

Vergaderjaar 2012–2013

**33 330**

## **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)**

**Nr. 39**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 Februari 2013

In het debat op donderdag 7 februari 2013 (Handelingen II, 2012/2013, nr. 50 Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)) behandeling wetsvoorstel over het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van een tweede inkomenscategorie (Kamerstuk 33 330) heeft uw Kamer mij gevraagd schriftelijk op de door de fracties van de SP, de CU en GL ingediende amendementen te reageren. Hierbij doe ik u mijn reactie toekomen waarbij ik de amendementen naar onderwerp zal bundelen.

Voorts heeft de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst op 8 februari 2013 nog enkele vragen gesteld. Die vragen worden eveneens hierbij beantwoord.

#### **AMENDEMENTEN**

##### **Huurverlaging:**

De fracties van de SP en GL hebben laatstelijk onder nummer 23 een amendement ingediend inhoudende het doen van een huurverlagingverzoek indien een inkomensverlaging leidt tot de toepassing van een lager huurverhogingspercentage. Ook de fractie van de CU heeft een amendement ingediend laatstelijk onder nummer 34, inhoudende dat de huur van een woning met een niet geliberaliseerd huurcontract op verzoek van de huurder wordt verlaagd tot de liberalisatiegrens in het geval het inkomen is gedaald tot onder de huurtoeslaginkomensgrens.

Tijdens het debat heb ik u gezegd dat ik de mogelijkheden aangaande een mogelijke huurverlaging wil bezien afgezet tegen de uitvoeringskosten/administratieve lasten die deze maatregel met zich meebrengt. Zoals tijdens het debat gezegd, betreft het hier in eerste instantie de beleidsruimte van de verhuurders. De invoering van deze maatregelen heeft

enerzijds grote administratieve consequenties, omdat de verhuurders op dat moment de nodige aanpassingen moeten doen. Anderzijds zal er bij verhuurders een onzekerheid gaan ontstaan over toekomstige huurinkomsten. Zoals ik tijdens het debat al heb aangegeven is op dit moment niet in te schatten hoe groot de financiële gevolgen zijn en welke gevolgen dat heeft voor de financiële positie en investeringsvermogen van de verhuurders. Ook voor de Belastingdienst leidt dit tot extra kosten aangezien huurders op individuele basis inkomensverklaringen zullen gaan opvragen.

Ik heb u toegezegd een onderzoek te willen doen naar de consequenties van deze maatregel. Dit zal ik doen met de positieve grondhouding die ik ook in het debat heb aangegeven.

Op dit moment ontraad ik deze amendementen. Mijn streven is om voor 1 mei uw Kamer te informeren over de mogelijkheden van huurverlaging bij inkomensdaling na een of meerdere jaren inkomensafhankelijke extra huurverhoging, hetgeen per 1 juli 2014 eventueel zou kunnen leiden tot een voorziening hiervoor.

#### **Het wijzigen van de grenzen:**

De fracties van SP en GL hebben een amendement ingediend laatstelijk onder nummer 30, inhoudende het verhogen van de inkomensgrens van € 33.000 naar € 38.000.

Via een reeds ingediende nota van wijziging (Kamerstukken II 2012/13, 33 330, nr. 9) is de grens van € 33.000 opgetrokken naar 33.614, omdat dit inkomen gelijkgeschakeld is met het inkomen (over t-2) uit de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang volkshuisvesting. Ik zie geen aanleiding om daarvan af te wijken. Ik ontraad dit amendement dan ook.

Voorts heeft de fractie van de SP een amendement ingediend onder nummer 18 waarbij wordt voorgesteld de grens van € 43.000 op te trekken € 43.800.

Ook hiervoor zie ik geen aanleiding, zodat ik dit amendement ontraad.

#### **Het overleggen door de verhuurder van extra gegevens:**

De fractie van de SP (nummer 21) heeft een amendement ingediend aangaande het door de verhuurder overleggen van de puntenwaardering en de maximale huurprijs bij een voorstel voor inkomensafhankelijke huurverhoging.

Tijdens het debat heb ik reeds gewezen op de enorme bureaucratie en de daarmee samenhangende verhoging van de administratieve lasten dat dit met zich mee zal brengen. Natuurlijk staat het verhuurders vrij om deze gegevens met hun huurders te delen, maar een wettelijke verplichting leidt – zoals vermeld – tot extra lasten. Ik ontraad dit amendement dan ook.

#### **Het aanpassen van het maximale huurverhogingspercentage:**

De fracties van de SP en de CU hebben een amendement laatstelijk onder nummer 22 ingediend inhoudende dat indien de leden van het huishouden de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt of rechthebbende zijn als bedoeld in de Wet tegemoetkoming chronisch zieken en gehandicapten, de maximale huurverhoging niet hoger is dan het inflatiepercentage.

Voorts heeft de fractie van de SP laatstelijk onder nummer 32 een amendement ingediend, inhoudende dat het maximale huurverhogingspercentage voor huurders met een inkomen lager dan € 33.614 het inflatieniveau betreft.

De in het wetsvoorstel opgenomen maximale huurverhogingspercentages zijn gekozen om de doorstroming te bevorderen. Ik zal daar dan ook niet van afwijken. Zoals tijdens het debat al gemeld ben ik niet voornemens om voor deze categorieën uitzonderingen te maken. Ik heb daarbij voorts gemeld dat verhuurders ten aanzien van deze categorieën met beleid moeten omgaan met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Iemand's leeftijd of het hebben van een handicap of ziekte impliceert niets over het inkomen en het kunnen betalen van een huurverhoging. Ik ontraad deze amendementen dan ook.

#### **Huishoudinkomen:**

Het amendement onder nummer 22 van de fracties van de SP en de CU heeft voorts betrekking op het uitsluiten van het huishoudinkomen van leden van het huishouden die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt of rechthebbende zijn als bedoeld in de Wet tegemoetkoming chronisch zieken en gehandicapten. Aangezien ook deze categorieën bijdragen aan het gezamenlijke huishoudinkomen, zie ik geen aanleiding hiervoor een uitzondering te maken.

De fractie van de SP en GL hebben laatstelijk onder nummer 33 een amendement ingediend over het slechts meetellen van het inkomen van de hoofdhuurder en diens inwonende partner. Aangezien ook de andere leden van het huishouden (kunnen) bijdragen aan het huishoudinkomen zie ik geen aanleiding om slechts het huishoudinkomen van de hoofdhuurder en diens partner bij het gezamenlijk huishoudinkomen te betrekken. Ik ontraad deze amendementen dan ook.

#### **Tijdelijke werking van de wet:**

De fractie van de CU heeft een amendement onder nummer 26 ingediend inhoudend een horizonbepaling in het wetsvoorstel die zowel geldt voor wetsvoorstel 33 330 als wetsvoorstel 33 129.

Met de maatregelen uit de wetsvoorstellen wordt de doorstroming bevorderd. Het kan dus niet zo zijn dat dit maar voor één jaar geldt. Ik ontraad dit amendement dan ook.

#### **Verklaring van de Belastingdienst:**

De fracties van de SP en GL hebben laatstelijk onder nummer 20 een amendement ingediend, inhoudende dat de verklaring van de belastingdienst slechts wordt verstrekt indien de huurder daartoe aan de inspecteur toestemming heeft verleend.

Dit vraagt om een extra gegevensstroom bij de belastingdienst, hetgeen enorme uitvoeringslasten met zich meebrengt. Voorts worden hierdoor huurders door de belastingdienst benaderd, die uiteindelijk niet eens met een voorstel tot huurprijshoogte worden geconfronteerd. Dit zal bij huurders tot veel onduidelijkheid leiden. Ook zal de doorlooptijd van huurverhoging aanzienlijk toenemen door de extra stap van het verlenen van toestemming van de huurder. Ik ontraad dit amendement.

Voorts heeft de fractie van de CU onder nummer 38 een amendement ingediend inhoudende dat de huurder naast de mogelijkheid bij bezwaar tegen de verhuurder omtrent de juistheid van de gebruikte inkomensgegevens / huishoudsamenstelling ook de mogelijkheid krijgt deze gegevens te wijzigen bij de belastingdienst en vervolgens de belastingdienst kan verzoeken op grond hiervan een nieuwe huishoudinkomensverklaring te sturen naar de verhuurder. Dan zou de verhuurder automatisch zijn voorstel tot huurverhoging kunnen aanpassen zonder dat de huurder zijn gedetailleerde loonstrookje aan de verhuurder of de huurcommissie hoeft te overhandigen.

De huurder heeft al de mogelijkheid om een wijziging in huishoudsamenstelling aan de gemeente door te geven. Tevens staat voor de huurder de fiscale rechtsgang tegen het onjuiste inkomen open indien het verzamelinkomen aan de inkomensverklaring ten grondslag heeft gelegen dan wel kan de huurder zich tot de werkgever of UWV wenden in het geval het fiscale jaarloon aan de inkomensverklaring ten grondslag lag en dit onjuist is. Aanpassingen in het verzamelinkomen of fiscaal jaarloon worden verwerkt in de basisregistratie. Als de mutatie leidt tot een andere inkomenscategorie, komt die ook automatisch terecht in de nieuwe verklaring die door de verhuurder kan worden opgevraagd. De huurder kan de wijziging bij de verhuurder melden, zodat deze een tweede verklaring kan opvragen. Als de Belastingdienst vervolgens de verhuurder in kennis moet stellen van deze wijzigingen, leidt tot extra uitvoeringslasten en een extra gegevensstroom. Ik ontraad dit amendement dan ook.

#### **Liberalisatiegrens:**

De fractie van de SP heeft laatstelijk onder nummer 31 een amendement ingediend, inhoudende dat de huur van zittende huurders met een huishoudinkomen tot € 43.000 niet verhoogd kan worden tot boven de liberalisatiegrens.

Over de uitwerking van de in het regeerakkoord genoemde maatregel dat de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel tijdelijk buiten werking wordt gesteld voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000, informeer ik u in de brief die ik in overleg met uw Kamer voor 1 maart verstuur. Ik ontraad dit amendement.

#### **Toegelaten instellingen:**

De fractie van de SP heeft onder nummer 35 een amendement ingediend, inhoudende dat toegelaten instellingen vrijkomende woningen altijd bij voorrang tegen sociale huren beschikbaar moeten stellen aan woningzoekenden uit de doelgroep. Pas op het moment dat de wachtlijst uit de doelgroep leeg is kan de huur geliberaliseerd of de woning verkocht worden.

Het amendement leidt ertoe dat een vrijkomende gereguleerde huurwoning eerst altijd 2 maanden voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens moet worden aangeboden aan huishoudens die «gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen» (art. 70c Woningwet). Pas nadat gebleken is dat er na twee maanden geen huishoudens zijn die aan deze criteria voldoen mag de woning worden geliberaliseerd dan wel worden verkocht.

Het doorkruist de mogelijkheden voor woningcorporaties, zoals ook is vastgelegd in de implementatie van het EC besluit over staatsteun, om maximaal 10% aan hogere inkomens toe te wijzen. Met dit amendement zou dat zelfs – in theorie – tot 0% worden teruggebracht. Daarnaast

doorbreekt dit amendement het lokale volkshuisvestingsbeleid zoals vastgelegd in afspraken tussen gemeenten en corporaties of in de huisvestingsverordening over bijvoorbeeld de huisvesting van huishoudens met een urgentie. Dit leidt ertoe dat het aanbod voor bepaalde groepen terug zal lopen. Zodra er zich iemand meldt die tot de doelgroep behoort, is de woning vergeven en vist bijvoorbeeld een huishouden met een middeninkomen achter het net.

Het bemoeilijkt daarnaast ook complexgewijze verkoop van woningen en ontnemt corporaties de kans om een verkoopopbrengst te genereren om daarmee investeringen te doen. Daarnaast brengt het amendement forse administratieve lasten met zich mee. Er moet bijgehouden en gecontroleerd worden of de woning voor aanbidding een gereguleerde huurprijs had, ook daadwerkelijk is aangeboden en of er geen belangstellende is geweest die de woning wil huren. Dit vereist een uitgebreide handhaving en controlemechanisme.

Het amendement is ook niet nodig omdat er in prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties al goede afspraken gemaakt kunnen worden en in de praktijk ook worden gemaakt, over de noodzakelijke omvang van de voorraad benodigd voor huishoudens die «gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen».

Ik ontraad dit amendement.

## VRAGEN

Verder heeft u verzocht om een schriftelijke reactie inzake onderstaande onbeantwoorde vragen van de leden van de SP-fractie in de eerste termijn van de plenaire behandeling van het wetsvoorstel op donderdag 7 februari 2013.

*Daarom wil ik de minister vragen wat hij in retrospect vindt van het vrijgeven van de salarissen van directeurs van woningcorporaties?*

Het kabinet is van mening dat veel salarissen van bestuurders in de publieke en semipublieke sector te hoog zijn geworden. Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Dit betekent dat de beloning van bestuurders en hoogste leidinggevenden in de publieke en semipublieke sector wettelijk aan een maximum is gebonden.

*In zijn vorige functie stemde hij als Kamerlid in. En deelt hij de mening dat er in die tijd nog meer verkeerde besluiten zijn genomen met betrekking tot de sociale woningbouw?*

Het kabinet heeft ook strengere toezichtsnormen en een beperking van het werkterrein geregeld via het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (32 769), dat in behandeling is bij de Eerste Kamer.

*Kan de minister verslag doen van wat hij in het kader van het wetsvoorstel gluurverhoging gedaan heeft om maatschappelijk draagvlak te creëren en ook te luisteren naar de argumenten van anderen?*

De doelstelling van het wetsvoorstel is om de doorstroming binnen de gereguleerde huurmarkt te verbeteren door gericht voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 een extra huurverhoging van maximaal 1% toe te staan.

Deze maatregel is een aanvullende maatregel op het al door uw Kamer aangenomen wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129). Bij de uitwerking van dat wetsvoorstel is het aangepast aan de opmerkingen van het College bescherming persoonsgegevens (Cbp) en

de Raad van State op het conceptwetsvoorstel, voordat het bij uw Kamer is ingediend. Het voorliggend wetsvoorstel leidde daarom niet tot opmerkingen van de Raad van State. In de brief van 24 augustus 2012 (Kamerstukken II, 2011/12, 33 330, nr. 5) heeft mijn voorganger uitgebreid toegelicht waarom het kabinet het voorliggend wetsvoorstel heeft ingediend.

*Kan de minister verslag doen van de gesprekken die hij gevoerd heeft met de oppositie over de pro's en contra's van zijn voorgenomen huurbeleid en over de mogelijke alternatieven?*

De Eerste Kamer heeft gevraagd naar de technische uitvoerbaarheid van een huurbelasting die de inkomensafhankelijke huurverhoging vervangt. In de brieven van 22 oktober 2012, 16 januari 2013 en 5 februari 2013 (Kamerstukken I, 2012/13, 33 129, G, I en J) zijn mijn ambtsvoorganger en ik uitgebreid ingegaan op de technische uitvoerbaarheid van een huurbelasting. Daarbij is aangegeven dat een huurbelasting stuit op grote uitvoeringstechnische bezwaren en, vergeleken met het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen, leidt tot (zeer) hoge uitvoeringskosten en een zeer groot risico op fraude.

*Wat is de materiële betekenis van de uitgestoken hand van deze minister?*

Bij de uitwerking van de wetsvoorstellen zijn alternatieven overwogen, maar die vielen af doordat die alternatieven van alle huurders (circa 3 miljard) een actie vragen, terwijl de beoogde doelgroep van de maatregelen wetsvoorstellen slechts circa 780.000 huishoudens betreft. Met voorliggende wetsvoorstellen worden de huishoudens met een inkomen onder € 33.614 niet onnodig aangeschreven over een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, maar worden alleen de huishoudens aangeschreven met een op een inkomensindicatie gebaseerd huurverhogingsvoorstel. Daarmee worden de administratieve lasten van huurders zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast is ervoor gekozen om geen inkomenscijfers van huurders te verstrekken maar enkel het gegeven in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen valt. Op die manier wordt de privacy van huurders zoveel mogelijk beschermd. De handreiking bestaat dus uit de uitwerking waarbij de administratieve lasten voor huurders en verhuurders zo laag mogelijk worden gehouden en waarbij de privacy van huurders zoveel mogelijk wordt beschermd.

*Welk probleem moet er eigenlijk opgelost worden, welke alternatieve oplossingsrichtingen zijn er?*

Veel woningen in de gereguleerde huurmarkt worden bewoond door huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep van de gereguleerde huurmarkt behoren. Daarom wordt de doorstroming van die huishoudens die niet meer tot de doelgroep behoren bevorderd door voor hen een gerichte maatregel te nemen inhoudende voor hen een hogere huurverhoging toe te staan, waardoor de huurprijs die zij betalen – op termijn – meer in overeenstemming komt met de kwaliteit van de woning. Niet-inkomensafhankelijke maatregelen hebben het nadeel dat zij ook huishoudens met een lager inkomen raken. Die huishoudens met een lager inkomen worden met de inkomensafhankelijke extra huurverhoging juist ontzien.

*Kan de minister toelichten waarom dit wetsvoorstel naar zijn mening wél zorgvuldig voorbereid zou zijn?*

Evenals het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) is ook dit wetsvoorstel voldoende voorbereid. Daarbij heeft dit wetsvoorstel alle procedurestappen doorlopen.

*«Hierbij geldt voor mij als randvoorwaarde dat deze vereenvoudiging niet leidt tot verlaging van de feitelijke huren en dat de potentiële huurruimte voor verhuurders niet vermindert.» Daarover twee vragen.*

*Ten eerste: Een woningwaarderingstelsel beoogt een rationele, toetsbare grondslag te creëren voor het bepalen van de maximaal redelijke huur. Dan is het toch merkwaardig om vervolgens te zeggen: als de maximale huur die uit die rekensom komt lager is dan de feitelijke huur gaat de huur niet omlaag?*

Het voorliggend wetsvoorstel handhaaft de bescherming van de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel. De huurprijs kan dus door de inkomensafhankelijke huurverhoging niet uitstijgen boven de maximale huurprijsgrens van de woning. Over de uitwerking van de in het regeerakkoord genoemde maatregel dat de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel tijdelijk buiten werking wordt gesteld voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000, informeer ik u in de brief die ik in overleg met uw Kamer voor 1 maart verstuur.

*Ten tweede: als in dergelijke gevallen de huur niet omlaag gaat neem ik aan dat hij wel bevroren wordt tot het moment dat de maximale huur weer uitstijgt boven de werkelijk betaalde huur. Als het antwoord op deze vraag ja is vraag ik de minister waarom dat niet expliciet geregeld is in deze wet.*

Met het huidig wetsvoorstel wordt de huurprijs gemaximeerd op de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel. De huurprijs kan dus door de inkomensafhankelijke huurverhoging niet uitstijgen tot boven de maximale huurprijsgrens van de woning.

*Waar blijft overigens de nadere analyse van het CFV omtrent de relatie tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging, de verhuurderheffing en de financiële positie van de woningcorporaties die de minister aankondigt op pag. 2?*

Zoals ik in mijn antwoorden in eerste termijn heb aangegeven, hoort de doorrekening van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) van het aangekondigde beleid bij de brief die ik de Kamer voor 1 maart heb toegezegd. Het CFV heeft toegezegd de berekening daarbij te leveren. *Vindt de minister dat je kan spreken van scheefwonen als 1/3 van het inkomen opgaat aan huurkosten?*

Het voorliggend wetsvoorstel regelt dat een huishouden met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 een extra huurverhoging kan krijgen van maximaal 1%. Deze huurverhoging dient ertoe dat die huishoudens op termijn een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Hierdoor kunnen die huishoudens een betere afweging maken tussen huren en kopen.

*Als hij het met mij eens is dat het absolute flauwekul is om deze mensen scheefwoners te noemen, kan hij dan ook ophouden met deze mensen weg te jagen uit een sociale huurwoning?*

De doelstelling van de wet is de doorstroming bevorderen. Huishoudens met een inkomen waardoor zij niet (meer) tot de doelgroep van de

gereguleerde huurmarkt behoren, mogen in hun woning blijven wonen maar dan vindt het kabinet het redelijk dat zij – op termijn – een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.

*Kan de minister uitleggen wat deze schaamteloos ongelijke behandeling van huurders en eigen woningbezitters rechtvaardigt, terwijl buiten deze Haagse kaasstolp breed gepleit wordt voor een eigendomsneutrale aanpak van het wonen?*

Het kabinet neemt maatregelen die zowel eigenaar-bewoners als huurders raken.

Van eigenaar-bewoners wordt de hypotheekrenteaf trek jaarlijks verlaagd, zonder dat dit in zijn geheel wordt gecompenseerd door tariefsverlaging in de inkomstenbelasting. Bovendien wordt het aflossen bevorderd doordat voor nieuwe hypotheekleningen alleen hypotheekrenteaf trek geldt indien de lening in dertig jaar tenminste annuïtair wordt afgelost.

*Kan de minister ook uitleggen waarom het wetsvoorstel doelbewust de motiveringsplicht ter zijde schuift, door het ontbreken van feitelijke informatie over huurquotes en woonquotes van huurders en eigenwoningbezitters met een inkomen tussen modaal en anderhalf keer modaal, nu en na het van kracht worden van het wetsvoorstel? Kan ik die informatie alsnog ontvangen voordat de minister aan zijn termijn begint?*

De koopkrachteffecten van het voorliggend wetsvoorstel zijn aangegeven.

**Effecten 1,5% extra generieke huurverhoging en van inkomensafhankelijke huurverhoging (per jaar in % besteedbaar inkomen)**

Belastbaar inkomen	Huur € 450	Huur € 600
Alleenstaande bijstand	<0,1%	0,2%
Meerpersoons bijstand	<0,1%	0,1%
Alleenstaande € 30.000	0,4%	0,5%
Meerpersoons € 30.000	0,3%	0,4%
Alleenstaande € 33.614	0,6%	0,8%
Meerpersoons € 33.614	0,5%	0,7%
Alleenstaande € 43.000	1,3%	1,7%
Meerpersoons € 43.000	1,2%	1,6%

Zoals eerder herhaaldelijk aangegeven streeft het wetsvoorstel niet naar een bepaalde huur- of woonquote voor huurders, maar streeft zij naar meer doorstroming binnen de gereguleerde huurmarkt en naar huurprijzen voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 die meer in verhouding zijn met de kwaliteit van de woning.

*Ik hoor graag van de minister, maar ook van de PvdA en de VVD waarom zij de woonzekerheid van kopers stellen boven die van huurders.*

De staat van de Nederlandse overheidsfinanciën vereist forse ombuigingen. Hierdoor zijn maatregelen noodzakelijk die velen in Nederland, zowel individuen als instellingen, zullen treffen. Daarom wordt zowel van de huursector een bijdrage gevraagd in de vermindering van het begrotingstekort van Nederland als van de koopwoningsector door beperking van de hypotheekrenteaf trek.

*Ik kom daarmee op de gevolgen van het wetsvoorstel voor de huurders die geen recht hebben op huurtoeslag maar wel minder verdienen dan € 33.600. Voor een eenpersoonshuishouden van iemand jonger dan 65 is*



*de inkomensgrens in 2013 € 21.025. Ben je ouder dan 65, dan is de grens € 21.100, als je alleenstaand bent. Verdien je als alleenstaande dus bruto € 21.500 – ik schat dat dit netto € 1.400 per maand is – dan krijg je geen cent huurtoeslag, maar krijg je wel een huurverhoging van de inflatie plus 1,5% per jaar voor de kiezen. Betaal je € 450 huur, dan is dat 0,5% koopkrachtverlies extra per jaar, per jaar, per jaar. De 65plusser in de aangepaste woning van € 600 per maand is het 0,7% per jaar EXTRA. Dat alles dus zonder enige vorm van compensatie, want huurtoeslag krijgen deze mensen niet. Durft deze minister, durven PvdA en VVD te beweren dat dit wel meevalt voor mensen die een inkomen hebben dat maar net uitkomt boven het absolute minimum?*

Het voorliggend wetsvoorstel regelt een extra huurverhoging van maximaal 1% voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000. Daarnaast heeft het kabinet besloten het inflatievolgende huurbeleid van de afgelopen jaren los te laten en over de gehele linie een huurverhoging boven inflatieniveau toe te staan. Voor de huurtoeslagontvangers wordt deze boveninflatoire huurverhoging voor het overgrote deel gecompenseerd via de huurtoeslag.

*Voor meerpersoonshuishoudens onder de 65 is de inkomensgrens voor de huurtoeslag € 28.550 en voor meerpersoonshuishoudens boven de 65 € 28.725. Ook zij gaan er qua koopkracht zeker 0,5%/jaar op achteruit. Voorzitter, zijn dit nou de scheefwoners die het kabinet wil aanpakken om tot een beter werkende woningmarkt te komen?*

Op huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaginkomensgrens is de inkomensafhankelijke extra huurverhoging niet van toepassing. Wel geldt voor hen de maximale huurverhoging van inflatie+1,5% (voor 2013 dus 4%), die voor alle huurders is toegestaan ongeacht het inkomen. Voor huurtoeslagontvangers wordt deze boveninflatoire huurverhoging voor het overgrote deel gecompenseerd via de huurtoeslag.

*En reken ik goed uit dat er meer dan een half miljoen huurders zijn met een inkomen onder de € 33.600, die géén huurtoeslag ontvangen, maar wel inflatie + 1,5% voor de kiezen krijgen?*

Er zijn ongeveer 500.000 huishoudens met een inkomen boven de maximale inkomensgrens voor de huurtoeslag en onder de € 33.614. Deze groep kan dus in aanmerking komen voor het basishuurverhogingspercentage (inflatie + 1,5%). In de nota naar aanleiding van verslag is voor een gemiddelde huur en voor een huur dicht tegen de liberalisatiegrens aangegeven wat de effecten zijn van de extra 1,5% huurverhoging op het besteedbare inkomen van een huishouden in deze categorie. Daarnaast is ook gekeken naar de spreiding binnen deze groep. Het inkomenseffect van deze maatregel blijft voor 87% van deze groep beperkter dan –0,5% per jaar. Hierbij zij tevens opgemerkt dat de 1,5% een extra huurstijging is ten opzichte van een historisch lage huurontwikkeling, die immers al enkele jaren maximaal op het niveau van de inflatie ligt.

*En mocht de minister zeggen, dit zijn bij nader inzien geen scheefwoners, kan hij dan uitleggen waarom juist deze groep extra moeten inleveren ten opzichte van eigen woningbezitters met vergelijkbare inkomens?*

De staat van de Nederlandse overheidsfinanciën vereist forse ombuigingen. Hierdoor zijn maatregelen noodzakelijk die velen in Nederland, zowel individuen als instellingen, zullen treffen. Ook van de huursector wordt een bijdrage gevraagd in de vermindering van het begrotingstekort van Nederland, net als van de koopwoningsector door beperking van de hypotheekrenteaf trek.

*Zo kan het voorkomen dat een huishouden met een chronisch zieke in 2013 een belastbaar inkomen heeft dat hoger is dan in 2012, terwijl het bruto inkomen niet gestegen is en de zorgkosten door de eigen bijdragen en risico's juist hoger zijn dan vorig jaar. Je zal dan net boven de € 43.000 uitkomen, waardoor je vanaf 1 juli 9,5% huurverhoging per jaar gaat betalen. Stel dat je begint met een huur van € 600 per maand, je hebt immers een aangepaste woning, dan is je huur over vier jaar gestegen tot 862 euro en zestig cent. En op dat moment ga je met pensioen en heeft je pensioenfonds voor de Metalektro je pensioen inmiddels een paar keer afgestempeld om de dekkingsgraad op peil te brengen. Daardoor zak je v er onder de € 43.000 jaarinkomen en stijgt je huurquote tot 40%. Ik daag de minister uit om eens uit te rekenen wat dit voorbeeld er in vier jaar tijd in koopkracht op achteruit dendert.*

*Voorzitter, zijn dit die ouderen met de riante inkomens, waar de heer Samsom het maandagavond bij Nieuwsuur over had?*

De heer Samsom gaf in de uitzending van Nieuwsuur van 4 februari 2013 aan dat ook onder ouderen zich mensen bevinden met een hoog inkomen of een hoog vermogen en dat ook van ouderen met een hoog inkomen of hoog vermogen een extra bijdrage gevraagd mag worden. Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging de ouderen met een lager inkomen ontzien doordat voor hen geen extra huurverhoging wordt toegestaan.

*Al met al schat ik dat de administratieve lasten van dit wetsvoorstel voor de woningcorporaties zeker € 50 miljoen per jaar gaan bedragen. Voorzitter, strijden liberalen tegen de paarse krokodil?*

De in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel vermelde administratieve lasten voor verhuurders zijn slechts de aanvullende kosten ten opzichte van de kosten van het al door uw Kamer aangenomen wetsvoorstel voor de 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 (33 129).

De nalevingskosten voor huurders en verhuurders van dit wetsvoorstel (33 330) komen – als aanvulling op de mogelijkheid van maximaal 5% huurverhoging boven inflatie voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 – op maximaal € 0,98 miljoen per jaar. De administratieve lasten voor verhuurders door een toename van het aantal huurverhogingsgeschillen bij de huurcommissie komen uitgaande van 4000 extra huurverhogingsgeschillen in het eerste jaar tot € 0,56 miljoen in het eerste jaar. In het volgende jaar wordt het aantal geschillen op 1600 geraamd en in de jaren daarna op 800. In het tweede jaar zijn de administratieve lasten € 0,22 miljoen, en volgende jaren € 0,11 miljoen.

Dit komt boven op de nalevingskosten en administratieve lasten van het al aangenomen wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129). De nalevingskosten daarvan zijn maximaal € 3,6 miljoen per jaar. De administratieve lasten voor verhuurders door een toename van het aantal huurverhogingsgeschillen bij de huurcommissie zijn uitgaande van 5000 extra huurverhogingsgeschillen in het eerste jaar € 0,7 miljoen. In het tweede jaar zijn de administratieve lasten € 0,28 miljoen, en volgende jaren € 0,14 miljoen.

Actal heeft overigens aangegeven het niet nodig te vinden een advies ten aanzien van dit wetsvoorstel uit te brengen.

De totale nalevingskosten en administratieve lasten voor de inkomensafhankelijke huurverhoging komen daarmee op € 3,7 miljoen nalevingskosten en € 1,26 miljoen in het eerste jaar, € 0,4 miljoen in het tweede jaar en € 0,25 miljoen in de volgende jaren.

*Voorzitter, de minister noemt in zijn brief van 5 februari wel wat cijfers over de effecten van het wetsvoorstel voor de rijksbegroting. Maar die cijfers kloppen niet.*

Zoals ik in mijn eerste termijn heb aangegeven vroeg de heer Jansen naar de kosten voor de Huurcommissie als gevolg van dit wetsvoorstel. Zijn inschatting is dat die veel hoger zullen zijn. De kosten die berekend zijn bij dit wetsvoorstel, zijn de extra kosten ten opzichte van de door uw Kamer al aangenomen wet waarin de huurverhoging van 5% staat. Daarom zijn ze gematigd. De systematiek van deze wet ligt immers al vast in een eerder door deze Kamer aangenomen wet.

*Verder is het naar de mening van de SP-fractie onmogelijk dat de Belastingdienst geen structurele kosten maakt voor het verstrekken van 1,6 miljoen inkomensindicaties per jaar. Deze minister is econoom, dus hij moet weten dat dit een fabeltje is, dus dat hij -tenzij hij nu terugkomt van deze vergissing- de Kamer onjuist informeert.*

De kosten voor de Belastingdienst van dit wetsvoorstel zijn slechts de aanvullende kosten voor de Belastingdienst ten opzichte van de kosten van het door uw Kamer al aangenomen wetsvoorstel voor de 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 (33 129). De kosten voor de Belastingdienst van dat al aangenomen wetsvoorstel zijn € 1 miljoen aan opstartkosten en € 3 miljoen aan jaarlijkse kosten. De aanvullende kosten van het voorliggend wetsvoorstel zijn € 0,1 miljoen aan opstartkosten. Er zijn geen extra structurele kosten omdat de Belastingdienst niet méér inkomensindicaties verstrekt maar enkel in de inkomensindicatie een extra inkomenscategorie vermeldt.

*De SP-fractie wil de minister in de gelegenheid stellen om alsnog de Kamer een reële schatting te geven van de effecten van het wetsvoorstel op de Rijksbegroting. Indien hij dat niet doet zullen wij bij de eerstkomende gelegenheid via de jaarverslagen van de Huurcommissie en de Belastingdienst nagaan wat de reële kosten zijn geweest. Mochten die substantieel hoger uitvallen dan de brief van 5 februari dan rest ons slechts één conclusie: de Kamer is willens en wetens onjuist geïnformeerd.*

De kosten voor de Belastingdienst van dit wetsvoorstel zijn slechts de aanvullende kosten voor de Belastingdienst ten opzichte van de kosten van het door uw Kamer al aangenomen wetsvoorstel voor de 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 (33 129).

De aanvullende kosten van voorliggend wetsvoorstel (33 330) zijn voor de huurcommissie: € 4 miljoen in het eerste jaar, € 1,6 miljoen in het tweede jaar en € 0,8 miljoen in de volgende jaren en voor de Belastingdienst € 0,1 miljoen aan opstartkosten, geen extra structurele kosten omdat de Belastingdienst niet méér inkomensindicaties verstrekt maar enkel in de inkomensindicatie een extra inkomenscategorie vermeldt.

De kosten voor de rijksbegroting van het door uw Kamer al aangenomen wetsvoorstel 33 129 zijn voor de huurcommissie: € 5 miljoen in het eerste jaar, € 2 miljoen in het tweede jaar en € 1 miljoen in de volgende jaren en voor de Belastingdienst: € 1 miljoen aan opstartkosten en € 3 miljoen aan jaarlijkse kosten.

De totale kosten van de inkomensafhankelijke huurverhoging, dus van beide wetsvoorstellen 33 129 en 33 330, bedragen voor de huurcommissie € 9 miljoen in het eerste jaar, € 3,6 miljoen in het tweede jaar en € 1,8 miljoen in de volgende jaren en bedragen voor de Belastingdienst € 1,1 miljoen aan opstartkosten en € 3 miljoen aan jaarlijkse kosten.

*Onderaan pagina 1 van de nota naar aanleiding van het nader verslag wordt gesproken over een «theoretisch risico» dat huurders strategisch gedrag gaan vertonen na de invoering van de wet inkomensafhankelijke huren, bijvoorbeeld door een of meer leden van het huishouden met een*

*inkomen kort voor de peildatum uit te schrijven. De minister zegt niet te verwachten dat veel huurders deze maas in de wet zullen gebruiken. Waarop baseert hij die verwachting?*

Die verwachting dat huurders niet massaal strategisch gedrag gaan vertonen door zich voor korte tijd te laten uitschrijven op het adres, is gebaseerd op het feit dat de betreffende bewoners zich in het GBA moeten laten uitschrijven – en daarbij een nieuw adres moeten opgeven, op welk adres het inkomen van die bewoner gaat meetellen bij het huishoudinkomen – om zich even later weer te laten inschrijven en dat eventueel elk jaar weer. Daar hebben de bewoners de medewerking van de gemeente bij nodig en het is de vraag of gemeenten zullen meewerken aan een dergelijke uit- en inschrijfcyclus.

*Het ligt toch volkomen voor de hand dat gezien het grote financiële effect dat een paar duizend euro meer of minder inkomen kan hebben op je structurele huisvestingslasten heel veel mensen zullen proberen om hun inkomen wat op te poetsen?*

Het is heel goed mogelijk dat mensen hun inkomen zo laag mogelijk zullen willen laten vaststellen. De mogelijkheden daartoe zijn echter beperkt. Het wetsvoorstel voorziet al in een correctie voor eenmalige extra inkomsten, omdat als de huurder kan aantonen dat het inkomen in het kalenderjaar na het inkomenspeiljaar (dus het jaar t-1) onder de gehanteerde inkomensgrens valt de huurverhoging wordt teruggebracht tot het toegestane niveau bij het inkomen in dat jaar t-1.

*En als veel mensen proberen hun inkomen op te poetsen, wat betekent dit voor de handhavingslasten bij de gemeenten die hier toezicht op zouden moeten houden?*

Gemeenten houden geen toezicht op de inkomensgegevens van hun burgers, zij houden enkel de Gemeentelijke Basisadministratie bij waarin geboorten, adreswijzigingen en overlijdens worden geregistreerd. Zoals hierboven aangegeven is het de vraag of gemeenten zullen meewerken aan een jaarlijkse uitschrijving en korte tijd later weer inschrijving op een en hetzelfde woonadres.

*Voorzitter, volgens mij is een elementaire wet van de economie dat verhoging van de prijs leidt tot uitval van de vraag. Hoeveel uitval is afhankelijk van de elasticiteit van de vraag, maar gezien het feit dat de koopkracht van de Nederlandse bevolking gestagneerd is, zoals mij gisteren nog werd uitgelegd door Ewald Engelen, en de huurquote voor de meeste mensen al aanzienlijk is, zullen veel mensen noodgedwongen kleiner moeten gaan wonen.*

*Of een variant daarop die nu al steeds zichtbaarder wordt: kinderen die langer thuis blijven wonen omdat ze een zelfstandige woning niet kunnen betalen.*

*En in de nabije toekomst wellicht ook: de inwonende ouder.*

*Waarom heeft de minister de optie van de vraaguitval niet genoemd in zijn antwoord?*

De doelstelling van het wetsvoorstel is om de doorstroming in de gereguleerde huurmarkt te verbeteren. Een tweede doelstelling is dat huishoudens met een inkomen boven € 33.614 – op termijn – een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.

Huurders met een inkomen boven € 33.614 mogen dus in hun huurwoning blijven wonen, maar gaan dan meer betalen. Zij kunnen ook kiezen voor een verhuizing naar een andere woning. De keuze of zij dan

verhuizen naar een woning die groter is dan de verlaten woning of kleiner, of dat zij bij anderen gaan inwonen of nog een andere keuze maken, is geheel aan de huurders zelf. Het kabinet heeft daar geen voorkeuren in.

*Voor hoeveel huurders is de koop van hun woning eigenlijk een reële optie?*

Huishoudens met een inkomen van ca. € 34.000 kunnen een hypotheek krijgen van ongeveer € 145.000, huishoudens met een inkomen van ca. € 43.000 kunnen een hypotheek krijgen van ongeveer € 185.000. Afhankelijk van de waarde van de huurwoning, van de leeftijd en andere levensomstandigheden van de huurders kunnen huurders hun huurwoning kopen indien hun verhuurder bereid is de woning te verkopen. Ook kunnen zij uitkijken naar een andere koopwoning.

*Uit welk onafhankelijk onderzoek blijkt dat de doorstroom-filosofie van de minister gestoeld is op reële feiten?*

Uit diverse studies van het CPB, waaronder de CPB-studie «Hervorming van het Nederlandse woonbeleid» uit 2010, blijkt dat naarmate de huren meer marktconform worden er meer doorstroming op gang zal komen. Verder wordt in het CEC-advies «Veerkracht door vernieuwing», aangegeven dat meer marktconforme huren leiden tot meer doorstroming. Door de extra huurverhoging worden de huren meer marktconform, waardoor huishoudens dus meer zullen doorstromen dan wanneer de huurprijzen onder het marktconforme niveau blijven.

*Het vierjaarlijkse WoON-onderzoek van het CBS zou wellicht inzicht kunnen geven in de reële opties voor huurders met een middeninkomen in de verschillende regio als hun huren inkomensgebonden verhoogd worden. Bij mijn weten is dat onderzoek afgerond en al ingeleverd bij het ministerie. Is de minister bereid om het versneld te publiceren, zodat het nog beschikbaar komt vóór het debat over de wet gluurverhoging in de Eerste Kamer?*

In mijn eerste termijn heb ik op uw vraag wanneer de publicatie WoON 2012 klaar is, geantwoord dat ik die voor de zomer verwacht. Op dit moment worden de gegevens van het WoON2012 nog door het CBS gecontroleerd. De definitieve cijfers komen in april beschikbaar voor iedereen.

*Met een schijvensysteem zoals met de inkomstenbelasting is er helemaal geen sprake van grenseffecten maar van een glijdende schaal. Alleen heeft de minister geen zin om de Belastingdienst op te zadelen met deze klus.*

In de brieven van 22 oktober 2012, 16 januari 2013 en 5 februari 2013 (Kamerstukken I 2012/13, 33 129, G, I en J) zijn mijn ambtsvoorganger en ik uitgebreid ingegaan op de technische uitvoerbaarheid van een huurbelasting. Daarbij is aangegeven dat een huurbelasting stuit op grote uitvoeringstechnische bezwaren en, vergeleken met het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen, leidt tot (zeer) hoge uitvoeringskosten en een zeer groot risico op fraude.

*Maar, zo vervolgt de minister (pag. 6): «Nu komt het huishouden in ieder geval in aanmerking voor een andere goedkopere huurwoning van een woningcorporatie, omdat het huishoudinkomen dan ook tot onder de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties gedaald is.»*

*Vraag aan de minister: welke huurwoning? De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in de sociale sector is meestal vele jaren? Krijgen deze huurders automatisch een urgentieverklaring? Zo ja, waarom is dat niet geregeld in deze wet?*

Huurders die door een inkomensdaling (weer) in aanmerking komen voor een betaalbare huurwoning van een woningcorporatie, krijgen niet automatisch een urgentieverklaring. Maar die huishoudens voldoen aan de inkomensgrens voor die huurwoningen en kunnen dus reageren op het woningaanbod van woningcorporaties. Bovendien komen er door het stimuleren van de doorstroming meer huurwoningen voor huishoudens met een lager inkomen beschikbaar.

*En dan de hamvraag: waar is dit circus voor nodig, als de huurder wiens inkomen tot € 33.000 gedaald is, gewoon weer in een passende woning woont, als de huur verlaagd wordt tot het niveau dat bij zijn inkomen past?*

Zoals in de schriftelijke behandeling al aangegeven, staat het een corporatie vrij om de huurprijs van de woning weer te verlagen als het inkomen van het huishouden tot onder de € 33.614 is gezakt. Het voorliggend wetsvoorstel regelt echter geen verplichting daartoe voor corporaties of andere verhuurders. Zoals ik in mijn eerste termijn heb aangegeven ben ik bereid te onderzoeken of een huurverlaging na inkomensdaling na een of meer jaren inkomensafhankelijke huurverhoging redelijkerwijs haalbaar is, gezien de consequenties voor de inkomsten van verhuurders en hun administratieve lasten en investeringscapaciteit.

*Zijn dit soort voorbeelden gedachtenspingsels van de SP? Als dat zo is, waarom kreeg ik dan tientallen mailtjes als de volgende: (...)*

De geschetste situaties in de door u in eerste termijn aangehaalde mails kunnen zich voordoen. Het wetsvoorstel voorziet al in een correctie voor eenmalige extra inkomsten, omdat als de huurder kan aantonen dat het inkomen in het kalenderjaar na het inkomenspeiljaar (dus het jaar t-1) onder de gehanteerde inkomensgrens valt de huurverhoging wordt teruggebracht tot het toegestane niveau bij het inkomen in dat jaar t-1.

*Je hoeft niet goed te kunnen rekenen om te snappen dat als deze ontwikkeling wordt getransplanteerd naar een groot deel van de sociale huursector de huurquotes snel gaan oplopen.*

*Als huurders nu gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt zijn aan huur wordt dat straks 30, 35 of 40%. Waar ligt voor deze minister de grens?*

Zoals eerder aangegeven stelt het kabinet geen norm voor een huurquote. De doelstelling van het wetsvoorstel is om de doorstroming in de gereguleerde huurmarkt te bevorderen en een afgeleide doelstelling is dat huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep van de gereguleerde huurmarkt behoren een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Indien die kwaliteit van de woning een zodanig hoge huurprijs rechtvaardigt dat de huurquote voor een huishouden te hoog wordt, kan het huishouden gaan uitkijken naar een huurwoning met een lagere (maximale) huurprijs of naar een koopwoning. Die doorstroming is het beoogde doel van voorliggend wetsvoorstel.

*Kan de minister bevestigen dat voor de vier miljoen lopende hypotheekcontracten helemaal geen enkele bijdrage gevraagd wordt, omdat de verlaging van het aftrekpercentage volledig gecompenseerd wordt door het verlengen van de derde schijf van de inkomstbelasting?*

Er is geen sprake van volledige compensatie voor eigenaren van met hypotheek belaste eigen woningen. Vanaf 2014 wordt voor bestaande en nieuwe hypothecaire leningen het maximale aftrektarief in stappen van een half procent per jaar afgebouwd tot 38%. De opbrengst van deze maatregel wordt gebruikt om de derde schijf in de inkomstenbelasting te verlengen, waarvan ook belastingplichtigen zonder eigen woning kunnen profiteren.

*Kan de minister ook aangeven van welke andere sectoren dan de woningcorporaties een specifieke bijdrage gevraagd wordt voor het oplossen van onze begrotingsproblemen?*

In het regeerakkoord staat aangegeven van welke sectoren een extra bijdrage wordt gevraagd in de bezuinigingen, waaronder bijvoorbeeld de zorgsector.

*Bedrijven dragen toch bij via het generieke fiscale beleid?*

Bedrijven in het algemeen dragen bij via het generieke fiscale beleid. Van sommige sectoren wordt een extra bijdrage gevraagd, waaronder de huursector.

*In de schriftelijke ronde vraag ik verschillende malen om empirisch onderzoek dat deze stelling kan onderbouwen. De minister verwijst naar de term «woningmarktonderzoek» maar laat het daarbij. Logisch ook, want waar moet de laagste inkomensgroep naartoe als hij zelfs uit een sociaal huurhuis wordt gejaagd? Met het hele gezin in een bushokje wonen?*

Uit diverse studies van het CPB, waaronder de CPB-studie «Hervorming van het Nederlandse woonbeleid» uit 2010, blijkt dat naarmate de huren meer marktconform worden er meer doorstroming op gang zal komen. Verder wordt in het CEC-advies «Veerkracht door vernieuwing», aangegeven dat meer marktconforme huren leiden tot meer doorstroming. Door de extra huurverhoging worden de huren meer marktconform, waardoor huishoudens dus meer zullen doorstromen dan wanneer de huurprijzen onder het marktconforme niveau blijven.

*Ook wordt niet aangegeven waarom bij het aanpakken van scheefwonen niet kan worden volstaan met minder ingrijpende, niet-inkomensafhankelijke maatregelen. De SEV, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, heeft onlangs gerapporteerd over een experiment in het kader van de motie-Kant dat de doorstroom van senioren wilde bevorderen. Door hen door te laten stromen naar een kleiner huis en hen daarbij de oude huurkorting te laten meenemen komt een aantrekkelijke eengezinswoning vrij. Niemand hoeft daarvoor te «gierengluren» en het werkt prima. Het verslag van dit experiment is gisteren bij mij binnengekomen. Ik wil dat dit experiment brede navolging krijgt en ik overweeg daarom om hierover een motie in te dienen. Door hen te laten doorstromen naar een kleiner huis en daarbij de oude huurprijs te laten meenemen, komt een eengezinswoning vrij. Niemand hoeft daarvoor te girogluren en het werkt als een tierelier. Ik wil dat dit experiment brede navolging krijgt.*

Het experiment van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (tegenwoordig: Platform 31) toont aan dat er meer eengezinswoningen die bewoond worden door senioren vrij komen indien zij voor de nieuwe, kleinere woning een huurprijs betalen die niet veel hoger ligt dan de huurprijs voor de te verlaten woning.

Dit experiment draagt dus ook bij aan de doorstroming binnen de gereguleerde huurmarkt. Het kabinet zal verhuurders die dergelijke afspraken maken met senioren die nog een eengezinswoning bewonen niet belemmeren. Maar het kabinet wil verhuurders daarnaast de mogelijkheid geven om de huurprijs van huurwoningen die worden bewoond door huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep van de gereguleerde huurmarkt behoren, sneller op een niveau te brengen dat in betere verhouding staat tot de kwaliteit van de woning.

*De Woonbond bericht over huurders met een geliberaliseerd contract die een inkomensafhankelijke huurverhoging kregen. Daar is dus onrechtmatig zeer privacygevoelige informatie doorgespeeld door de belastingdienst. Waarom treedt de minister hier niet tegenop?*

De Belastingdienst kan niet zelf nagaan of de adressen waarvoor een inkomensindicatie wordt gevraagd geliberaliseerd of gereguleerd verhuurd worden, dat is immers de contractvrijheid van verhuurder en huurder. Als verhuurders misbruik hebben gemaakt van de gegevens of ze voor een andere doel hebben gebruikt dan de wet voorschrijft, zijn zij in overtreding. Naast het feit dat zij om toegang te verkrijgen tot de gegevens van de Belastingdienst hebben getekend voor een aantal gebruiksvoorwaarden (onder meer: de gegevens mogen niet worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor zij ter beschikking zijn gesteld), zijn ook in het voorgestelde artikel 19a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte enkele waarborgen opgenomen tegen oneigenlijk gebruik. Zo kan de Belastingdienst overtredende verhuurders voor de toekomst het afgeven van inkomensindicaties weigeren, zodat die verhuurders geen gebruik meer kunnen maken van de inkomensafhankelijke extra huurverhoging. Voorts heeft het College bescherming persoonsgegevens hier een toezichthoudende rol en kan zelfs aangifte worden gedaan.

*Zijn uitvoeringsorganisatie faalt. Hij legt de oplossing van het falen van de overheid op dit punt volledig bij de gedupeerde. Die moet zelf maar aangifte doen. Weet de minister hoe druk de politie het heeft? Denkt hij dat de politie hier een prioriteit van gaat maken? Wil hij orde op zaken stellen?*

De gedupeerde kan ook melding doen bij de Belastingdienst. Als blijkt dat de verhuurder stelselmatig inkomensindicaties opvraagt voor adressen die geliberaliseerd verhuurd worden, kan de Belastingdienst die verhuurder voor de toekomst weigeren inkomensindicaties te verstrekken. Die verhuurder kan dan in de toekomst geen gebruik meer maken van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke extra huurverhogingen.

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