhuurders gebruik zullen maken van de extra huurstijging af van hun visie op de relatie tussen prijs en kwaliteit van de woning en van de marktomstandigheden.

Bij woningen die in het geliberaliseerde prijsgebied terecht komen moet een onderscheid worden gemaakt tussen lopende huurcontracten en nieuwe huurcontracten. Lopende huurcontracten, die op het moment van afsluiten niet geliberaliseerd waren, blijven niet geliberaliseerd ook als de feitelijke huurprijs in het geliberaliseerde gebied terecht komt. In dat geval kan wel de 5% huurstijging worden gevraagd bij huurders met een inkomen boven € 43 000, in principe tot de maximale huurprijsgrens is bereikt. Bij nieuwe verhuringen in het geliberaliseerde prijssegment zijn de contracten van meet af aan geliberaliseerd, daar geldt de huurprijsregulering niet. Omdat de aanvangshuur bij geliberaliseerde huurcontracten doorgaans hoger is, zullen de prijsstijgingen daarna meestal beperkt zijn. De prijs ligt dan vaak al op het marktniveau.

De leden van de D66-fractie constateren samenloop met een andere kabinetsmaatregel waarin het aantal wws-punten wordt verhoogd in schaarsteregio's. Deze leden constateren dat voorgenoemde maatregel enkel geldt voor nieuwe gevallen. Zij vragen of dit kwam doordat het aantal wws-punten pas bij een nieuwe verhuring mag worden verhoogd of doordat de verhuurder aan een maximale huurprijs is gebonden. Concreet is hun vraag of de verhoging van het aantal punten ook al invloed heeft op zittende huurders met een inkomen boven € 43 000. De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat een effect van de introductie van de extra wws-punten per 1 oktober 2011 is dat de maximaal toegestane huur door de puntenbijtelling is gestegen. Deze leden concluderen, dat zittende huurders met een inkomen boven de € 43 000 in de schaarstegebieden door die stijging van de maximale huurprijs een langere periode dat de maximale huurverhoging gelijk is aan de inflatie plus 5% krijgen dan vóór 1 oktober 2011 het geval was. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of dit een bedoeld of onbedoeld effect is van de 25-puntenmaatregel, aangezien het kabinet bij de introductie van de maatregel in schaarste herhaaldelijk kenbaar zou hebben gemaakt dat zittende huurders zouden worden ontzien. De nota van toelichting bij het besluit van 29 augustus 2011 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssysteem in verband met aanwijzing schaarstegebieden) (Stb. 2011, 407) inzake de maximaal 25 extra wws-punten geeft aan, dat de huurprijzen van lopende huurovereenkomsten niet kunnen worden verhoogd op grond van de toekenning van extra wws-punten, maar alleen op grond van artikel 7:248 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Dit betreft een huurverhoging op grond van een contractuele indexering of op grond van de gebruikelijke maximale huurverhoging. Er is dus niet aangegeven dat de extra wws-punten voor woningen in het schaarstegebied alleen gelden voor nieuwe verhuringen. Aangegeven is dat deze extra punten op zichzelf niet leiden tot hogere huurprijzen voor zittende huurders. Zoals de leden van de ChristenUnie-fractie constateren is het effect voor zittende huurders met een inkomen boven de € 43 000 in de schaarstegebieden een langere periode dat de maximale huurverhoging gelijk is aan de inflatie plus 5% dan vóór 1 oktober 2011 het geval was. Paragraaf 2 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel gaat in op dit effect. Daarin is allereerst aangegeven dat de huurder ook met de hogere maximale huurprijsverhoging beschermd blijft door de hogere maximale huurprijsgrens die voor de woning geldt. Vervolgens geeft de memorie van toelichting aan, dat deze maximale huurprijzen in schaarstegebieden zullen stijgen, afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning. Het gaat hier dus om een effect dat terdege is meegenomen bij de totstandkoming van het wetsvoorstel.

De leden van de D66-fractie vragen om meer inzicht in het door de huurders blijven zitten in hun huidige woning vanwege de verschillen in kosten en de prijs-kwaliteitverhouding met andere woningen. Kan de regering daarbij aangeven of zij verwacht dat dit wetsvoorstel dit gat kan overbruggen daar de maximale huurprijs gehandhaafd zal blijven, zo vragen die leden. Door voorliggend wetsvoorstel komt de huurprijs voor zittende huurders met een inkomen boven € 43 000 en nieuwe huurders meer met elkaar in overeenstemming en wordt het gat tussen de huurprijs voor zittende huurders en nieuwe huurders op termijn (deels) gedicht. Huurders die een andere woning ambiëren laten het daadwerkelijk verhuizen afhangen van een aantal factoren waarvan het prijsverschil er een is. Huishoudens willen meestal in de loop van hun wooncarrière een kwaliteitssprong maken. Dat kan zijn zowel binnen de huursector als in de koopsector. De grootte van het prijsverschil hangt af van de huidige betaalde huurprijs en van de prijs (huur of totale maandlasten bij een

koopwoning) van de gewenste nieuwe woning. Wanneer de huidige betaalde huurprijs relatief laag is, kan het verschil in maandlasten met de gewenste nieuwe woning groot zijn. De huurder komt dan voor de vraag te staan of de extra kwaliteit opweegt tegen de hogere prijs. De huurstijging met 5% boven inflatie maakt het prijsverschil kleiner.

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 voor de extra huurverhoging, zo vragen die leden.

Verhuurders, zeker sociale verhuurders, hanteren inderdaad niet altijd de maximale huurstijging, hoewel de laatste jaren de gerealiseerde huurstijging kort in de buurt ligt van het maximum percentage op inflatieniveau (zie hiervoor Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011, Kamerstukken II 2011/12, 27 926, nr. 175). De organisaties van verhuurders (Aedes, Vastgoed Belang en IVBN) hebben vaker een ruimer huurbeleid, dus met aanpassingsmogelijkheden boven inflatie, bepleit. De verwachting is daarom gerechtvaardigd dat verhuurders de mogelijkheden van een extra huurverhoging zullen benutten, ook al omdat de opbrengsten ten goede kunnen komen aan de investeringscapaciteit.

De leden van de D66-fractie vragen waarop de grens van € 43 000 is gebaseerd. Is deze gerelateerd aan een definitie van scheefwonen die door het kabinet wordt gehanteerd, zo vragen die leden. Voorts vragen de leden van de D66-fractie waarom voor een percentage van 5% is gekozen. Zoals eerder is aangegeven heeft het kabinet de lagere inkomens en de lagere middeninkomens willen ontzien in deze economisch onzekere tijden. Door te kiezen voor een grens van € 43 000 wordt dit bereikt. Het percentage van 5% boven inflatie is ingegeven door de wens om de huurprijzen op een significante manier te kunnen aanpassen, zonder dat de huurprijsstijging excessief wordt.

De leden van de PvdA-fractie en de ChristenUnie-fractie menen dat het invoeren van een inkomensgrens niet bevorderlijk is voor de arbeidsmarkt. Die leden vragen of dit soort effecten zijn onderzocht en of het voorstel nog andere ongewenste effecten kan hebben.

De leden van de PVDA-fractie en de ChristenUnie-fractie lijken te doelen op het verschijnsel dat de hogere huurstijging voor degenen met een inkomen boven € 43 000 inderdaad leidt tot hogere lasten. Toch zal dit het accepteren van een andere baan of het meer gaan werken in het algemeen niet tegengaan omdat de loonsverhoging daar doorgaans tegenop zal wegen.

Daarnaast kan het bevorderen van de doorstroming juist gunstig uitpakken voor de arbeidsmarkt, omdat dan eerder verhuisd wordt naar een woning in de buurt van de arbeidsplek.

Het voorstel 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. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen daarom om een onderbouwing van het wetsvoorstel op basis van de netto-huurquote en een analyse waarin voor scheefwonen een onderscheid wordt gemaakt in verschillende categorieën van scheefwonen. Daarbij vragen de leden van de ChristenUnie-fractie een reactie op het volgende voorbeeld: Een alleenstaande met een inkomen van € 41 000 en een huur van € 300 kan met het wetsvoorstel de extra huurverhoging niet krijgen, terwijl een gezin met twee kinderen met een gezamenlijk inkomen van € 44 000 en een huur van € 640, wel te

maken kan krijgen met een huurverhoging van 7,3% in 2012. Wordt dit eerlijk geacht en zo ja, wat zijn hiervoor de argumenten, zo vragen die leden.

De grens van € 43 000 is zodanig gekozen dat huurders met een lager inkomen en een lager middeninkomen een gematigde huurontwikkeling ervaren. Dat geldt voor deze inkomensgroepen zowel voor huurders met een lage als voor huurders met een hogere huur. De huurders met een inkomen boven € 43 000 behouden de bescherming van de maximale huurprijsgrenzen.

Scheefwonen is in eerste instantie een relatie tussen inkomen en huurprijs. Het kabinet kiest om die reden om gericht bij hogere inkomens een hogere huurstijging mogelijk te maken. Daarbij moet worden opgemerkt dat bij een huursombenadering, waarbij de relatie tussen feitelijke huurprijs en maximale huurprijs aan de orde is, ook lagere inkomens met een hoge huurstijging geconfronteerd zouden kunnen worden. Dat is in het kabinetsvoorstel dus niet het geval.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom niet is gekozen voor het voorstel van de Woonbond en Aedes, inhoudende een gedifferentieerde aanpak volgens de huursombenadering per corporatie (bijvoorbeeld maximaal de inflatie + 1%, inclusief huurharmonisatie).

Zoals hiervoor is aangegeven kiest het kabinet voor een gerichte maatregel bij huurders met een hoger inkomen. Dat zijn de huurders die, indien ze een goedkope woning bewonen, het eerst in aanmerking komen voor doorstroming, dan wel een meer marktconforme prijs gaan betalen. De huursombenadering kent deze gerichtheid op deze doelgroep niet en zal ook huurders met een lager inkomen treffen.

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

In voormelde brieven van 23 mei 2011 en 26 september 2011 is de toenmalige minister van BZK ingegaan op de financiële effecten van de maatregelen uit het Regeerakkoord voor de corporatiesector. In de daar gepresenteerde berekeningen van het CFV zijn onder andere de gevolgen van de in het voorliggende wetsvoorstel uitgewerkte wijzigingen in het huurbeleid meegenomen, naast de andere kabinetsvoorstellen die corporaties raken (zoals een heffing bij verhuurders en een toekenning van maximaal 25 extra punten in het wws bij gereguleerde huurwoningen in schaarstegebieden). De algemene conclusie van het CFV is dat de huurmaatregelen de corporatiesector voldoende financiële compensatie bieden voor de heffing, zowel in gespannen als in ontspannen woningmarktregio's.

Er is met het totaal aan kabinetsvoorstellen, waarvan dit wetsvoorstel een onderdeel is, dus voldoende ruimte voor een financieel gezond toekomstperspectief. Ook de hiervoor genoemde huursombenadering zou deze ruimte aan de corporaties kunnen bieden, waarbij echter zij aangetekend dat die huursombenadering niet strookt met de gekozen richting van het kabinet om huurders met een lager inkomen of lager middeninkomen in deze tijden van crisis te ontzien. Bij de door de Woonbond en Aedes voorgestane huursombenadering worden immers ook huurders met een lager inkomen getroffen door een boveninflatoire huurverhoging als hun woning relatief goedkoop is ten opzichte van de maximale huurprijs.

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, maar voor inkomens onder deze grens slechts een inflatievolgend huurbeleid aanhoudt.

Zoals hiervoor aangegeven kiest het kabinet er voor om in deze economisch onzekere tijden huurders met een lager inkomen en een lager middeninkomen te ontzien.

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. Zij vragen voorts 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 huurprijzen op de huurwoningmarkt zijn grotendeels tot stand gekomen op basis van het sociale beleid van woningcorporaties. Aangezien de corporaties verreweg de grootste partij zijn op deze markt, heeft hun beleid ook doorwerking op de commerciële huurmarkt. Hiervan profiteren huurders met een lager inkomen, hetgeen ook beoogd wordt, maar ook huurders met een hoger inkomen, wat niet wordt beoogd en wat onder meer tot minder doorstroming leidt. Huurders met een inkomen boven € 43 000 kunnen als gevolg van de 5% maatregel een hogere huurprijs gaan betalen. Deze extra huurverhoging is in zoverre gekoppeld aan de waardering van de woning, dat de huurprijs door de huurverhoging niet tot boven de maximale huurprijsgrens mag stijgen. Voor zover er sprake was van een sociale, lage huurprijs, wordt dit door de hogere huurstijging (deels) gecompenseerd en wordt er dus een beweging gemaakt in de richting van de marktprijs. Als de huurprijs al in de buurt van de marktprijs zit, ook als die marktprijs onder de maximale huurprijs van de woning ligt, dan zal de verhuurder niet de volle 5% kunnen vragen vanwege het risico van leegstand.

### **3. Uitvoering**

#### *3.1 Inkomen*

De leden van de VVD-fractie vragen wat wordt verstaan onder het begrip «fiscaal jaarinkomen». 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, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen waarom is gekozen voor een willekeurig inkomen van € 43 000 en waarom niet is gekozen voor alleen het inkomen in box 1 (uit arbeid).

Het kabinet wil, zeker ook met het oog op de economisch slechtere situatie, huurders met een lager inkomen of een lager middeninkomen ontzien. Voor hen geldt de huurstijging op inflatieniveau. Daarom is gekozen voor een inkomensgrens die ruim boven de toewijzingsgrens voor woningcorporaties voor woningen die met staatssteun worden verhuurd, ligt en waarbij volgens het kabinet de mogelijkheid en noodzaak ontstaat de doorstroming te bevorderen. Huurders met een inkomen boven € 43 000 hebben financieel gezien ruimere mogelijkheden in de koopsector.

Er wordt uitgegaan van het verzamelinkomen uit de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001) en als er geen (navorderings)aanslag inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld van het fiscale jaarloon van de huurder en van de eventuele overige bewoners. Het eventueel inkomen uit box 3 vormt een onderdeel van het verzamelinkomen. Het verzamelinkomen of fiscale jaarloon wordt gezien als de meest geëigende en verifieerbare indicatie van draagkracht en staat centraal in de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen en de basisregistratie inkomsten. Het gezamenlijke bedrag aan verzamelinkomens en/of fiscale jaarlonen van de



huurder en de overige bewoners is het huishoudinkomen in de zin van onderhavig wetsvoorstel.

Indien alleen uitgegaan zou worden van inkomen uit box 1 zou een onevenwichtige situatie ontstaan tussen mensen met enkel inkomen uit arbeid en mensen met inkomen uit arbeid en/of vermogen.

De verzamelinkomens en fiscale jaarlonen zitten in de basisregistratie inkomen en deze registratie wordt gebruikt voor het opmaken van de verklaring. Als het verzamelinkomen geldt, gaat het om het gezamenlijke bedrag aan kort gezegd inkomen uit box 1, 2 en 3.

Met het fiscaal jaarinkomen wordt aangeduid dat het om een fiscaal (inkomsten- of loonbelasting) gerelateerd inkomen op jaarbasis gaat.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre het te verwachten is dat verhuurders jaarlijks standaard navraag naar de inkomens van huurders bij de Belastingdienst doen, met uitzondering van die huurders waarvan ze weten dat het inkomen minder is dan € 43 000. Voorts vragen die leden of het nodig is dat verhuurders jaarlijks navraag doen.

Verhuurders mogen de opgevraagde inkomensverklaring alleen gebruiken voor een huurverhogingsvoorstel en moeten die verklaring weer vernietigen zodra er geen noodzaak meer is voor de verwerking van de doeleinden waarvoor zij worden verzameld of vervolgens worden verwerkt (het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uhw en artikel 10, eerste lid, van de Wet bescherming persoonsgegevens (hierna: Wbp)). Dat betekent dat een verhuurder indien hij in een opvolgend jaar weer een boveninflatoire huurverhoging wil voorstellen weer een inkomensverklaring moet opvragen, tenzij hij op andere wijze over het gegeven beschikt dat het huishoudinkomen van de bewoners op het betreffende adres in het peiljaar (t-2) boven de op dat moment geldende inkomensgrens (die immers jaarlijks wordt geïndexeerd) lag. Hij dient immers bij het huurverhogingsvoorstel een verklaring van de Belastingdienst of een ander bewijsstuk dat het huishoudinkomen in het peiljaar boven de inkomensgrens lag, te voegen.

De leden van de VVD-fractie vragen waarom er voor is gekozen een eventueel bezwaar tegen de hoogte van het inkomen te richten tot de verhuurders en in een later stadium tot de Huurcommissie. Wat als blijkt dat de Belastingdienst uitgaat van een verkeerd inkomen en uiteindelijk het geschil voor de Huurcommissie komt, zo vragen die leden. Wie is dan het legesbedrag verschuldigd en is het terecht dat de verhuurders dat verschuldigd zijn, zo vragen die leden. De leden van de D66-fractie, de ChristenUnie-fractie en de SGP-fractie vragen waarom ervoor gekozen is om de Belastingdienst niet te betrekken in het geval van een eventuele bezwaarprocedure.

De inkomensverklaring die de Belastingdienst op verzoek aan de verhuurder verstrekt is een indicatie van het huishoudinkomen in het peiljaar. De verklaring brengt geen rechtsgevolg teweeg. De verhuurder kiest ervoor om al dan niet een boveninflatoire huurverhoging voor te stellen. Dat is een privaatrechtelijke rechtsactie van de verhuurder jegens zijn huurder(s). De inkomensverklaring maakt deel uit van het voorstel tot huurverhoging. De huurder die bezwaar wil maken tegen het huurverhogingsvoorstel, dient het bezwaar te richten aan de partij die de huurverhoging heeft voorgesteld, de verhuurder. Deze procedure geldt in feite voor alle voorstellen tot wijziging van de huurprijs. De huurder dient dat bezwaar te motiveren. Indien de reden van het bezwaar is gelegen in het veronderstelde huishoudinkomen in het peiljaar, dan moet de huurder zijn bezwaar jegens de verhuurder onderbouwen met inkomensgegevens waaruit blijkt dat het huishoudinkomen onder de geldende inkomensgrens lag of met gegevens uit de Gemeentelijke BasisAdministratie (hierna: GBA) waaruit de huishoudenssituatie blijkt. Het zou kunnen zijn dat de verhuurder het bezwaar van de huurder honoreert, en daarmee het

betreffende voorstel tot huurprijsverhoging niet doorzet. Deze procedure speelt zich af tussen de partijen die het aangaat, te weten verhuurder en huurder. De Belastingdienst heeft hier geen rol in. Dat de verhuurder bij het voorstel tot verhoging van de huurprijs met maximaal inflatie plus 5 procentpunt een verklaring van de Belastingdienst dient over te leggen doet hieraan niets af. De Belastingdienst heeft overigens wel een rol in de bezwaarprocedure waar het betreft het door een belastingplichtige kunnen aanvragen van een IB60-verklaring en doordat de Huurcommissie zich tot de Belastingdienst kan wenden om te verifiëren of een verklaring is verzonden.

Indien verhuurder en huurder geen overeenstemming bereiken over wat het huishoudinkomen in het peiljaar was en dus geen overeenstemming kunnen bereiken over het huurverhogingsvoorstel, kan de verhuurder een uitspraak van de Huurcommissie over zijn huurverhogingsvoorstel vragen. Laat de verhuurder dit na of doet de verhuurder dit te laat, dan is de voorgestelde huurverhoging niet overeengekomen en blijft de huurprijs zoals die gold vóór de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging gelden. Verzoekt de verhuurder tijdig om een uitspraak van de Huurcommissie, dan zal de Huurcommissie zich over het huurverhogingsvoorstel en het bezwaar daartegen uitspreken.

Het kabinet heeft onderkend dat verhuurders onnodig tot het doen van een verzoek om een Huurcommissie-uitspraak kunnen worden gedwongen, als de huurder ongemotiveerd bezwaar maakt tegen zijn huurverhogingsvoorstel. Daarom is in het wetsvoorstel de bepaling opgenomen dat de Huurcommissie gemotiveerd kan uitspreken dat de verhuurder de leges niet is verschuldigd als de huurder zijn inkomensgegevens niet bij zijn bezwaar heeft gevoegd of niet bij zijn verzoek om een Huurcommissie-uitspraak na een zogenoemde rappelbrief van de verhuurder. Zou de verhuurder eerder kennis hebben kunnen nemen van die gegevens, was het wellicht niet eens tot een voorstel tot huurverhoging van de huurprijs met meer dan inflatie gekomen, of had de verhuurder het bezwaar van de huurder tegen een dergelijk huurverhogingsvoorstel kunnen honoreren.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de verhuurder aan de wetenschap komt of het huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan € 43 000 en welke informatie de verhuurder gaat verzamelen om tot die wetenschap te komen. Ontstaat niet het risico van een groot informeel circuit om de verhuurder van informatie te voorzien, zo vragen die leden. De verhuurder kan de Belastingdienst vragen om een verklaring over het huishoudinkomen in het betreffende peiljaar (t-2) van de bewoners van een bepaald adres van een van zijn huurwoningen. De Belastingdienst verstrekt dan een verklaring dat het huishoudinkomen van de bewoners van dat adres in het peiljaar naar verwachting boven de geldende inkomensgrens lag of niet, of dat geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen beschikbaar zijn. De Belastingdienst verklaart de facto slechts «ja» of «nee». Als het huishoudinkomen hoger lag dan de inkomensgrens vermeldt de Belastingdienst ook – dit is bij nota van wijziging geregeld – het aantal personen waarop het huishoudinkomen is gebaseerd. Dit gegeven kan van belang zijn in de discussie tussen verhuurder en huurder. De laatste leeft mogelijk in de veronderstelling dat alleen zijn eigen inkomen relevant is. De verhuurder kan hem dan opmerkzaam maken op het feit dat de inkomens van alle bewoners meetellen en dat in het concrete geval sprake is van meer dan één inkomen.

Als de Belastingdienst de inkomensindicatie niet kan bepalen – als de Belastingdienst het opgegeven adres niet kent of bij dat adres een andere verhuurder/eigenaar kent – verstrekt hij geen verklaring.

De leden van de CDA-fractie vragen of de passage in de memorie van toelichting «De verklaring (bedoeld is de verklaring die aangeeft dat het fiscaal jaarinkomen meer bedraagt dan € 43 000) geeft aan of het (gezamenlijk) jaarinkomen naar verwachting al dan niet meer bedraagt dan € 43 000 of eventueel dat er geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen beschikbaar zijn.» niet betekent dat de onzekerheidsmarge om tot een juist inkomensoverzicht te komen 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, zo vragen die leden. De leden van de CDA-fractie vragen hoe de huurder, wil hij bewijzen dat het fiscale jaarinkomen beneden de aangegeven grens ligt, kan beschikken over inzicht over de inkomens van de medebewoners. Er worden 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, zo vragen de leden van de CDA-fractie.

Uit het citaat blijkt niet dat de onzekerheidsmarge groot is. Indien een verhuurder voor een adres een inkomensverklaring opvraagt, vermeldt die inkomensverklaring:

- Het huishoudinkomen bedraagt meer dan € 43 000.
- De verhuurder kan dan een boveninflatoire huurverhoging voorstellen;
- Het huishoudinkomen bedraagt minder dan of is gelijk aan € 43 000.
- De verhuurder mag dan geen boveninflatoire huurverhoging voorstellen, tenzij hij uit andere bronnen kennis draagt van het feit dat het huishoudinkomen meer dan € 43 000 bedraagt;
- Er zijn geen inkomensgegevens beschikbaar in de basisregistratie inkomen.
- De verhuurder mag dan geen boveninflatoire huurverhoging voorstellen, tenzij hij uit andere bronnen kennis draagt van het feit dat het huishoudinkomen meer dan € 43 000 bedraagt.

Alleen als op de verklaring wordt aangegeven dat het huishoudinkomen meer dan € 43 000 bedraagt en de huurder het daar niet mee eens is, dient deze te bewijzen dat het huishoudinkomen minder bedraagt.

In veel huishoudens zullen de leden van het huishouden inkomens met elkaar delen in het kader van het gezamenlijk doen van aangifte inkomstenbelasting. In overige gevallen dient de huurder de inkomensgegevens van de overige huishoudleden bij deze personen zelf op te vragen. Op de verklaring van de Belastingdienst is indien het huishoudinkomen meer dan € 43 000 bedraagt, aangegeven hoeveel bewoners een bijdrage aan dat inkomen hebben geleverd.

Huishoudleden met een inkomen worden geacht gezamenlijk een bijdrage te leveren aan het betalen van de huur, en hebben een belang bij het uitwisselen van inkomensgegevens om een onterechte extra huurverhoging te voorkomen. Als het huishoudinkomen meer dan € 43 000 bedraagt, terwijl de individuele inkomens onder die grens zitten, kunnen de huisgenoten alleen samen (laten) beoordelen of de indicatie juist is. Als huisgenoten daaraan niet willen meewerken is het niet mogelijk bezwaar te maken, want de ene huisgenoot kan niet de inkomensgegevens van een andere huisgenoot opvragen bij de Belastingdienst.

De leden van de SP-fractie vragen of het de verhuurder vrij staat bij een daling van het huishoudinkomen tot onder het niveau van € 43 000 een bezwaar tegen de extra huurverhoging niet te honoreren door het voorgestelde percentage te verlagen.

Indien het huishoudinkomen in het peiljaar meer dan € 43 000 bedroeg maar daarna tot onder het niveau van € 43 000 is gezakt, is de verhuurder gerechtigd een huurverhoging van maximaal 5% boven inflatie voor te stellen. Dat houdt in dat hij dus een bezwaar van de huurder tegen een

dergelijk voorstel met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen na het peiljaar tot onder € 43 000 is gezakt, niet hoeft te honoreren. Het staat hem uiteraard vrij om dat wel te doen. De inkomensdaling na 2010 heeft tot gevolg dat de verhuurder dan in 2013 en/of 2014 geen boveninflatoire huurverhoging kan voorstellen. In de gekozen uitwerking heeft een inkomensstijging of inkomensdaling met vertraging gevolg voor de maximaal toegestane huurverhoging.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of indien de Belastingdienst geen inkomensgegevens heeft voor een adres, de extra huurverhoging niet is toegestaan.

De verhuurder dient een boveninflatoire huurverhoging te voorzien van gegevens waaruit blijkt dat het huishoudinkomen in het peiljaar boven de inkomensgrens lag. Indien de Belastingdienst geen inkomensgegevens heeft en de verhuurder niet over andere gegevens beschikt waaruit blijkt dat het huishoudinkomen in het peiljaar boven de inkomensgrens lag, kan de verhuurder dus geen boveninflatoire huurverhoging voorstellen. Als hij dat toch doet, kan de huurder tegen dat voorstel met succes bezwaar maken.

De leden van de SP-fractie, de D66-fractie en de ChristenUnie-fractie vragen waarom de inwonende kinderen worden meegenomen bij het gezamenlijke huishoudinkomen zoals voorgesteld in deze wet, terwijl bij het toewijzen van een woning het inkomen van inwonende kinderen buiten beschouwing gelaten kan worden, omdat kinderen over het algemeen na korte tijd de woning zullen verlaten. Aanvullend vragen de leden van de PvdA-fractie en de ChristenUnie-fractie waarom het kabinet kiest voor het laten meetellen van het inkomen inwonende ouders bij het bepalen van de inkomensgrens. Voorts 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. De leden van de CDA-fractie vragen om een uitgebreide reactie.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen voorts of de effecten zijn doorberekend als studenten door voorliggend wetsvoorstel worden gedwongen te verhuizen om een hoge huurverhoging voor de ouders te voorkomen en dit mogelijk een groter beslag legt op de rijksmiddelen voor bijvoorbeeld de studiefinanciering.

Huishoudleden met een inkomen worden geacht gezamenlijk een bijdrage te leveren aan het betalen van de huur. De ontvangen studiefinanciering behoort niet tot het fiscaal inkomen (artikel 3.104 van de Wet IB 2001). De gedragseffecten bij (dreigende) overschrijding van deze inkomensgrens zijn zodanig ongewis, dat hiervoor geen doorrekening is gemaakt. Voor het vaststellen van de redelijkheid van de huurverhoging is het redelijk dat alle inkomens in het huishouden worden meegeteld, immers het gehele huishouden kan bijdragen aan de betaling van de huurprijs. Voor het afgeven van inkomensverklaringen dient de Belastingdienst grote aantallen inkomensgegevens te verwerken. Daartoe is het van belang dat een eenduidig en gemakkelijk vast te stellen inkomensbegrip wordt gehanteerd, in dit geval het gezamenlijke bedrag aan inkomens van alle bewoners van de betreffende woning.

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. Zij vragen op welke wijze regelingen als de bijverdiengrens voor studenten en het inkomen uit studiefinanciering bij het vaststellen van het huishoudinkomen worden betrokken. Er gelden geen specifieke vrijstellingen bij het bepalen van het huishoudinkomen. Er wordt uitgegaan van het fiscale jaarinkomen van betrokkene,

zoals dat wordt bepaald, rekening houdend met de fiscale vrijstellingen in de Wet IB 2001 en Wet op de loonbelasting 1964. Studiefinanciering behoort niet tot het fiscaal inkomen. Kortom er wordt uitgegaan van het verzamelinkomen of fiscale jaarloon van de huurder en overige bewoners. Ook het eventuele verzamelinkomen of fiscale jaarloon van inwonende kinderen is derhalve van belang.

De leden van de VVD-fractie vragen met hoeveel de huurverhoging wordt verlaagd indien een inkomensdaling tot onder € 43 000 twee jaar later leidt tot een lagere maximale huurverhoging en wat de gevolgen zijn van deze inkomensdaling voor de eerdere extra huurstijgingen. Indien het huishoudinkomen in een gegeven peiljaar zakt onder de inkomensgrens die gesteld wordt voor de boveninflatoire huurverhoging, betekent dit dat de verhuurder in het tweede jaar na dat jaar slechts een huurverhoging op maximaal inflatieniveau kan voorstellen. Dus als het inkomen in 2011 tot onder € 43 000 is gezakt, zal de verhuurder in 2013 slechts een huurverhoging kunnen voorstellen die maximaal gelijk is aan het inflatievolgende maximale huurverhogingspercentage van 2013.

De leden van de VVD-fractie vragen of een huurder ook zelf jegens de verhuurder kan aangeven dat zijn inkomen beneden de € 43 000 is gekomen en hoe de verhuurder dit vervolgens nagaat. Het staat huurders vrij om aan hun verhuurder te kennen te geven dat hun inkomen gedaald is tot onder € 43 000 (of een later geldende inkomensgrens). Het is aan verhuurders om te bepalen of zij dat gegeven voldoende achten om af te zien van een boveninflatoire huurverhogingsvoorstel of dat zij desondanks een verklaring van de Belastingdienst opvragen.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe zal worden omgegaan met de situatie van personen, bijvoorbeeld zelfstandigen zonder personeel (hierna: zzp'ers), die fluctuerende inkomsten hebben en hoe rekening kan worden gehouden met jaarlijkse fluctuaties in inkomen. De leden van de PVV-fractie vragen hoe de regering het verzoek beoordeelt van de belangenorganisaties voor deze categorie om de inkomensberekening niet te baseren op een enkel peiljaar maar bijvoorbeeld een gemiddelde over een langere periode. De leden van de SP-fractie vragen hoe ervoor wordt gezorgd dat zij bij verminderde inkomsten in 2011/2012 ontzien worden om een mogelijke inkomensval te voorkomen. Ook de leden van de D66-fractie vragen waarom te dien aanzien geen middeling wordt gehanteerd.

Indien het huishoudinkomen onder de geldende inkomensgrens zakt, kan de verhuurder twee jaar later geen boveninflatoire huurverhoging voorstellen. Dat geldt ook indien de huurders zzp'ers zijn. Inkomensstijgingen en inkomensdalingen hebben met vertraging effect op de maximaal toegestane huurverhoging.

Gekozen is voor één inkomensjaar als peiljaar en wel het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar, waarin de voorgestelde ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging is gelegen. Hiervoor is gekozen omdat het proces van vaststelling van het inkomen van t-2 dan nagenoeg geheel zal zijn afgerond, maar toch zo dicht mogelijk ligt bij de datum waarop de huurverhoging wordt voorgesteld. Indien bij zzp'ers wordt uitgegaan van een gemiddeld inkomen van drie jaar en van een inkomen waarvan het proces van vaststelling nagenoeg geheel zal zijn afgerond dan zou het inkomen van zzp'ers veel meer vertraging tot gevolg hebben voor de maximaal toegestane huurverhoging. Niet alleen inkomensstijgingen maar ook inkomensdalingen zouden dan pas tot een wijziging in de maximaal toegestane huurverhoging leiden indien de inkomensdaling zo sterk is dat het gemiddelde inkomen van het betreffende jaar en de twee voorliggende kalenderjaren tot onder de op dat

moment geldende inkomensgrens is gezakt. Bij de gekozen uitwerking is de zzp'er bij een inkomensdaling tot onder de inkomensgrens eerder beschermd tegen een boveninflatoire huurverhoging dan bij een gemiddeld inkomen over drie kalenderjaren.

De leden van de PvdA-fractie vragen de wetgeving aan te passen aan de situatie waarin het inkomen onder de € 43 000 belandt. Het wetsvoorstel voorziet in de situatie waarin het inkomen onder € 43 000 (of een later geldende geïndexeerde inkomensgrens) zakt. In dat geval kan de verhuurder twee jaar later slechts een huurverhoging op inflatieniveau voorstellen.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe huurders worden tegemoet gekomen indien hun inkomen terugvalt op alleen AOW dan wel AOW en een beperkt pensioen. 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, zo vragen die leden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen een reactie op de situatie van mensen die 5 jaar van hun pensioen afzitten maar een inkomen net boven de € 43 000 hebben. Op grond van het wetsvoorstel kunnen huurders in deze situatie nog 5x een extra huurverhoging krijgen, terwijl het inkomen bij pensionering weer zal dalen.

Bij een inkomensterugval naar alleen AOW of AOW met een beperkt pensioen zal de huurder na twee jaar geen boveninflatoire huurverhoging meer krijgen, omdat het inkomen dan onder de – op dat moment geldende – inkomensgrens daarvoor komt. Dat geldt ook voor mensen met een ruimer pensioen dat nog onder de inkomensgrens ligt. Voor gepensioneerden (65-plussers) geldt een ander belastingregime met lagere belastingschijven, waardoor het netto-inkomen hoger is dan bij niet-gepensioneerden. Een bruto-inkomensterugval leidt dus niet tot een even grote netto-inkomensterugval. De huurprijs is dan – ook niet na enkele boveninflatoire huurverhogingen – niet per definitie onbetaalbaar voor gepensioneerden. Bovendien kan de huurder bij een beperkt inkomen een beroep doen op huurtoeslag. Bij alleen AOW of AOW met een beperkt pensioen zal het inkomen ook komen onder de inkomensgrens voor woningen van woningcorporaties die met staatssteun worden verhuurd, wat tot gevolg heeft dat de huurder in aanmerking komt voor een (andere, goedkopere) woning van een woningcorporatie.

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, zo vragen de leden van de CDA-fractie. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of dit redenen kunnen zijn dat de Huurcommissie de extra huurverhoging ongedaan maakt.

Een verhoging van het huishoudinkomen tot boven de inkomensgrens en een verlaging van het huishoudinkomen tot onder de inkomensgrens werkt door in de maximale huurverhoging die voor het huishouden redelijk is, zij het met enige vertraging. Wanneer het huishoudinkomen stijgt tot boven de inkomensgrens is twee jaar later een hogere huurverhoging mogelijk, als het huishoudinkomen daalt tot onder de inkomensgrens geldt twee jaar later een lagere maximale huurverhoging. Het is daarnaast aan de verhuurder om te bepalen of hij van de extra huurverhogingsmogelijkheid gebruik maakt. Een verhuurder kan kiezen in welke gevallen hij gebruik maakt van deze huurverhogingsmogelijkheid. Ook is het aan de verhuurder om te bepalen of hij een bezwaar van een huurder

tegen de voorgestelde huurverhoging honoreert. Als een huurder bezwaar maakt tegen een huurverhogingsvoorstel dat hoger ligt dan de inflatie omdat het huishoudinkomen inmiddels is gedaald tot onder de inkomensgrens staat het de verhuurder vrij dit bezwaar te honoreren en het voorgestelde huurverhogingspercentage te verlagen.

De Huurcommissie zal een boveninflatoir huurverhogingsvoorstel moeten toetsen aan de inkomensgrens van het peiljaar (t-2). Als het inkomen in dat peiljaar nog boven de inkomensgrens lag, kan de Huurcommissie niet anders dan oordelen dat het boveninflatoire huurverhogingsvoorstel redelijk is.

De leden van de CDA-fractie vragen om 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 inachtneming van de jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage, zijnde het inflatiepercentage) kunnen worden teruggedraaid, zo vragen die leden.

De leden van de D66-fractie en de ChristenUnie-fractie vragen waarom ten aanzien van mogelijke inkomensdalingen geen hardheidsclausule wordt ingebouwd. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen voorts waarom alsdan geen mogelijkheden tot huurverlaging in de wet zijn opgenomen. Het ligt niet in de rede om bij de uitwerking van deze maatregel bij een daling van het huishoudinkomen tot onder de inkomensgrens eerdere huurverhogingen terug te draaien. Een jaarlijkse huurverhoging wordt niet ongedaan gemaakt, evenmin als er bij een inkomensstijging ingehaald wordt. Indien huurverhogingen later teruggedraaid kunnen worden, zou er sprake zijn van voorlopige huurverhogingen, waarvan de verhuurder niet weet hoelang deze zullen gelden. Dat zou de bedrijfsvoering voor verhuurders te veel bemoeilijken. De regeling zou onuitvoerbaar worden.

Het wetsvoorstel kent een evaluatiebepaling: binnen drie jaar na inwerkingtreding wordt verslag gedaan over de doeltreffendheid en de effecten van de daarin opgenomen wetswijzigingen in de praktijk. Bij deze evaluatie kan ook worden ingegaan op de effecten van het gekozen peiljaar.

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. Zij vragen of het uitgangspunt t-2 naar het oordeel van de regering tot aanzienlijke uitvoeringslast kan leiden wanneer verhuurder zich gedwongen ziet na bezwaren van huurders maatwerk te leveren omdat het uitgangspunt t-2 tot onbillijke situaties leidt.

Zoals eerder gemeld, is het aan de verhuurder om te bepalen of hij van de extra huurverhogingsmogelijkheid gebruik maakt. Een verhuurder kan kiezen in welke gevallen hij gebruik maakt van deze huurverhogingsmogelijkheid. Ook is het aan de verhuurder om te bepalen of hij een bezwaar van een huurder tegen de voorgestelde huurverhoging honoreert. Als een huurder bezwaar maakt tegen een huurverhogingsvoorstel dat hoger ligt dan de inflatie omdat het huishoudinkomen inmiddels is gedaald tot onder de inkomensgrens staat het de verhuurder vrij dit bezwaar te honoreren en het voorgestelde huurverhogingspercentage te verlagen. De beleidsbepaling voor de jaarlijkse huurverhoging en de verwerking van bezwaren van huurders tegen huurverhogingsvoorstellen maakt deel uit van de gebruikelijke bedrijfsvoering van de verhuurder. Het al dan niet honoreren van bezwaren van huurders tegen boveninflatoire huurverhogingen zal naar verwachting niet leiden tot een substantiële stijging van de uitvoeringslast van verhuurders. Voor de verwerking van bezwaren van

huurders tegen de boveninflatoire huurverhoging zijn de kosten voor verhuurders geraamd op € 0,86 miljoen.

De verklaring die de Belastingdienst afgeeft is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Terwijl de minister tegelijkertijd stelt dat de verklaring slechts een momentopname is en gedateerd kan zijn. Wordt deze stellingname wenselijk geacht richting burgers die er niet om hebben gevraagd dat een dergelijke verklaring überhaupt wordt afgegeven en wordt hiermee beweerd dat de Belastingdienst nooit fouten maakt of zal maken in de toekomst, zo vragen de leden van de SP-fractie. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de huurder niet de mogelijkheid heeft bij de Belastingdienst te vragen op welke gegevens de inkomensindicatie is gebaseerd.

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel wordt gesteld dat een verhuurder naar verwachting niet elk jaar opnieuw de inkomensgegevens van al hun huurders zal opvragen, omdat hij in 2012 de inkomenssituatie van zijn huurders in kaart heeft gebracht. De leden van de ChristenUnie-fractie 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 inkomen en samenstelling van het huishouden om een hogere huurverhoging te kunnen doorvoeren, zo vragen die leden.

De Belastingdienst verstrekt op verzoek aan de verhuurder een verklaring met daarop vermeld het gegeven of – kort gezegd – op een bepaald adres naar verwachting sprake is van een (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen dat al dan niet meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 10, tweede lid, van de Uhw, of dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn.

Verhuurders verstrekken een plaatsaanduiding van de door hen verhuurde woningen, waarna de Belastingdienst per plaatsaanduiding de verklaring levert. Op deze wijze worden de administratieve lasten bij de huurder en de verhuurder zo beperkt mogelijk gehouden. Immers, verhuurders die reeds weet hebben van de inkomenssituatie van de huurder – zij zijn in sommige gevallen op de hoogte van het feit dat het huishoudinkomen beneden voormelde grens ligt, bijvoorbeeld omdat de huurder huurtoeslag ontvangt – zullen vermoedelijk geen verklaring opvragen. Voorts zou de verhuurder bij het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs kunnen volstaan met het overleggen van andere inkomensgegevens van de huurder die hij reeds in zijn bezit heeft. Ook dan zal de verhuurder geen verklaring hoeven op te vragen. Om de huurder te verplichten bij de Belastingdienst zijn individuele inkomen op te vragen en dat vervolgens aan de verhuurder over te leggen zou in ieder geval voor de huurder veel te belastend zijn. De huurder kan immers geen inschatting maken wanneer de verhuurder gebruik wil maken van de mogelijkheid tot boveninflatoire verhoging van de huurprijs. De huurder zou dus zijn verzamelinkomen of fiscale jaarloon in alle gevallen moeten opvragen bij de Belastingdienst en vervolgens moeten aanleveren aan de verhuurder.

Voor de goede orde wordt hierbij nogmaals opgemerkt dat de verklaring die de Belastingdienst verstrekt aan de verhuurder geen persoonlijke informatie bevat, dus geen persoonsgegevens zoals het burgerservice-nummer of de naam van de huurder of medebewoners. De verklaring is voorts niet herleidbaar naar het individuele inkomen van een natuurlijk persoon. Het verstrekken van slechts het gegeven of het huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 10, tweede lid, van de Uhw, of dat geen gegevens beschikbaar zijn, en indien dat huishoudinkomen meer bedraagt dan dat bedrag, het aantal personen waarop het huishoudinkomen is gebaseerd, leidt tot een minimaal aanleveren van data en daarmee wordt de privacy van de huurder zo min mogelijk aangetast. Voor het doen van een voorstel tot verhoging van de



huurprijs tot maximaal inflatie plus 5 procentpunt zijn deze gegevens benodigd en voldoende.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of als er sprake is van onduidelijkheid over bewoningsgegevens, verhuurders dan toegang krijgen tot de GBA om huishoudgegevens te verifiëren. Verhuurders hebben geen toegang tot de bewoningsgegevens in de GBA. De huurder kan de gemeente vragen om een uittreksel uit het bevolkingsregister en dat bij zijn bezwaar tegen het huurverhogingsvoorstel voegen. Het is dan aan de verhuurder om het bezwaar van de huurder al dan niet te honoreren. Indien de verhuurder het bezwaar niet honoreert en een uitspraak van de Huurcommissie vraagt, kan de Huurcommissie gegevens over de bewoningssituatie via de gemeente opvragen uit het GBA.

### *3.2 Persoonlijke levenssfeer en bescherming persoonsgegevens*

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre de privacy in de bezwaarprocedure en in de fase van het verzoekschrift is gewaarborgd.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom in de bezwaarprocedure de privacy niet net zo is gewaarborgd als bij de eerste inkomens-toets door de Belastingdienst.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of indien de verhuurder reeds in bezit hebbende inkomensgegevens bij het huurverhogingsvoorstel overlegt er geen inkomensverklaring van de Belastingdienst hoeft te worden overlegd. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen voorts 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.

Zoals hiervoor vermeld is er niet voor gekozen om de huurder te verplichten bij de Belastingdienst zijn individuele inkomen op te vragen en dat vervolgens aan de verhuurder over te leggen, omdat dit in ieder geval voor de huurder veel te belastend zou zijn. De huurder kan immers geen inschatting maken wanneer de verhuurder gebruik wil maken van de mogelijkheid tot boveninflatoire verhoging van de huurprijs. De huurder zou dus zijn verzamelinkomen of fiscale jaarloon in alle gevallen moeten opvragen bij de Belastingdienst en vervolgens moeten aanleveren aan de verhuurder.

Zoals eveneens hiervoor vermeld, dient de huurder eventuele bezwaren tegen het voorstel tot verhoging van de huurprijs bij de verhuurder kenbaar te maken. Als de hoogte van het huishoudinkomen voorwerp van geschil is, zal hij als «tegenbewijs» stukken overleggen. Dit speelt eveneens indien de huurder niet heeft gereageerd op het aangetekend schrijven van de verhuurder, bedoeld in artikel 7:253, tweede lid, van het BW (zogenoemde rappelbrief), en een verzoekschrift bij de huurcommissie indient. Ook dan zal de huurder – als het huishoudinkomen voorwerp van geschil is – inkomensgegevens moeten overleggen. De Huurcommissie zal voorts op grond van het voorgestelde artikel 13, vijfde lid, van de Uhw alleen toetsen of het huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 10, tweede lid, van die wet. Als gevolg van deze beoordeling zal de Huurcommissie uitspreken dat het voorstel tot verhoging van de huurprijs wel of niet redelijk is. De Huurcommissie zal daarbij niet ingaan op de specifieke inkomensposten en inkomensgegevens. Op deze wijze wordt het verstrekken van financiële persoonlijke informatie zoveel mogelijk beperkt en de privacy zomin mogelijk aangetast. Daar komt nog bij dat de huurder de mogelijkheid heeft om op geschriften met inkomensgegevens, zoals bijvoorbeeld een definitieve aanslag inkomstenbelasting, een aantal gegevens onleesbaar te maken, zolang – als mogelijk tegenbewijs – het inkomenstotaal, in casu bijvoorbeeld het verzamelinkomen, maar zichtbaar blijft.

De Huurcommissie heeft geen toegang tot de inkomensgegevens van de Belastingdienst. Wel kan zij bij de Belastingdienst verifiëren of een inkomensverklaring daadwerkelijk is verstrekt. Dus als de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen het huurverhogingsvoorstel en de verhuurder het huurverhogingsvoorstel, inclusief de door de Belastingdienst verstrekte verklaring, aan de Huurcommissie voorlegt, kan de Huurcommissie bij de Belastingdienst controleren of men deze verklaring heeft afgegeven.

Een huurder kan namelijk in het kader van een geschil over de huurverhoging aangeven dat hij betwijfelt of de door de verhuurder overgelegde verklaring wel is afgegeven door de Belastingdienst. In dat geval vermeldt de Belastingdienst richting Huurcommissie dat de desbetreffende verklaring wel of niet is afgegeven aan de verhuurder.

Tot slot wordt de privacy gewaarborgd doordat op grond van het voorgestelde artikel 19a, vierde lid, van de Uhw een ieder die kennis neemt van de gegevens verplicht is tot geheimhouding. Het niet nakomen van deze verplichting is een strafbaar feit.

De leden van de VVD-fractie en de PVV-fractie vragen hoelang de onder de voorgestelde wet opgevraagde gegevens worden bewaard. De leden van de VVD-fractie vragen of de verhuurder de gevraagde gegevens bijvoorbeeld mag bewaren voor de extra huurverhoging een jaar later. De leden van de PVV-fractie vragen hoe wordt toegezien op veilige opslag en het voorkomen van misbruik van deze gegevens.

De leden van de PvdA-fractie vragen welke handhavinginstrumenten er zijn om de privacy van de huurder te waarborgen en misbruik van de gegevens tegen te gaan. Voorts vragen die leden hoe in de praktijk de handhaving wordt vorm gegeven en hoeveel inzet van middelen die handhaving zal vergen.

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

Het voorschrift zal voldoende nauwkeurig moeten zijn en adequate en effectieve waarborgen moeten bevatten tegen ongeoorloofde inbreuken. Wat zijn die effectieve waarborgen, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de waarborgen in hoofdstuk IIIa van het wetsvoorstel kunnen worden gehandhaafd en welke sancties hierop van toepassing zijn. Hoe wordt voorkomen dat er misbruik gemaakt wordt van de inkomensgegevens en hoe wordt gegarandeerd dat er een zorgvuldige administratie gevoerd wordt c.q. de gegevens niet langer dan noodzakelijk worden bewaard, zo vragen die leden.

Mede naar aanleiding van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 4 november 2011 is in het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uhw een uitwerking opgenomen van artikel 10, eerste lid, van de Wbp. De gegevens worden niet langer bewaard dan tot het moment waarop de noodzaak hiertoe voor de verwerking van de doeleinden is vervallen. Aan deze algemeen geldende bepaling is via de nota van wijziging nog specifiekere invulling gegeven. In het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uhw, zoals bij nota van wijziging gewijzigd, is bepaald dat de betrokken gegevens, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, worden bewaard totdat op het voorstel, bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het BW, onherroepelijk is beslist of de voorgestelde verhoging van de huurprijs geacht wordt te zijn overeengekomen. Daarmee wordt ook een bewaartermijn opgenomen die gekoppeld is aan het doen van een voorstel en het vooraf tot overeenstemming komen over de huurprijsverhoging. Immers, het hoeft niet altijd tot een verzoek te komen.

Het bewaren van de inkomensverklaringen voor volgende jaren is niet aan de orde. Immers, de inkomensverklaringen moeten betrekking hebben op

het peiljaar (t-2), (het voorgestelde artikel 7:252a, vierde lid, van het BW). Het gebruiken van de verklaringen van bijvoorbeeld t-3 valt dus buiten de noodzaak om deze te bewaren voor het specifieke doel, het doen van een voorstel tot een boveninflatoire verhoging van de huurprijs over een bepaald jaar.

Indien zou blijken dat de gegevens niet veilig zijn opgeslagen of gegevens worden misbruikt zijn er verscheidene maatregelen voorhanden. Gebruik van de informatie voor een ander doel is onrechtmatig. De Belastingdienst kan bij constatering daarvan optreden. De Belastingdienst en ook gedupeerde derden hebben de mogelijkheid om een procedure tegen de verhuurder aan te spannen, eventueel een kort geding. Daarmee is de beschikbaarheid van rechterlijke controle gegarandeerd, waarmee een belangrijke waarborg is gegeven voor een behoorlijke procedure. Ook kan de toezichthouder, het College bescherming persoonsgegevens, worden ingelicht. Op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht bestaat er zelfs een strafrechtelijke procedure. Gedupeerden kunnen aangifte doen bij het Openbaar Ministerie. De FIOD is – naast de politie – bevoegd ter zake het opsporingsonderzoek te verrichten. In deze wordt voorts nog verwezen naar de beantwoording van de vragen van de leden Monasch, Groot en Karabulut (Aanhangsel van de Handelingen II 2011/12, 1693 en 1694).

Tevens is bij nota van wijziging aan het voorgestelde artikel 19a van de Uhw een lid toegevoegd, waarin naast de sancties op grond van de Wbp en het Wetboek van Strafrecht een sanctie is toegevoegd. Indien blijkt dat de verhuurder in strijd heeft gehandeld met artikel 19a, eerste, tweede, derde of vierde lid, van de Uhw, kan de inspecteur, het afgeven van de verklaring weigeren. Ook deze sanctie zal onder meer het misbruik van persoonsgegevens tegengaan.

De Belastingdienst heeft een externe partij de opdracht gegeven vast te stellen of de website [www.inkomensafhankelijkheuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkheuurverhoging.nl) voldoet aan de voor dit soort voorzieningen noodzakelijke veiligheidseisen. Dit onderzoek is nog niet voltooid, de eindrapportage van deze zogenoemde attack- en penetratietest komt eind april. De onderzoekers hebben wel aangegeven dat zij «tot nu toe nog geen kritieke kwetsbaarheden hebben geïdentificeerd vanuit het perspectief van een ongeautoriseerde gebruiker.» Mocht blijken dat het eindrapport aanbevelingen bevat die het beveiligingsniveau verhogen, dan zullen die aanbevelingen worden overgenomen.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uhw zich verhoudt tot het voorgestelde artikel 19a, derde lid, van die wet.

Het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uhw biedt een waarborg tegen het langer bewaren van de inkomensverklaringen en andere gegevens die overeenkomstig artikel 7:252a, vierde lid, van het BW zijn verstrekt, dan noodzakelijk is voor de verwerking van het doel. Hiermee wordt de zogenoemde doelbinding en de bewaartermijn gestalte gegeven. Dat betekent dat het gebruik van de gegevens voor een ander doel dan het doen van een voorstel tot boveninflatoire huurverhoging, onrechtmatig is. Het voorgestelde artikel 19a, derde lid, van de Uhw betreft regels over de te voeren administratie en geeft in het algemeen een waarborg ten behoeve van de transparantie van de maatregel. Verhuurder weet dus waar hij zich aan te houden heeft.

De leden van de CDA-fractie vragen of bij toetsing van de huidige voorstellen aan het EVRM deze voorstellen in stand zullen blijven. Het Cbp heeft op 14 juni 2011 een advies uitgebracht. Het Cbp heeft daarbij onder meer kritische opmerkingen gemaakt over de onderbouwing van het voorstel op het gebied van de adequate en effectieve

waarborgen tegen ongeoorloofde inbreuken en de proportionaliteit en subsidiariteit van de maatregel. Ook het advocatenkantoor (Kennedy Van der Laan) dat de Woonbond in maart 2012 heeft geadviseerd, heeft nog eens de aandacht gericht op deze aspecten. Mede naar aanleiding van het Cbp-advies is in de memorie van toelichting uitvoerig ingegaan op de verscheidene aspecten vanuit het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM). Daarbij kan in het bijzonder worden gewezen op pagina 4 en volgende van de memorie van toelichting. Hier is ook reeds aangegeven welk «stappenschema» gevolgd moet worden om te toetsen of een maatregel gerechtvaardigd kan worden onder artikel 8, tweede lid, van het EVRM.

De beperkende maatregel moet «voorzien bij wet» zijn. Dit wetsvoorstel beoogt de benodigde wettelijke basis te verschaffen. Daarbij zijn enige wezenlijke waarborgen ingebouwd, waarvan de belangrijkste zijn:

- de administratieplicht;
- de geheimhoudingsplicht;
- de beperkte duur waarvoor de gegevens mogen worden bewaard; en
- de geboden rechtsbescherming.

De regeling moet een legitiem doel dienen. Artikel 8, tweede lid, van het EVRM noemt bijvoorbeeld het economisch welzijn van het land. Het voorstel de doorstroming op de huurmarkt voor huurders van een gereguleerde woning te bevorderen. Daarbij zij opgemerkt dat het EHRM lidstaten een ruime beleidsdiscretie laat bij het voeren van sociaal-economische politiek.

Ten slotte dient de regeling noodzakelijk te zijn in een democratische samenleving. Daarvan is sprake bij aanwezigheid van een dringende maatschappelijke behoefte («pressing social need») en indien een redelijke verhouding bestaat tussen de ernst van de inbreuk en de zwaarte van het belang dat met de inbreuk wordt gediend (proportionaliteit). Wat betreft de «pressing social need» kan verwezen worden naar § 2 van de memorie van toelichting en onderstaande reactie op vragen van de leden van de SP-fractie en de CDA-fractie.

Wat betreft de proportionaliteit van de maatregel kan verwezen worden naar het volgende:

- Informatie over het huishoudinkomen is een noodzakelijk element bij de voorgestelde regeling, waarbij huurprijsverhoging afhankelijk is van het huishoudinkomen;
- Bij deze gegevensverstrekking worden géén gegevens verwerkt of verstrekt die niet strikt noodzakelijk zijn voor het doel van de regeling. Er wordt immers slechts vastgesteld of een huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan € 43 000;
- De verhuurder komt niet te beschikken over gegevens over de personen die bijdragen aan dit huishoudinkomen en evenmin over gegevens ten aanzien van de hoogte van hun inkomen. Dat geldt onverkort voor de bezwaarfase, zoals hierboven is toegelicht. De Huurcommissie zal in voorkomende gevallen kennis kunnen nemen van het door huurder overgelegde «tegenbewijs» en op basis daarvan een oordeel geven.
- Ook de Belastingdienst zal geen gegevens over personen op een bepaald adres verkrijgen. De Belastingdienst stelt voornoemde verklaring op naar aanleiding van een aanduiding van de plaats van de woonruimte en de beschikbare gegevens in het GBA.

Op basis van het voorgaande is het inderdaad de overtuiging van het kabinet dat de voorgestelde regeling verenigbaar is met de uit het EVRM voortvloeiende vereisten.

Het Cbp heeft gewezen op jurisprudentie van het Europees 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. De leden van de SP-fractie vragen of de Rechten van de Mens zijn geschonden indien uit de evaluatie blijkt dat de maatregel niet heeft geleid tot een bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. De leden van de SP-fractie vragen of voor het effectief aanpakken van scheefwonen niet kan worden volstaan met voor de privacy van de betrokkenen minder ingrijpende middelen en zo nee waarom niet. Ook de leden van de D66-fractie vragen of er mogelijke alternatieven zijn om hetzelfde doel te bereiken.

De leden van de CDA-fractie vragen of gelet op de vraag van het Cbp er geen minder ingrijpende middelen zijn om effectief het scheefwonen aan te pakken en in welke mate het privéleven in de door hen 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 en biedt het voorstel van de Woonbond niet een alternatief, zo vragen die leden.

Het kabinet is van mening dat sociale huurwoningen bedoeld zijn voor mensen met een lager inkomen of een lager middeninkomen. Doordat mensen met een hoger inkomen in sociale huurwoningen blijven wonen komen te weinig van die woningen beschikbaar voor de doelgroep, dat wil zeggen minder dan wanneer die mensen naar een andere woning zouden doorstromen. Het bestaan van wachtlijsten geeft een duidelijke indicatie van een gebrek aan doorstroming. Dit treft vooral mensen met een lager inkomen, ook al omdat zij in mindere mate op de koopmarkt terecht kunnen. Daarnaast kiest het kabinet ervoor om mensen met een lager inkomen of lager middeninkomen te ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging en de sterkste schouders wat extra lasten te laten dragen. Dat heeft onvermijdelijk tot gevolg dat een inkomensgrens moest worden vastgesteld waarboven ruimere huurverhogingen mogelijk worden. Er is geen minder privacy-inperkende maatregel voorhanden die hetzelfde effect zou bereiken. Juist om de privacy van huurders zoveel mogelijk te beschermen is er niet voor gekozen om de verhuurders de inkomensgegevens te laten opvragen bij de huurders, maar gebruik te maken van de bij de Belastingdienst beschikbare gegevens en daarbij geen inkomenscijfers en persoonsgegevens aan de verhuurder te verstrekken doch slechts het gegeven of het huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan € 43 000, of dat het huishoudinkomen onbekend is. Indien de boveninflatoire huurverhoging niet (direct) leidt tot doorstroming, dan leidt die er wel toe dat huurders met een hoger inkomen een huurprijs betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning, wat ook een doelstelling van deze maatregel is. Het alternatief van de Woonbond, een boveninflatoire huurverhoging voor woningen met een relatief lage huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs, leidt ook voor lagere inkomens tot een boveninflatoire huurverhoging en strookt daardoor niet met het kabinetsbeleid. Zoals hierboven vermeld in antwoord op de vraag van de PvdA-fractie over monitoring en een eventuele SMART-doelstelling van het kabinet (zie onder 2. Doorstroming) heeft het kabinet geen kwantitatieve doelstelling voor de doorstroming geformuleerd. Het kabinet gaat wel de doorstroming meten. Het meten van doorstroming zal als volgt plaatsvinden. Zoals vermeld in de brief van 15 december 2011 (Kamerstukken II 2011/12, 32 847, nr. 9) wordt voor de zomer van 2012, als nulmeting, de verdeling van huishoudens naar inkomensgroep in de (sociale) huursector per gemeente/wijk in 2010 in beeld gebracht. Deze meting zal periodiek worden herhaald waarbij ook het aandeel huishoudens met een inkomen van meer dan € 43 000 in de tijd gevolgd kan worden.

Tevens zal begin 2013, ook als nulmeting, een uitgebreide analyse plaatsvinden van de huisvestingssituatie en woonlasten van huishoudens en hun woonwensen in de gereguleerde (sociale) huursector per 2012, op basis van het nieuwe WoON2012. Ook deze analyse zal periodiek worden herhaald waardoor ook de verhuisbewegingen in de huursector in kaart gebracht kunnen worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat het wetsvoorstel een evaluatiebepaling kent: binnen drie jaar na inwerkingtreding wordt verslag gedaan over de doeltreffendheid en de effecten van de daarin opgenomen wetswijzigingen in de praktijk. Deze evaluatiebepaling is opgenomen mede naar aanleiding van het advies van het College bescherming persoonsgegevens (hierna: Cbp) d.d. 14 juni 2011.

De leden van de SP-fractie vragen of het gebruiken van de gegevens van de Belastingdienst voor andere doeleinden dan voor een juiste en doelmatige uitvoering van de belastingwet het doel van de voorstellen rechtvaardigt.

Het is niet gebruikelijk dat de Belastingdienst gegevens verstrekt aan niet-bestuursorganen. Het voorstel om een extra huurprijsverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen mogelijk te maken maakt dat informatie over het huishoudinkomen nodig is. Omdat de Belastingdienst inkomensinformatie beschikbaar heeft in de basisregistratie inkomsten is de Belastingdienst in beeld gekomen om die informatie te verstrekken. Bij het vormgeven van de uitvoering van de verklaring over het huishoudinkomen heeft naar de mening van het kabinet een evenwichtige afweging plaatsgevonden van alle legitieme belangen, zoals privacy, efficiency, effectiviteit en transparantie. Zo wordt de privacy van de huurder zo min mogelijk aangetast doordat geen individuele inkomens worden verstrekt, maar slechts het gegeven dat het huishoudinkomen van de huurder al dan niet meer bedraagt dan € 43 000. Door de verklaring die de Belastingdienst afgeeft worden de lasten van huurders en verhuurders beperkt. De verhuurder heeft een indicatie of huurverhoging mogelijk is en de uitvoering rond de verklaring over het huishoudinkomen is transparant.

Blijkens de memorie van toelichting kan de verhuurder ook andere gegevens over het huishoudinkomen gebruiken door deze bij het voorstel voor huurverhoging over te leggen. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om welke gegevens dit kan gaan. Zij vermoeden dat het hier gaat om inkomensgegevens die worden verstrekt bij de toewijzing van een woning. Hoe is met betrekking tot deze gegevens de privacy gewaarborgd en betekent dit dat de verhuurder deze gegevens ook mag bewaren, zo vragen die leden.

Het zou inderdaad kunnen gaan om inkomensgegevens die de huurder reeds eerder aan de verhuurder heeft verstrekt c.q. heeft moeten verstrekken. Ook hiervoor geldt dat deze niet voor een ander doel kunnen worden gebruikt dan waarvoor zij zijn verstrekt. De Wbp is ook hierop van toepassing.

Op basis van artikel 9 van de Wbp is het onder bepaalde omstandigheden toegestaan om persoonsgegevens die voor een bepaald doel zijn verkregen verder te verwerken voor een ander doel. Bij de beoordeling of een verdere verwerking is toegestaan worden onder andere de volgende factoren meegewogen:

- de verwantschap tussen het doel van de beoogde verwerking en het doel waarvoor de gegevens zijn verkregen;
- de aard van de gegevens;
- de gevolgen van de beoogde verwerking voor betrokkene;
- de wijze waarop de gegevens zijn verkregen;
- de mate waarin jegens de betrokken wordt voorzien in passende waarborgen.

In dit geval gaat het om inkomensgegevens die in eerste instantie zijn gebruikt bij de toewijzing van de woning en die vervolgens worden gebruikt ter onderbouwing van de huurverhoging van 5%. Het bepalen of een huurder op basis van zijn inkomen recht heeft op een bepaald type woning en het bepalen of een huurder op basis van zijn inkomen een extra huurverhoging krijgt heeft een zeker verband met elkaar. Het gaat in beide gevallen om handelingen die zien op het op een behoorlijke wijze «managen» van het verhuurbeleid. De gegevens die hiervoor worden gebruikt vallen niet onder het beschermingsregime van de bijzondere persoonsgegevens van de Wbp en zijn in die zin niet bijzonder gevoelig. De gegevens zijn verstrekt door de huurder zelf aan de verhuurder en de verwerking van deze gegevens bestaat eruit dat de gegevens wederom aan de huurder worden voorgelegd, ter onderbouwing van de beoogde huurverhoging. De gegevens worden dus gebruikt als basis voor een mogelijke beslissing jegens betrokkene. Echter, de verhuurder is verplicht om bij een beoogde huurverhoging een bewijs aan te leveren. Wanneer de verhuurder al over inkomensgegevens beschikt, en daarom dus geen verklaring van de Belastingdienst hoeft op te vragen, kan dit worden gebruikt ter onderbouwing waarom huurder in aanmerking komt voor de 5% huurverhoging. Het gebruiken als onderbouwing van door de huurder zélf aangeleverde inkomensgegevens ter verantwoording van de huurverhoging moet daarom worden gezien als een verdere verwerking van gegevens die op basis van de Wbp is toegestaan.

Voorts kan nog het volgende worden vermeld. De mogelijkheid van verhuurders om de verklaring bij de Belastingdienst op te vragen is vooraf ruimschoots gecommuniceerd. Met de circulaire «Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2012 tot en met 2013» (MG2012-01) van 2 februari 2012 zijn de gemeenten en de koepelorganisaties van verhuurders geïnformeerd over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013. Daarbij is ook – onder voorbehoud van parlementaire instemming met het wetsvoorstel – ingegaan op de voorgenomen mogelijkheid van maximaal 5 procentpunt huurverhoging boven inflatie voor huishoudens met een gereguleerde huurovereenkomst met een inkomen boven € 43 000.

In die circulaire is aangegeven dat verhuurders vanaf 1 februari 2012 via de website [www.inkomensafhankelijkehuerverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuerverhoging.nl) bij de Belastingdienst een verklaring kunnen vragen over het huishoudinkomen van een bepaalde woning. Tevens is vermeld dat de Belastingdienst geen gespecificeerde inkomensgegevens verstrekt, maar alleen een verklaring voor dat adres of het gezamenlijk huishoudinkomen hoger is dan € 43 000 of niet, of dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn in de basisregistratie inkomsten. Op 2 februari 2012 is tevens een persbericht uitgegaan: «Huurverhoging per 1 juli 2012», waarin (onder meer) is vermeld dat verhuurders de mogelijkheid hebben om de huurprijs van een woning met maximaal 5% extra te verhogen bij inkomens boven de € 43 000, maar dat het parlement nog moet instemmen met dit wetsvoorstel. In het persbericht is ook expliciet vermeld dat verhuurders vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wet een verklaring van de Belastingdienst kunnen vragen om te weten te komen welke huishoudens een inkomen boven € 43 000 hebben. Tevens vermeldt het persbericht dat de verklaring uitsluitend vermeldt of het gezamenlijk inkomen van het huishouden op het woonadres hoger is dan € 43 000 of niet en dat de Belastingdienst geen gespecificeerde inkomensgegevens verstrekt. Daarnaast is op 2 februari 2012 de informatie over de huurverhoging per 1 juli 2012 ook opgenomen in het webdossier «Huurwoning» op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl), ook weer omvattende het bericht dat de verhuurder een inkomensverklaring kan opvragen bij de Belastingdienst en dat die verklaring geen gespecificeerde inkomensgegevens bevat (zie [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging)).

Op de website [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) staat een link naar de website [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl) en op beide websites is de handleiding «Inkomensindicaties aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging» van de Belastingdienst vanaf 2 februari 2012 te downloaden. In de handleiding staat vermeld dat alleen eigenaren van woningen een inkomensverklaring kunnen opvragen bij de Belastingdienst, omdat de Belastingdienst eerst wil verifiëren of de aanvrager wel bevoegd is om voor de door hem opgegeven woonadressen inkomensverklaringen op te vragen. Hiermee is ruimschoots voldaan aan de informatieplicht in de zin van de Wbp.

Kunnen malafide beheerders worden uitgesloten van de toegang, zo vragen de leden van de ChristenUnie-fractie. 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.

In de ministeriële regeling op basis van het voorgestelde artikel 7:252a, vierde lid, van het BW zullen regels worden gesteld omtrent het kunnen doen van een verzoek, het verzoek zelf, de verstrekking van de inkomensverklaring, alsmede ten aanzien van de verhuurder. De Belastingdienst heeft niet de mogelijkheid om vast te stellen dat iemand die zich als verhuurder presenteert ook daadwerkelijk verhuurder is. Om te voorkomen dat aan een onbevoegde een verklaring wordt verstrekt, zal, in overeenstemming met de huidige praktijk, in de ministeriële regeling onder meer worden bepaald dat de Belastingdienst alleen de verklaring verstrekt aan de genothebbende bij de desbetreffende woonruimte. Dit is degene die de WOZ-beschikking van die woonruimte krijgt van de gemeente (artikel 24, derde lid, onderdeel a, van de Wet waardering onroerende zaken). Het kan de eigenaar zijn, maar ook bijvoorbeeld de beperkt zakelijk gerechtigde, zoals de erfpachter of vruchtgebruiker. Op adresniveau wordt gecontroleerd of de aanvrager wel de genothebbende bij de woonruimte is. Bij nota van wijziging is in het wetsvoorstel opgenomen dat de Belastingdienst de mogelijkheid heeft het afgeven van de verklaring te weigeren als blijkt dat de desbetreffende verhuurder zich niet aan de voorwaarden voor de verstrekking van de inkomensverklaring heeft gehouden.

### *3.3 Huurcommissie*

De Huurcommissie krijgt er een nieuwe taak bij volgens de minister. Zij dienen 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, zo vragen de leden van de SP-fractie. Krijgt de Huurcommissie ook inzage in de belastinggegevens, zo vragen die leden.

Indien een huurder van mening is dat het huishoudinkomen minder dan € 43 000 bedraagt en er met zijn verhuurder niet uitkomt in de bezwaarfase, kan de huurder het voorstel tot extra huurverhoging voorleggen aan de Huurcommissie. De huurder zal dan bij het bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel of bij het verzoekschrift om een uitspraak van de Huurcommissie bewijs moeten leveren dat het huishoudinkomen in het peiljaar lager was dan de in de wet vastgestelde inkomensgrens. Bij ministeriële regeling wordt bepaald om welke gegevens het gaat (artikel 7:253, eerste lid, van het BW). Gedacht kan worden aan een individuele inkomensverklaring van de Belastingdienst die betrokkene zelf kan opvragen via de Belastingtelefoon (zogenaamd IB60-formulier). Als een huurder twijfelt of de door de verhuurder verstrekte informatie wel afkomstig is van de Belastingdienst en om die reden de huurverhoging aanvecht, heeft de Huurcommissie de bevoegdheid om te



verifiëren of de betwiste informatieverstrekking van Belastingdienst naar verhuurder heeft plaatsgevonden. De Belastingdienst zal dan aan de Huurcommissie aangeven of, en, zo ja, wanneer die verstrekking heeft plaatsgevonden.

Het wetsvoorstel kan leiden tot een toename in het aantal bezwaren dat de Huurcommissie te verwerken krijgt. Is de Huurcommissie voldoende toegerust op deze taak, zo vragen de leden van de PVV-fractie en de ChristenUnie-fractie en wat zijn de gevolgen voor de termijn van behandeling van deze en overige bezwaren die aan de Huurcommissie worden voorgelegd, zo vragen de leden van de PVV-fractie. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen voorts of het klopt dat in het volgende jaar door de regering slechts 2000 extra geschillen zijn geraamd en in de jaren daarna 1000, waarmee respectievelijk € 2 miljoen en € 1 miljoen is gemoeid.

Het wetsvoorstel leidt inderdaad tot een verwachte toename in het aantal verzoeken over huurverhogingsvoorstellen dat de Huurcommissie te verwerken krijgt. De verwachting is 5000 extra zaken in het eerste jaar, 2000 extra zaken in het tweede jaar en 1000 extra zaken in de daaropvolgende jaren. De verwachte extra kosten die daarmee gepaard gaan voor de Huurcommissie zijn geraamd op € 5 miljoen in het eerste jaar, € 2 miljoen in het tweede jaar en € 1 miljoen in de daaropvolgende jaren. De Huurcommissie is – met deze extra kosten – toegerust voor de uitvoering van deze maatregel.

#### **4. Administratieve lasten en effecten op de rijksbegroting**

De leden van de VVD-fractie vragen of het genoemde bedrag van € 3,6 miljoen per jaar betrekking heeft op de kosten van de Belastingdienst en de corporaties tezamen.

Het in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel genoemde bedrag van maximaal € 3,6 miljoen per jaar betreft nalevingskosten van verhuurders – corporaties, beleggers en particuliere verhuurders – van maximaal € 3,56 miljoen (opvragen en bij huurverhogingsvoorstel voegen van inkomensverklaringen en verwerken bezwaarschriften van huurders) en huurders van € 0,02 miljoen (maximaal tijdsbeslag en verzendkosten voor huurders voor hun bezwaarschriften).

Indien verhuurders het bezwaar van hun huurders niet honoreren en het huurverhogingsvoorstel aan de Huurcommissie voorleggen, is er een toename van de administratieve lasten voor verhuurders. Uitgaande van maximaal 5000 extra huurverhogingszaken bij de Huurcommissie in het eerste jaar, leidt dit tot een administratieve last van € 0,7 miljoen in het eerste jaar. In het tweede jaar zijn de administratieve lasten € 0,28 miljoen en volgende jaren € 0,14 miljoen.

De kosten voor de Belastingdienst zijn daarbij niet opgenomen, die zijn opgenomen in de kosten voor de rijksbegroting.

Er wordt gesteld dat de geraamde financiële effecten voor de begroting in het eerste jaar € 9 miljoen bedragen. Bestaat die € 9 miljoen uit de optelsom van de opstartkosten voor de Belastingdienst (€ 1 miljoen); jaarlijkse kosten van de Belastingdienst (€ 3 miljoen) en € 5 miljoen voor de extra huurverhogingsgeschillen, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

De leden van de SP-fractie vragen wat deze extra uitgavenpost op de Rijksbegroting rechtvaardigt, aangezien de inkomsten niet in de staatskas zullen vloeien maar naar de verhuurders.

De kosten voor de rijksbegroting van 2012 van € 9 miljoen bestaan, zoals de leden van de VVD-fractie vragen, inderdaad uit: € 1 miljoen opstartkosten voor de Belastingdienst, maximaal € 3 miljoen jaarlijkse kosten

voor de Belastingdienst en maximaal € 5 miljoen uitvoeringskosten voor de Huurcommissie.

Het kabinet kiest ervoor de doorstroming te bevorderen door voor huurders met een hoger inkomen een hogere huurverhoging toe te staan. Die huurverhoging is dus inkomensafhankelijk. Om de lasten voor huurders en verhuurders zoveel mogelijk te beperken verstrekt de Belastingdienst op verzoek inkomensverklaringen aan verhuurders. Mogelijk leidt deze hogere huurverhoging tot meer huurverhogingsprocedures bij de Huurcommissie. Het kabinet vindt de daarmee gepaard gaande kosten voor het rijk gerechtvaardigd voor de doelstelling, doorstroming van huurders met een hoger inkomen naar de vrije huursector of koopsector zodat goedkopere huurwoningen weer beschikbaar komen voor de doelgroep, namelijk huurders met een lager inkomen.

In het kader van een betere werking van de woningmarkt is deze uitgavenpost gerechtvaardigd. Het is een maatregel die bijdraagt aan een betere werking van de huurmarkt doordat de doorstroming van midden- en hogere inkomens vanuit sociale huurwoningen wordt bevorderd. Doordat midden- en hogere inkomens nu in de sociale huur blijven wonen, ontstaan wachttijden voor lagere inkomens die wel zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Zoals in de brief van 1 juli 2011 (Kamerstukken II 2010/11, 32 847, nr. 1) is aangegeven leidt die situatie niet alleen tot verdringing van lagere inkomens, maar ook tot een groter beslag op het maatschappelijk vermogen, doordat meer onrendabele investeringen noodzakelijk zijn.

## **5. Artikelsgewijs**

De leden van de VVD-fractie vragen naar de relatie tussen het voorgestelde artikel 252a, derde en vijfde lid, van Boek 7 van het BW.

In het voorgestelde artikel 7:252a, derde lid, van het BW is bepaald dat bij het voorstel tot verhoging van de huurprijs met maximaal inflatie plus 5 procentpunt een verklaring van de Belastingdienst moet worden gevoegd. Dit is een formeel vereiste bij het doen van een voorstel tot boveninflatoire verhoging van de huurprijs. Nu komt het voor dat de verhuurder reeds beschikt over inkomensgegevens. Het zou in dat geval tot onnodige administratieve lasten leiden indien de verhuurder toch een verklaring bij de Belastingdienst moet opvragen. Derhalve wordt met het voorgestelde artikel 7:252a, vijfde lid, van het BW voorzien in de mogelijkheid dat de verhuurder dus in plaats van de verklaring andere relevante inkomensgegevens overlegt, tenzij de huurder hierdoor wordt benadeeld. De huurder wordt hiermee beschermd tegen het lichtvaardig gebruik maken van deze mogelijkheid. Een vergelijkbare bepaling is opgenomen in artikel 7:252, vierde lid, van het BW.

Indien 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, of een verzoekschrift indient, dient hij gegevens met betrekking tot dat inkomen over te leggen. De leden van de VVD-fractie vragen aan welke gegevens daarbij wordt gedacht.

Bij ministeriële regeling wordt bepaald om welke gegevens het gaat (artikel 7:253, eerste lid, BW). Gedacht kan worden aan een individuele inkomensverklaring van de Belastingdienst die betrokkene zelf kan opvragen via de Belastingtelefoon (zogenaamd IB60-formulier).

De leden van de CDA-fractie vragen om een nadere toelichting op de mogelijkheid om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wet reeds de verklaring van de Belastingdienst aan te vragen en de huurprijs te verhogen. Kan de regering ingaan op de rechtszekerheid bij huurders, zo

vragen die leden. 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, zo vragen die leden. Ook voormeld advocatenkantoor (Kennedy Van der Laan) heeft hier aandacht aan besteed.

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 ChristenUnie-fractie vragen in hoeverre de privacyregels uit dit wetsvoorstel op dit moment worden gehandhaafd, nu er op de uitwerking wordt vooruitgelopen.

Ten behoeve van de mogelijkheid om per 1 juli 2012 de huurprijs te verhogen dienen een aantal voorbereidende handelingen te worden verricht. Zo bepaalt artikel 7:252, eerste lid, van het BW dat een voorstel tot wijziging van de huurprijs ten minste twee maanden voor de voorgestelde dag van ingang van de wijziging schriftelijk moet worden gedaan. Dat betekent dat – zoals gezegd – alle daaraan voorafgaande handelingen ook voor in casu 1 mei moeten worden verricht. Het streven is erop gericht dat de wet voor 1 juli 2012 in werking treedt. Ten behoeve van voorstellen tot verhoging van de huurprijs per die datum dienen alle benodigde handelingen te worden verricht voor de inwerkingtreding van dat voorstel van wet. Om dit mogelijk te maken is in artikel III van het wetsvoorstel opgenomen dat de handelingen die op basis van de artikelen 7:252a en 7:253 van het BW en artikel 19a van de Uhw moeten worden verricht, worden aangemerkt als te hebben plaatsgevonden op grond van de betrokken genoemde artikelen van de wet, zoals die na inwerkingtreding van deze wet komt te luiden.

Voorts heeft het kabinet ervoor gekozen om op grond van artikel 67, derde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen een ontheffing ten aanzien van de geheimhoudingsplicht te verlenen om op verzoek van de verhuurder verklaringen af te geven en wel voor de periode 1 februari en 15 mei 2012. De voorwaarden die van toepassing zijn bij de gegevensverstrekking, zoals opgenomen in het wetsvoorstel, zijn ook van toepassing bij de verstrekking op basis van de aan de Belastingdienst verleende ontheffing. Zodra de verhuurder om een verklaring verzoekt, dient hij in ieder geval daarbij vooraf te verklaren dat de verstrekte gegevens alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. Bovendien mogen de gegevens niet langer worden bewaard dan noodzakelijk is voor de verwerking van de doeleinden. Voorts verklaart de verhuurder vooraf dat de gegevens zullen worden vernietigd indien de wet niet voor 1 juli 2012 in werking is getreden.

## **6. Overig**

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of een verhuurder met meerdere vestigingen één aansluiting op het internetportal krijgt en hoe wordt bewaakt dat de toegangcodes niet door alle vestigingen wordt gebruikt.

Er wordt één aansluiting per verhuurder gegeven. Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om zorgvuldig om te gaan met de toegangscodes.

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, zo vragen die leden.

Artikel 7:248 van het BW bepaalt dat de huurprijs ook kan worden verhoogd op grond van een beding in de huurovereenkomst. Gedurende

het bestaan van een dergelijk beding is toepassing van de artikelen 7:252 en 7:253 van het BW uitgesloten. Hieraan is met het voorstel van wet artikel 7:252a van het BW (de mogelijkheid om de huurprijs te verhogen met maximaal inflatie plus 5 procentpunt) toegevoegd. Indien de toepassing van het beding leidt tot een huurverhogingspercentage dat hoger is dan het op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uhw vastgestelde percentage, is het beding nietig voor zover zij tot dit hogere percentage leidt.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. W. E. Spies