

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)

D

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ ALGEMENE ZAKEN EN HUIS DER KONINGIN¹

Vastgesteld 1 maart 2013

Het voorbereidend onderzoek heeft de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

Algemeen

De leden van de **VVD**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsontwerp wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens). Zij gaan ervan uit dat dit wetsvoorstel zal worden behandeld tezamen met wetsontwerp 33 129 (Huurverhoging op grond van inkomen) en met het zogenaamde Woonakkoord zoals vervat in de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst aan de Voorzitter van de Tweede kamer van 13 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42). De leden van de VVD-fractie spreken hun waardering uit voor de totstandkoming van het Woonakkoord. Wel hebben zij enkele vragen.

De leden van de **PvdA**-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel en van het zogenaamde Woonakkoord. Zij hebben enige algemene en specifieke vragen. Wat de algemene vragen betreft: in zijn brief van 13 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42) stelt de minister voor Wonen en Rijksdienst dat sprake is van een «samenhangend pakket van maatregelen, waarmee duidelijkheid en vertrouwen wordt geboden aan huurders, kopers, verhuurders en de bouwsector (...) Het

¹ Samenstelling:

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), Vliegenthart (SP), De Vries (PvdA), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV), Duivesteijn (PvdA)

pakket richt zich op de volle breedte van de woningmarkt (huur, koop en bouw) en zorgt voor de noodzakelijke doorstroming en dynamiek. Het pakket levert eveneens een impuls aan de werkgelegenheid in de bouw.» Is de wens hier de vader van de gedachte, zo vragen de aan het woord zijnde leden zich af, of kunnen deze aannames worden onderbouwd? Waaruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een samenhangend pakket? De eerste reacties op het Woonakkoord duiden niet direct op een herstel van «duidelijkheid en vertrouwen». Waar baseert de regering deze aanname op? Kan de regering aangeven waaruit blijkt dat het Woonakkoord goed is voor huurders, kopers en de bouwsector? Kan worden aangetoond dat de voorgestelde maatregelen de woningmarkt inderdaad weer in beweging brengen? Waarom heeft het CPB de koopkrachteffecten van het Woonakkoord (nog) niet doorgerekend? Kan de regering deze effecten alsnog in beeld (laten) brengen?

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van wetsvoorstel 33 330, mede ter aanvulling op wetsvoorstel 33 129 dat sinds de plenaire behandeling in de zomer van 2012 op een aanvulling ligt te wachten. De leden van de CDA-fractie hebben geconstateerd dat het doel van wetsvoorstel 33 129 door wetsvoorstel 33 330 is veranderd, namelijk van een instrument om «scheefwonen» tegen te gaan naar een instrument om begrotingsgaten te dichten. Het regeerakkoord tussen PvdA en VVD en het door deze partijen gesloten Woonakkoord, waar D66, CU en SGP hun steun aan hebben gegeven, maakt dit overduidelijk. De leden van de CDA-fractie kunnen dan ook niet anders dan deze wetsvoorstellen in dit licht bezien. Zij hebben diverse vragen.

De leden van de **PVV**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Naar aanleiding van de behandeling van de wetsvoorstellen 33 129 en 33 330 hebben deze leden diverse vragen aan de regering.

De leden van de **SP**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij verzoeken de regering te reageren op het recentelijk (25 februari 2013) door het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan opgestelde rapport over huurverhogingen (referentie 45241/JSE/ 998221/2.1). Daarnaast hebben zij een aantal vragen.

De leden van de fractie van **D66** hebben met belangstelling kennisgenomen van de voorstellen voor huurverhoging op grond van inkomen en huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomen. Het laatste voorstel ligt thans voor. De leden van de fractie van D66 ondersteunen het voorstel in algemene zin. Niettemin hebben deze leden nog een aantal vragen.

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij hebben een groot aantal vragen.

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben met belangstelling kennisgenomen van beide wetsvoorstellen, 33 129 en 33 330, en zijn ingenomen met de matiging van de voorstellen tot huurverhoging in vergelijking met de voorstellen uit het regeerakkoord. Deze leden hebben nog enige vragen.

Huurverhoging, huursombenadering en doorstroming

De leden van de **VVD**-fractie leggen de volgende vragen aan de regering voor. Kan de regering inzicht geven in de wachtlijsten van gereguleerde woningen? Kan zij bij benadering aangeven hoeveel gegadigden met een inkomen onder de toewijzingsgrens van 34.229 euro op een wachtlijst staan? Hoeveel van deze gegadigden zouden direct een toegewezen

woning accepteren? Met andere woorden: hoeveel van deze gegadigden kunnen als dringend worden beschouwd? Indien dit inzicht niet gegeven kan worden, is de regering bereid dit nader te onderzoeken?

Waarop baseert de regering de verwachting dat verhuurders de ruimte voor huurverhoging grotendeels zullen benutten? Immers tot op heden hebben de corporaties ca. 70% van de huurruimte benut, want corporaties zien het als hun primaire taak om betaalbare huren te vragen. Wat is het doel van de voorgestelde huurverhogingen boven inflatie? Het bereiken van een marktconforme huur? Een – indirecte – bijdrage aan het schatkisttekort? Andere doeleinden?

Zijn nieuwe situaties van scheefwonen in de toekomst te beperken? Zou een contractuele regeling vóór niet de voorkeur verdienen boven ingrijpen bij wet achteraf? Acht de regering het een reële mogelijkheid dat reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst een regeling getroffen wordt voor extra huurverhoging bij «scheefwonen»? Acht de regering huurverhoging van maximaal 6,5% (inclusief inflatie van 2,5%) in strijd met het vertrouwen dat huurders mochten ontlenen aan een inflatievolgend huurbeleid zoals dat de laatste jaren is gevolgd?

De recente wetsvoorstellen met betrekking tot de woningmarkt hebben aanleiding gegeven tot misverstanden en tot emotionele reacties. Is de regering voornemens stappen te zetten om de acceptatie van de voorgestelde wettelijke maatregelen te vergroten? Waarom kiest de regering ervoor om eerst voor twee jaren een inkomensafhankelijke huurverhoging in te voeren en daarna over te gaan op een huursombenadering?

De leden van de VVD-fractie hebben begrepen dat de voorgestelde huurverhoging wordt begrensd door de maximaal redelijke huur. Is dat juist? Betekent dit, dat de voorliggende regeling na een aantal huurverhogingen tot een einde komt? En aldus een beperkte geldingsduur heeft? Thans is ten onrechte het beeld ontstaan dat huren onbeperkt kunnen worden verhoogd. Zeker voor inkomens boven 43.000 euro, ongeacht of deze huurverhogingen plaats zouden vinden op grond van inkomen dan wel op grond van een huursombenadering.

Waarom is er, zo vragen de leden van de fractie van de **PvdA**, gegeven het feit dat iedereen een rechtvaardig aandeel van het inkomen bijdraagt aan het eigen wonen, gekozen voor een pragmatische in plaats van een principiële oplossing? Kan de regering beargumenteren waarom zij kiest voor een gecompliceerd systeem, dat een zekere willekeur in zich heeft? Waarom wordt er niet gekozen voor een oplossing langs de lijn van de fiscaliteit? Omdat de leden van de fractie van de PvdA niet overtuigd zijn van de systematiek die de regering voorstelt: hoeveel tijd denkt de regering nodig te hebben om nadere uitwerking te geven aan huurverhoging via de huurbelasting?

Voorts hebben de leden van de fractie van de PvdA de volgende vragen. Is de planning (huurverhoging per 1 juli 2013) niet strijdig met het principe dat «huurders tijdig moeten worden geïnformeerd en de verhuurders zorgvuldig moeten kunnen communiceren met huurders en met de Belastingdienst»? Kan er, gezien deze korte tijdspanne, sprake zijn van een accurate voorbereiding van de wetswijziging, of worden er hier overhaaste beslissingen genomen? Is het – met oog op de uitspraak van de minister voor Wonen en Rijksdienst dat het wettelijk gezien mogelijk is om huurverhogingsvoorstellen in een andere maand van het jaar te doen – niet wenselijk om de zorgvuldigheid en niet de snelheid van de invoering centraal te stellen? Om, kortom, de invoering van de huurverhoging uit te stellen?

De leden van de **CDA**-fractie vragen de regering om aan te geven of er voor dit nieuwe wetsvoorstel 33 330 een huurprijsbescherming geldt. Met andere woorden, mag de inkomensafhankelijke huurverhoging tot de liberaliseringsgrens stijgen of mag de inkomensafhankelijke huurverhoging ook over de liberaliseringsgrens heengaan? Als de inkomensafhankelijke huurverhoging van een gereguleerde woning boven de liberaliseringsgrens uit kan stijgen, is de vervolgvraag van de leden van de CDA-fractie of bij het vrijkomen van de woning de huurprijs weer onder de liberaliseringsgrens gebracht moet worden. Graag ontvangen deze leden een reactie van de regering.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering verder om aan te geven of deze inkomensafhankelijke huurverhoging en verhuurderheffing zich beperken tot toegelaten instellingen of te beargumenteren waarom dat ook zou moeten gelden voor bijvoorbeeld particuliere verhuurders en institutionele beleggers. Deze hebben immers nooit de voordelen «genoten» die toegelaten instellingen wel hadden.

De leden van de CDA-fractie lazen met instemming dat kwetsbare groepen worden ontzien. Hierdoor ontstaat een behoorlijke diversiteit in de doelgroep «scheefwoners». De leden van de CDA-fractie zouden graag van de regering vernemen hoe de groepen van gehandicapten en chronisch zieken worden gedefinieerd en hoe uitzondering mogelijk zal zijn op de inkomensafhankelijke huurverhoging. De leden van de CDA-fractie lazen verder dat bij teruggang in inkomen de huur weer naar beneden toe kan worden bijgesteld. De leden van de CDA-fractie vernemen graag van de regering of dit betekent dat bij bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheid, baanverlies of pensionering met zo spoedig mogelijke ingang de huur naar beneden kan worden bijgesteld en wat de regering bij een bevestigend antwoord onder «zo spoedig mogelijk» verstaat. De leden van de CDA-fractie vinden het in deze onzekere crisistijd onwenselijk dat het niet kunnen terugdraaien van de huurverhogingen leidt tot onnodige zorgen.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering voorts of nagedacht is over alternatieven voor de inkomensafhankelijke huurverhoging zoals het SEV-experiment «Huur-op-maat» of voor het wachten op de resultaten van de pilots «Flexibel huren», die voormalig minister Spies is overeengekomen met Amsterdam en Utrecht. Deze leden vragen de regering of deze pilots met inkomensafhankelijk verhuren de doorstroming ook of wellicht nog beter zouden kunnen bevorderen. Graag ontvangen deze leden een reactie van de regering.

De leden van de CDA-fractie lezen in het Woonakkoord dat voor Prinsjesdag een wetsvoorstel voor toepassing van de huursombenadering aan de Tweede Kamer zal worden aangeboden, met als beoogde inwerking-treding 2015. De leden van de CDA-fractie hebben geconstateerd dat voor de huursombenadering een groot draagvlak bestaat onder zowel verhuurders- als huurdersorganisaties. Graag ontvangen de leden van de CDA-fractie een reactie van de regering op de stelling dat voor de huursombenadering geen extra wetgeving nodig is, aangezien de parameters eenvoudig in te voeren zijn in artikel 15a van het Besluit Beheer sociale huursector, waar de huursombenadering nog steeds in wordt geregeld. Indien deze stelling niet wordt gedeeld, graag een argumentatie. Indien deze stelling wel wordt gedeeld vernemen de leden van de CDA-fractie graag van de regering waarom de voorliggende wetsvoorstellen voor inkomensafhankelijke huurverhoging tijdelijk moeten worden ingevoerd en waarom er niet direct gekozen is voor wijziging van artikel 15a van het Besluit Beheer sociale huursector.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering ten slotte of nagedacht is hoe deze wetsvoorstellen inzake inkomensafhankelijke huurverhoging zich verhouden tot andere wetsvoorstellen van andere ministeries die inkomens van mensen raken. Het niet kunnen investeren door corporaties betekent minder werkgelegenheid in de bouw. Bouwvakkers, tegenwoordig 1 van de 6 werklozen, raken daardoor hun baan kwijt en moeten gebruik maken van een uitkering. Hun inkomen daalt. De kosten voor het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid stijgen. Een gezin met kinderen krijgt te maken met hogere kosten van kinderopvang en onderwijs, waardoor het bruto inkomen wellicht niet verandert, maar het netto besteedbaar inkomen wel lager wordt. Ouderen die hun huis verkocht hebben, geld opzij hebben gezet en het gebruiken om de huur van een aangepast appartement te kunnen betalen, krijgen te maken met een vermogenstoets in AWBZ en WMO waardoor hun woonruimte in gevaar komt, terwijl het zelf in een aangepaste woning gaan wonen de overheid weer geld bespaart. Kortom, heeft de regering bij de totstandkoming van wetsvoorstel 33 330 de samenloop van maatregelen over ministeriegrenzen heen, die de inkomens van mensen raken, beoordeeld en heeft deze beoordeling invloed gehad op de gemaakte keuze? Zo ja, dan vernemen de leden van de CDA-fractie graag een toelichting op de gemaakte afweging.

De leden van de **PVV**-fractie leggen de volgende vragen aan de regering voor. Is het niet eigenaardig en onrechtvaardig dat huurders worden afgerekend op verouderde, deels fictieve en gefixeerde inkomensgegevens (inkomen van 2 jaar geleden, het fictieve rendement van een gefixeerd vermogen)? Is het niet wrang dat een flink aantal malafide corporaties, niet geheel zuivere particuliere eigenaren en woningspeculanten een steuntje in de rug krijgen van de overheid om hun huurders uit te roken? Waar moeten huurders zich melden als zij het niet eens zijn met de categorie en het bijbehorend huurverhogingspercentage, of bij een inkomensachteruitgang? Kan de regering aangeven waar de «scheefhuurders» – waaronder oudere, gepensioneerde en fatsoenlijke huurders, vaak met dalende inkomens – naartoe moeten op de huidige woningmarkt? Met name geldt deze vraag voor hen die door hun onzekere toekomst ook geen huis kunnen kopen.

Kan de regering aangeven waarom de grensbedragen zijn zoals ze nu voorliggen, met andere woorden waarom de grens niet wordt gelegd bij € 60.000,- of € 90.000,-? Is hier soms sprake van nattevingerwerk? Hoe lang moet de woningmarkt door de overheid gereguleerd blijven? Is dit een eindig proces of blijft deze regulering permanent? Is een inkomensafhankelijke woonbelasting voor iedere Nederlander, te heffen door de Belastingdienst, afgewogen tegen het huidige voorstel? Vooral oudere huurders zullen te maken krijgen met stapeling van negatieve inkomenseffecten. Is de regering bereid met ongewenste stapeling van effecten rekening te houden?

De leden van de **SP**-fractie stellen vast dat de SP-fractie in de Tweede Kamer meermalen expliciet de vraag gesteld heeft wat de regering verstaat onder de term «scheefwonen», en dat de regering zonder meer geweigerd heeft die vraag te beantwoorden. Deelt de regering de opvatting van deze leden dat het de taak en de plicht is van de regering om vragen vanuit het parlement te beantwoorden? De aan het woord zijnde leden vernemen derhalve graag van de regering wat zij verstaat onder de term «scheefwonen». Zij vernemen met andere woorden graag van de regering bij welk aandeel van het inkomen dat een huurder moet betalen er naar het oordeel van de regering sprake is van scheefwonen. Ook verzoeken de leden van de SP-fractie de regering het antwoord op deze vraag met argumenten te onderbouwen.

Verder vragen de leden van de SP-fractie waarom er geen scheefwonen-beleid wordt voorgesteld voor de eigenwoningsector, nu de regering scheefwonen klaarblijkelijk als een groot maatschappelijk probleem ervaart. Kan de regering in dat verband aangeven wat de gemiddelde woonquote is voor eigenwoning-bezitters, met en zonder hypotheek, voor verzamelinkomens tot € 33.614,- resp. € 43.000,- per jaar?

Is het volgens de regering juist dat als 100.000 huurders, ongeveer 12,5% van de huurders die volgens de regering in een te goedkope huurwoning wonen, daadwerkelijk «doorstromen» en een huurwoning kopen van de corporaties, er een structurele extra netto kostenpost voor het Rijk optreedt van € 139 miljoen? Zo nee, waarom niet? Kan de regering met controleerbare feitelijke gegevens aantonen dat een inkomensafhankelijke huurverhoging de doorstroming bevordert? Zo ja, welke op empirisch onderzoek gebaseerde argumenten heeft de regering daarvoor? Zijn er volgens de regering voor huurders die willen doorstromen voldoende alternatieven op hetzij de huurmarkt hetzij de koopmarkt? Zo ja, op welke aantoonbare en controleerbare gegevens is dat oordeel gebaseerd? Voor hoeveel huurders is koop van een woning een reële optie? Is de regering bereid om dit te laten onderzoeken?

Wat is volgens de regering, uitgaande van een gemiddelde huurwoning, een redelijke huurquote voor huurders:

- met een minimumloon,
- met een modaal inkomen,
- met een inkomen van twee maal modaal?

Waarop is dit oordeel gebaseerd?

Wat vindt de regering van de afspraak in Wonen 4.0 om de fiscale bejegening van huurders en kopers door de overheid gelijk te trekken? Is de regering van oordeel dat zij met het onderhavige wetsvoorstel en gelet op de Wet verhuurderheffing huurders en eigenaren van woningen op gelijke wijze behandelt? Kan de regering aangeven hoe groot sinds 1994 de financiële steun van rijkswege is geweest aan woningeigenaren door middel van de hypotheekrenteaftrek en hoe die subsidie/steun zich verhoudt tot de steun in dezelfde periode aan de sociale huursector?

Waarop is de indexering van de «Europese» afbakening van de doelgroep voor de sociale huursector gebaseerd, dat in dit wetsvoorstel het verschil maakt tussen de eerste en tweede schijf huurverhoging? Klopt het dat de reeks er voor de jaren 2011–2013 als volgt uitziet:

2011: € 33.614

2012: € 34.085 (+1,4%) NB inflatie over 2011: 2,4%

2013: € 34.229 (+0,4%) NB inflatie over 2012: 2,5%.

Waarom blijft de indexering van de € 33.000-grens structureel achter bij de inflatie? Hoeveel huurders zouden in 2013 extra in de eerste schijf huurverhoging (in plaats van de tweede) gevallen zijn indien de indexering over 2011 en 2012 gewoon de inflatie gevolgd had? Waarom is de € 43.000-grens die voor het eerst genoemd werd in het regeerakkoord Rutte-I in 2010 sindsdien niet geïndexeerd? Hoeveel huurders zouden in 2013 extra in de tweede schijf huurverhoging (in plaats van de derde) gevallen zijn indien de indexering over 2010, 2011 en 2012 gewoon de inflatie gevolgd had? De leden van de SP-fractie krijgen graag een nadere toelichting.

De in het wetsvoorstel opgenomen systematiek van inkomensafhankelijke huurverhoging is slechts bedoeld voor een periode van twee jaar.

Bovendien is de wijze van berekening van de huurverhoging op zichzelf behoorlijk ingewikkeld door het zogenaamde «trap-op, trap-af-effect», maar ook door de problematiek van de begrenzing van de inkomensgroepen. Niet voor niets wordt al gevreesd voor veel onduidelijkheid en bezwaarprocedures. Na twee jaar, zo is de bedoeling, moet deze systematiek vervangen worden door een systeem van huursombenadering. Dat betekent dat huurders en verhuurders, maar ook overheidsorganen als de huurcommissies en de Belastingdienst, in een periode van twee jaar tweemaal geconfronteerd worden met een ingrijpende, ingewikkelde en kostbare verandering. Het is naar de mening van de leden van de SP-fractie evident dat een dergelijke werkwijze niet alleen veel vragen zal oproepen, maar ook veel onvrede bij alle betrokken partijen.

Gelet op deze omstandigheden is het naar de mening van de leden van de SP-fractie vanuit een oogpunt van degelijke en betrouwbare wetgeving niet wenselijk om aan de in het wetsvoorstel beschreven tijdelijke methode van vaststelling van de huurprijs en de huurverhoging vast te houden. Volgens deze leden verdient het de voorkeur om in de wet een degelijke, vaste methode op te nemen, die in lengte van jaren houdbaar is. Deelt de regering deze benadering? Zo nee, waarom niet?

De maatregelen voor de woon- en huursector zijn mede bedoeld om nu eindelijk duidelijkheid op de woonmarkt te brengen, zo menen de leden van de fractie van **D66**. Kopers weten waar ze aan toe zijn, en ook huurders kunnen anticiperen op een huurverhoging. Een hervorming die volgens de leden van de fractie van D66 de gewenste doorstroming en stabiliteit op de woningmarkt zal brengen. Deze leden hebben met enige verwondering vernomen dat einde 2014 een nieuw systeem van huurverhoging komt: de huursombenadering. Op zichzelf staan deze leden niet negatief tegenover deze benadering. Wel vinden deze leden het opmerkelijk dat het aanhangige voorstel slechts voor 1 à 2 jaar zal gelden, dit in het licht van de behoefte aan de broodnodige stabiliteit en continuïteit op de woningmarkt. Hoe denkt de regering opnieuw onzekerheid bij de huurders te voorkomen? En waarom wenst de regering te wachten met de huursombenadering tot 2015 en wordt deze niet nu voorgelegd?

Volgens de regering kunnen we met de huursombenadering de lagere inkomens minder goed ontzien, omdat de huursombenadering niet differentieert naar inkomen, maar naar kwaliteit en waarde van de woning. Deze leden zijn van mening dat huurtoeslag het aangewezen instrument is om de lagere inkomens te ontzien en te compenseren. Graag vernemen deze leden wat de visie hierop is van de regering en wat de contouren zullen zijn van dit nieuwe voorstel.

Met het aanhangige wetsvoorstel zal de verhuurder inzicht krijgen in de inkomensgegevens van de huurder. Deze leden achten privacy in dezen van groot belang. Met het oog op het voornemen de huursombenadering in te voeren, vragen de aan het woord zijnde leden zich af wat er met de inkomensgegevens gebeurt aangezien de huursombenadering uitgaat van de kwaliteit en waarde van de woning en niet van inkomen van de huurder.

De wetsvoorstellen tot inkomensafhankelijke huurverhoging worden in een razend tempo door het parlement gejust, zo menen de leden van de **GroenLinks**-fractie. Tweede en Eerste Kamer worden onder druk gezet om de behandeling voor begin maart te voltooien, omdat uitvoering van de maatregelen voor 2013 anders niet meer mogelijk zou zijn. Zorgvuldige behandeling staat onder druk. Naar het oordeel van de leden van de GroenLinks-fractie is deze tijdsdruk geheel te wijten aan vertraging van de kant van de regering. Want waarom zijn de nota naar aanleiding van

het verslag en de nota van wijziging pas op 16 januari 2013 ingediend, terwijl de Tweede Kamer al op 1 november 2012 verslag had uitgebracht over het voorstel?

Bij het wetsvoorstel lijkt geen rekening te zijn gehouden met de wetgeving in het kader van de Overlegwet. Voor de huurverhoging 2013 is het vrijwel onmogelijk om volgens de regels van deze wet met de huurders in overleg te treden en hen advies over de huurverhoging per 1 juli 2013 te laten uitbrengen. Die aanzeggingen moeten voor 1 mei bij de huurders zijn bezorgd. Het overleg met de huurders vindt in de regel begin februari plaats. Van verschillende woningcorporaties hebben de aan het woord zijnde leden vernomen dat zij er om deze reden voor 2013 voor hebben gekozen de inkomensafhankelijke huurverhoging niet door te voeren. Is de regering het met de leden van de GroenLinks-fractie eens dat een zorgvuldige invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in lijn met de Overlegwet niet goed meer mogelijk is? Heeft de regering er zicht op welk deel van de woningcorporaties de inkomensafhankelijke huurverhoging voor 2013 niet zal doorvoeren, en welk deel dat wel zal doen?

Volgens het gesloten Woonakkoord zal de inkomensafhankelijke huurverhoging slechts voor 2 jaar gelden, en wordt daarna overgestapt op de huursombenadering. Hoe hard is deze afspraak? Waarom is in de wet geen horizonbepaling opgenomen?

In het Woonakkoord is afgesproken dat in ieder geval met ingang van 2015 wordt aangesloten bij een huursombenadering, welke benadering ook aansluit bij het akkoord Wonen 4.0. In hun «brandbrief» van 25 februari 2013 geven FNV Bouw, de Woonbond, De Taskforce CO₂-reductie in de bouw en Aedes aan dat de huursombenadering op heel korte termijn ingevoerd kan worden. Ook in een eerdere brief van de Woonbond wordt dit aangegeven:

«In overleg met de minister en de brancheorganisaties kunnen de parameters voor de huursomstijging én de maximale huurverhoging voor woningen met een huurprijs v^{er} onder de maximale huurprijs worden vastgesteld. De huursombenadering behoeft geen extra wetgeving. De parameters zijn eenvoudig in te voeren in artikel 15a van het Besluit Beheer sociale huursector, waar de huursombenadering nog steeds in wordt geregeld.»

Is dat juist? Heeft de regering overleg gevoerd met genoemde, en wellicht andere organisaties over het op zeer korte termijn invoeren van de huursombenadering? Kan de regering aangeven wat de kortst mogelijke termijn is waarop een huursombenadering kan worden ingevoerd? Zijn er eventueel mogelijkheden om vooruitlopend op een volledige huursombenadering (waarbij de maximale huursom per verhuurder wordt vastgesteld) binnen het huidige wettelijke kader door middel van een algemene huurverhoging en verhoging van toeslagen en toeslaggrenzen alvast een eerste stap te zetten in de gewenste richting (en in plaats van de inkomensafhankelijke huurverhoging)?

In zijn brief van 21 februari wijst de Woonbond erop dat huurders van gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens (€ 681,02 in 2013) geconfronteerd kunnen worden met de hoogste huurverhoging. Zij zijn niet aan te merken als scheefwoners, zij betalen immers al een forse huurprijs en worden kennelijk wel gedwongen om door te stromen. Kan de regering hierop reageren?

De brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst van 13 februari 2013 over het Woonakkoord vermeldt: «Voor groepen van gehandicapten en chronisch zieken (nader door de minister aan te wijzen) komt er een hardheidsclausule waardoor uitzonderingen mogelijk zijn op de inkomensafhankelijke huurverhogingen.» Kan de regering aangeven hoe deze hardheidsclausule eruit gaat zien, en voor welke groepen deze gaat gelden? In dezelfde passage staat ook dat dit ook meer ruimte biedt voor mantelzorg. Wat wordt hier precies mee bedoeld? Wat biedt meer ruimte voor mantelzorg? Hoe wordt meer ruimte geboden voor mantelzorg? Impliceert dit bijvoorbeeld dat in het geval van mantelzorg alleen het inkomen van de hoofdbewoner wordt meegerekend in de huishoudinkomenstoets, en niet dat van de inwonende mantelzorger (als de mantelzorger bij de verzorgde inwoont) of dat van de inwonende verzorgde (als de verzorgde bij de mantelzorger inwoont)? Hoe wordt vastgesteld of van «gewone» inwoning sprake is of van mantelzorg?

Veel huurders maken zich zorgen over mogelijk ongelimiteerde boveninflatoire huurverhoging. Kan de regering deze huurders in zoverre geruststellen door te bevestigen dat de maximaal redelijke huurprijs (op basis van het woningwaarderingssysteem) de bovengrens blijft bepalen voor de gereguleerde woningen, en dat ook een huurverhoging op grond van inkomen voor een dergelijke woning dus niet kan leiden tot een huur boven de maximaal redelijke huurprijs? En geldt dat ook voor woningen die op basis van de huidige huurprijs binnen het gereguleerde woningsegment vallen, terwijl op basis van het puntenaantal een huurprijs boven de liberalisatiegrens gevraagd zou mogen worden: blijven deze woningen – zolang de zittende huurder er woont – ook bij een huurverhoging tot boven de liberalisatiegrens tot de gereguleerde sector behoren?

De jaarlijkse huurverhoging is een belangrijk onderdeel van de inflatie. De voorgenomen huurverhoging van 4% tot 6,5% zal de inflatie fors doen toenemen. Kan de regering aangeven welke gevolgen deze extra inflatie zal hebben voor de economische ontwikkeling in Nederland, waaronder de pensioenen? De inkomensafhankelijke huurverhoging is in het Woonakkoord weliswaar afgezwakt, maar kan er nog steeds toe leiden dat huishoudens dit jaar (en volgende jaren) met huurverhogingen van 6,5% te maken krijgen. En dat in deze crisistijd, en zonder dat hier kwaliteitsverbetering tegenover staat. Sterker nog, door de heffing zullen veel verhuurders bezuinigen op onderhoud, waardoor de kwaliteit van de woning verslechtert. Acht de regering dit redelijk?

Het wetsvoorstel bevat niet alleen een extra inkomensafhankelijke huurverhoging voor de wat hogere inkomens, maar ook een boveninflatoire huurverhoging van 1,5% voor alle huurders. Huurders met lage inkomens die huurtoeslag ontvangen, worden volgens het Woonakkoord gecompenseerd voor de stijging van de huren. Kan de regering garanderen dat huurtoeslagontvangers volledig gecompenseerd worden voor de jaarlijkse huurverhoging en óók voor de hogere kwaliteitskorting die zij als gevolg daarvan krijgen? Is het extra budget voor de huurtoeslag uit de afspraken over de woningmarkt voldoende om de gevolgen van dit huurbeleid voor huurtoeslagontvangers geheel te compenseren? Kan de regering garanderen dat in de looptijd van de wet niet verder wordt bezuinigd op de uitgaven van huurtoeslag?

Huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (voor alleenstaanden € 21.025, voor samengestelde huishoudens € 28.550) worden hier niet voor gecompenseerd. Ziet de regering aanleiding om de huurtoeslaggrenzen naar boven bij te stellen, zodat met name voor

degenen die momenteel net boven de grens zitten de huurquote binnen redelijke proporties blijft?

Kan de regering – conform de in deze Kamer op 11 december 2012 aangenomen motie Strik over de verwachte koopkrachteffecten van de voorstellen voor wetgeving en beleidsmaatregelen (Kamerstukken I 2012/13, 33 400, O) – aangeven welke effecten de voorgestelde maatregel heeft op de koopkrachtontwikkeling voor de verschillende groepen huurders:

- alleenstaanden respectievelijk meerpersoonshuishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens;
- alleenstaanden respectievelijk meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de € 33.000;
- alleenstaanden respectievelijk meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000;
- alleenstaanden respectievelijk meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 43.000 en € 50.000.

De regering heeft de Tweede Kamer toegezegd in samenwerking met het ministerie van SZW op basis van WoOn 2012 een bredere doorrekening van de effecten van het huurbeleid te laten maken, en daarover vóór 1 maart te rapporteren in een brief. Kan de regering deze brief bij de memorie van antwoord ook aan de Eerste Kamer doen toekomen? Verder heeft regering de Tweede Kamer toegezegd dat het CPB het Woonakkoord zou doorberekenen. De regering doelde specifiek op de gevolgen van de verhuurderheffing en de huurverhoging. Wat kan de regering over deze doorberekening melden?

De Woonbond schrijft dat een groep van circa 500.000 huurders als gevolg van nu nog betaalbare huur op dit moment geen gebruik hoeft te maken van de huurtoeslag. Als gevolg van de huurverhoging van 4% vallen zij mogelijk wel onder het bereik van de huurtoeslag. Kan de regering aangeven welk bedrag aan extra uit te keren toeslagen hier naar verwachting mee gemoeid zal zijn? En welk bedrag aan uitvoeringskosten?

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** leggen de volgende vragen aan de regering voor. De huurverhoging op grond van inkomen ziet op de gewenste doorstroming binnen de gereguleerde sector en van de gereguleerde sector naar de vrije sector. Wordt hiermee verondersteld dat de kernvoorraad woningen in de gereguleerde sector in principe op peil is? Ligt de behoefte aan nieuwe huurwoningen vooral in de vrije sector en vooral dicht boven de liberalisatiegrens? Kan schattenderwijs en zo mogelijk cijfermatig worden aangegeven welke verhuisbewegingen in de huurdersmarkt te verwachten zijn als gevolg van de voorgenomen huurverhogingen?

Woningbouwcorporaties hebben fiscale en andere voordelen die van invloed zijn op hun vermogensopbouw. Is er inzicht te krijgen in de vermogensontwikkeling van de woningbouwcorporaties als gevolg van de verhoging van de huren? Hoeveel extra vermogen hebben woningbouwcorporaties in achterliggende jaren opgebouwd uit de verkoop van woningen? Graag ontvangen de leden van de ChristenUnie-fractie inzicht in de relatie tussen de huurverhoging (in de verschillende inkomenscategorieën) en de gelijktijdige uitwerking van de voorgenomen verhoging van de huurtoeslag. Welke verschuivingen treden er op in dit beeld naarmate het inkomen stijgt? Welke verschuivingen treden er in dit beeld op in die gevallen waarin de huurprijs voorbij de huurtoeslaggrens stijgt?

Op welke wijze zal de hardheidsclausule bij huurverhoging voor gehandicapten en chronisch zieken, waarover het Woonakkoord spreekt, worden uitgewerkt? Op welke wijze wordt de aanpassing van de huur aan teruglopende inkomsten, bijvoorbeeld bij pensionering, uitgewerkt? Betekent dit dat de percentages huurverhoging, als genoemd in het Woonakkoord, niet in rekening worden gebracht en de huren dus «bevroren» worden dan wel teruggebracht naar de huurtoeslaggrens? In plaats van koppeling aan de WOZ-waarde komt er een koppeling van huren aan de woningwaarde en op den duur aan een huursombenadering, zo lezen de leden van de ChristenUnie-fractie. Kan de regering aangeven welke stappen zij gaat zetten om deze systeemwijziging zo soepel mogelijk te laten verlopen?

Vraaguitval volgens ASRE-rapport

De leden van de **SP**-fractie stellen voorts een vraag over vraaguitval. Is de regering bekend met het rapport «De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid van de huursector» van de onderzoeksinstituten Amsterdam School of Real Estate (ASRE) van december 2012, welk onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties? Zo ja, sinds wanneer? Zo nee, waarom niet?

Waarom heeft de regering het ASRE-rapport niet genoemd tijdens het debat in de Tweede Kamer, toen de heer P. Jansen (SP) vroeg naar het mogelijke effect van de vraaguitval, waarbij de heer Jansen specifiek de vraag stelde of de regering had onderzocht wat het vraaguitvaleffect van het huurbeleid was? Waarom heeft de regering het ASRE-rapport niet uit eigener beweging aan de leden van Tweede Kamer toegestuurd? Is de regering het met de leden van de SP-fractie eens dat de minister door het ASRE-rapport tijdens de debatten in de Tweede Kamer op 7 en 13 februari jl. niet te noemen het parlement onvoldoende heeft geïnformeerd? Zo, nee, waarom niet?

Deelt de regering de conclusie van het ASRE-rapport, namelijk:

«De invoering van marktconforme huren zal leiden tot een daling van de feitelijke vraag in de huursector. Bij de hogere inkomensgroepen in de huursector zal de feitelijke vraag toenemen omdat deze huishoudens nu gerantsoeneerd zijn door een tekort aan kwalitatief goede huurwoningen. Bij de lagere inkomensgroepen zal de feitelijke vraag bij invoering van marktconforme huren echter sterk dalen. Per saldo neemt de feitelijke vraag in de huursector af, variërend van – 1,9% tot – 9,4%, afhankelijk van de hoogte van het marktconforme huurniveau. Hierdoor zal ook de bouw van huurwoningen teruglopen. Alleen met een uitbreiding van de huurtoeslagregeling, waarmee de betaalbaarheid geborgd kan worden, behoeft een marktconform huurniveau niet te leiden tot een daling van de feitelijke vraag in de huursector.»

Zo nee, waarom niet? Zo ja, kan de regering erkennen dat de uitvoering van de plannen in het wetsvoorstel tot een aanzienlijke vraaguitval zal leiden? Is de regering bereid om het wetsvoorstel aan te passen nu het effect van de vraaguitval in de huursector als gevolg van het wetsvoorstel is aangetoond?

Kan de regering aangeven hoe vaak het voorkomt dat kinderen bij ouders inwonen of ouders bij kinderen? Wat is daarvan volgens de regering de oorzaak?

Relatie met verhuurderheffing

De leden van de **VVD**-fractie begrijpen uit de stukken dat aan de verhuurderheffing verschillende doelstellingen ten grondslag liggen, te weten 1) verrekening van de huurtoeslag, 2) stimuleren van huurverhoging, van verkoop corporatiewoningen, van efficiëntere bedrijfsvoering van de corporaties en 3) bijdrage aan het begrotingstekort van het Rijk. Is dit juist? Of zijn er andere doelstellingen? Kunnen de doelstellingen gekwantificeerd worden?

Laat de voorgestelde verhuurderheffing van 1,75 miljard voldoende investeringsruimte bij de verhuurders over? De regering meent van wel, verhuurders menen van niet. Wil de regering haar opvatting nader toelichten? Gespecificeerd naar corporaties, particuliere en institutionele beleggers? Het grootste deel van de verhuurderheffing zal worden opgebracht door de woningcorporaties. Hoe groot zal het aandeel zijn van institutionele beleggers en van particuliere investeerders? Kan de regering hiervan een raming geven?

De leden van de **PvdA**-fractie stellen de volgende vragen. Hoe kijkt de regering aan tegen het feit dat de verhuurderheffing leidt tot een aanzienlijke beperking van de investeringsruimte van corporaties? Is er serieus gekeken naar andere manieren om geld te genereren, bijvoorbeeld langs de lijn van een investeringsagenda? Deelt de regering de opvatting dat het daadwerkelijke probleem – dat veel van het kapitaal van corporaties vast zit in grond en bakstenen – met de verhuurderheffing feitelijk niet wordt verholpen? Is het de regering bekend dat het met name de krimpgebieden zijn waar woningcorporaties niet in staat zijn de verhuurderheffing op te brengen, of in ieder geval niet in de mate die is voorzien? Draagt dit niet bij aan onevenwichtige investeringspatronen in ons land, waarbij het onderscheid tussen gebieden waar rijke corporaties en gebieden waar arme corporaties werkzaam zijn zich verder verdiept?

De leden van de **CDA**-fractie memoreren dat in de Eerste Kamer op 18 december 2012 de motie-Essers c.s. is aangenomen over een novelle om te komen tot een splitsing van de verhuurderheffing 2013 van de jaren daaropvolgend (Kamerstukken I 2012/13, 33 407, F). In deze motie werd de regering verzocht om binnen de randvoorwaarden van de in het regeerakkoord geraamde 2,1 miljard verhuurderheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging met een uitgewerkt voorstel te komen waaruit zou blijken dat corporaties de mogelijkheid geboden zou worden om te blijven investeren in nieuwbouw en renovatie en recht gedaan zou worden aan de draagkracht van huurders en corporaties. Pas daarna zou verantwoord beslist kunnen worden over de verhuurderheffing voor 2014. De motie werd gesteund door alle fracties in de Eerste Kamer, met uitzondering van die van D66. De leden van de CDA-fractie zouden graag van de regering willen vernemen of deze gegevens al beschikbaar zijn.

De leden van de CDA-fractie ontvingen ten tijde van de behandeling van de Wet verhuurderheffing op 17 en 18 december 2012 alarmerende rapportages van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze rapportages bevestigden hen in hun zorg of de beoogde budgettaire doelstelling van deze heffing in relatie tot de draagkracht van de corporaties niet tot grote problemen zou leiden. De borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw was in gevaar. De leden van de CDA-fractie zouden graag van de regering vernemen of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw over de nu in het Woonakkoord en wetsvoorstel 33 330 voorgestelde maatregelen al opnieuw een reactie heeft gegeven en wat daaruit blijkt ten aanzien van de borging. Mocht nog geen reactie van het WSW zijn

ontvangen, dan verzoeken deze leden de regering hier navraag naar te doen en hen deelgenoot te maken van de uitkomst. Ook de sanering-heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting zien zij hier graag bij betrokken.

De leden van de CDA-fractie lezen in het Woonakkoord dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Centraal Plan Bureau in beeld zullen brengen wat de investeringscapaciteit is van de woningcorporaties na de heffing en de in het akkoord genomen maatregelen. De leden van de CDA-fractie zouden van de regering willen weten of deze doorrekeningen er al zijn en zo ja wat daarvan de uitkomsten zijn. De leden van de CDA-fractie constateren verder dat de extra inkomsten die corporaties zouden kunnen halen uit de inkomensafhankelijke huurverhoging niet gebruikt kunnen worden voor investeringen in de gewenste woningvoorraad, waardoor mensen ook een reële keus geboden zou kunnen worden om naar een geschiktere woning te verhuizen. Immers de eventuele extra opbrengsten zijn nu nodig om de verhuurderheffing te kunnen betalen. In sommige delen van het land zal dit waarschijnlijk zelfs ontoereikend zijn. Hoe denkt de regering om te gaan met corporaties in bijvoorbeeld het noorden van het land – maar er zijn ook andere regio's te noemen – waar huizenprijzen gemiddeld lager liggen dan elders en waar dus vaker de overstap van huur naar koop gemaakt is, waardoor «scheefwonen» minder voorkomt en de opbrengst dus ontbreekt om de verhuurderheffing te kunnen betalen. Hoe denkt de regering dat corporaties dan nog aan hun sociale taakstelling kunnen voldoen?

De leden van de CDA-fractie betwijfelen de stelling van de regering dat de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging op den duur voldoende zullen zijn voor de corporaties om de verhuurderheffing te betalen. Immers, zou het inkomensafhankelijke huurbeleid succesvol zijn, dan zullen de woningen op den duur bewoond worden door mensen die hier qua inkomen op hun plek zijn. De grondslag wordt op den duur dan kleiner doordat mensen uitstromen. De extra inkomsten vallen dan weg. Deze woningen moeten immers eerst aangeboden worden aan de doelgroep van beleid (conform het Besluit beheer sociale huursector en de relevante Europese beschikking en eventueel prestatieafspraken met gemeenten). De huur wordt daardoor weer lager want de instroom, c.q. nieuwe huurder heeft minder inkomen. Graag ontvangen de aan het woord zijnde leden een reactie van de regering.

In relatie tot de investeringscapaciteit van corporaties verzoeken de leden van de CDA-fractie de regering de onbeperkte belastingplicht voor de vennootschapsbelasting van woningcorporaties te heroverwegen. Deze leden roepen in dit verband in herinnering de zeer kritische behandeling in deze Kamer van de invoering van een onbeperkte belastingplicht voor de vennootschapsbelasting van woningcorporaties in 2008. De leden van de CDA-fractie zijn geenszins overtuigd door het in de memorie van antwoord bij Wet verhuurderheffing door de regering gehanteerde argument dat omzetting van de onbeperkte belastingplicht in een beperkte belastingplicht – alleen belastingplicht indien en voor zover commerciële activiteiten worden verricht – zou leiden tot ongeoorloofde staatssteun. Daarvan zou naar de mening van de aan het woord zijnde leden alleen sprake zijn als ook de commerciële activiteiten zouden worden vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Graag ontvangen de leden van de CDA-fractie een reactie van de regering.

De leden van de **SP**-fractie verzoeken de regering de volgende vragen te beantwoorden. Is het volgens de regering juist dat het wetsvoorstel leidt tot extra financiële lasten voor de corporaties? Zo ja, hoe hoog zijn deze

extra lasten? Is het voorts juist dat deze extra lasten komen bovenop de lasten die voortvloeien uit de Wet verhuurderheffing?

Volgens de memorie van toelichting is de doelstelling van de inkomensafhankelijke huurverhoging het tegengaan van het scheefwonen door het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt, teneinde meer betaalbare woningen beschikbaar te houden voor degenen die daar gezien hun lagere inkomen op zijn aangewezen, zo stellen de leden van de fractie van **GroenLinks** vast. Houdt de regering nog steeds vol dat dit de belangrijkste doelstelling van de wet is, of is dat inmiddels het opbrengen van een verhuurderheffing? Als het tegengaan van scheefwonen nog steeds doel is van de wet, is de regering het dan met deze leden eens dat dan op zijn minst aangegeven zou moeten worden wanneer sprake is van scheefwonen? Het is toch niet vol te houden dat iedereen met een gezinsinkomen boven de genoemde grenzen die in een gereguleerde woning woont, scheefwoont, ook al is de huurquote gelijk aan of hoger dan de daarvoor geldende Nibud-normen?

In de brief over het Woonakkoord van 13 februari jl. geeft de minister voor Wonen en Rijksdienst aan dat de nog in te voeren verhuurderheffing structureel meer dan volledig kan worden betaald uit de opbrengsten van de huurverhoging. Kan de regering deze stelling cijfermatig onderbouwen? En geldt dit ook voor de jaren na 2013? Hoe is de zinsnede «Op termijn levert de verhuurderheffing dezelfde bijdrage aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën als het Regeerakkoord» (bijlage bij de brief over het Woonakkoord) te rijmen met de in datzelfde Woonakkoord afgesproken verlaging van de verhuurderheffing?

Naar de leden van de GroenLinks-fractie hebben begrepen heeft de regering over de relatie tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging, de verhuurderheffing en de financiële positie van woningcorporaties het Centraal Fonds Volkshuisvesting om een nadere analyse gevraagd. Kan de regering de Eerste Kamer deze analyse doen toekomen vóór het debat over de inkomensafhankelijke huurverhoging?

In de brief over het Woonakkoord van 13 februari geeft de minister voor Wonen en Rijksdienst aan dat het beleid erop gericht blijft om sociale huurwoningen beschikbaar te laten komen aan die mensen voor wie de woningen bedoeld zijn. Beschikt de regering over deugdelijk onderzoek of wetenschappelijke analyses die aantonen dat de inkomensafhankelijke huurverhoging dat effect zal hebben? Of is het niet meer dan een wenselijk geacht scenario? Is het niet evenzeer, of misschien zelfs wel beter denkbaar dat de voorraad betaalbare woningen zal afnemen, nu de verhuurders zich door de maatregelen, waaronder de verhuurderheffing, genoodzaakt zullen zien om de maximaal mogelijke huur in rekening te brengen? In de eerdere memorie van antwoord bij wetsvoorstel 33 129 gaf de (vorige) regering nog aan dat woningcorporaties niet altijd de maximale huurverhoging hoeven te vragen, en dat mede gezien hun sociale doelstelling misschien ook niet zouden moeten doen. Is deze stelling gezien de verhuurderheffing nog wel houdbaar?

Kan de regering in dat verband ook reageren op de analyse zoals die wordt gegeven door de Woonbond in zijn brief van 21 februari 2013:

«In het Woonakkoord wordt gekozen «voor een evenwichtige aanpak op de huurmarkt. Het beleid blijft erop gericht om sociale huurwoningen beschikbaar te laten komen aan die mensen voor wie de woningen bedoeld zijn.» In de praktijk zal echter blijken dat het aantal goedkope en betaalbare huurwoningen afneemt. De woningen worden immers in prijs verhoogd door de inkomensafhankelijke huurverhogingen, via huurhar-

monisatie (bij mutatie), via huurliberalisatie of ze worden verkocht. Daarnaast zorgt de komende verhuurdersheffing dat veel verhuurders waar mogelijk hun woningen liberaliseren; over deze woningen hoeft immers geen heffing te worden afgedragen.

De woningen worden dus onbereikbaar voor de lagere inkomensgroepen en daarmee wordt de basis onder de wet – volgens het kabinet het bevorderen van doorstroming – geheel onderuit gehaald.

Zo schrijft de minister: «Het kabinet kan niet garanderen dat alle vrijgekomen huurwoningen in het gereguleerde segment wederom gereguleerd verhuurd worden, maar woningcorporaties hebben de taak om te voorzien in de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen.» Het is dus niet de inkomensafhankelijke huurverhoging die sociale huurwoningen beschikbaar laten komen aan mensen met een laag inkomen, maar het zijn de woningcorporaties die daar volgens de minister voor moeten zorgen.»

Van een medewerker van een woningcorporatie (Woonbron, Leiden) ontvingen de leden van de GroenLinks-fractie de volgende mail:

«Wij zijn niet principieel tegen een aan huurder door te belasten huurprijs die meer in overeenstemming is met de kwaliteit. Als aan de andere kant de betaalbaarheid maar wel goed geregeld is, via de Huurtoeslag. Ook voor de verhuurderheffing kenden wij dat principe, denk aan ons «tweehurenbeleid» en het «huur-op-maat»- experiment. Huishoudens die dat kunnen, mogen best een huur betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit. Voor huishoudens met een lager inkomen is het heel reëel dat we een korting (of subsidie, hoe je het wil noemen) geven op de huurprijs, om de woning beschikbaar voor de doelgroep te houden. Daar hadden we een vrij afgewogen beleid op. Door de huidige ontwikkelingen met vooral de verhuurderheffing hebben we die afgewogenheid (en zijdelings ook het «huur-op-maat») vaarwel moeten zeggen en zijn we steeds meer gaan sturen op huurprijsmaximalisatie. Heel jammer. In combinatie met de (kleine) bezuinigingen op de Huurtoeslag de laatste jaren merk ik wel dat het nu dus behoorlijk begint te knijpen. Ook voor huishoudens met huurtoeslag wordt wonen nagenoeg onbetaalbaar en beginnen huurquotes boven de nibud-normen eerder regel dan uitzondering te worden.»

Graag ontvangen de leden van de GroenLinks-fractie een reactie van de regering.

Administratieve lasten en uitvoering

De leden van de **CDA**-fractie zouden graag van de regering vernemen hoe de uitvoerbaarheid van uitzonderingen en bezwaarmogelijkheden wordt beoordeeld door woningcorporaties en Belastingdienst. Deze leden lijkt de uitvoering via de Belastingdienst – à la werkwijze huurtoeslag – een veel eenvoudiger alternatief, dat inkomensachteruitgang en -vooruitgang corrigeert en de huren voor gelijke woningen gelijk houdt. Graag ontvangen de leden van de **CDA**-fractie een reactie van de regering.

Kan de regering aangeven welke extra lasten uit het wetsvoorstel voortvloeien voor de Belastingdienst en de Huurcommissies, onder andere door bezwaarschriften en procedures? Hoe worden deze extra uitgaven gedekt? De leden van de **SP**-fractie ontvangen graag een nadere toelichting.

Volgens de gemaakte afspraak zal het systeem van de inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij de Belastingdienst informatie over het inkomen aan de verhuurder verstrekt, voor maximaal twee jaar gelden. Er

wordt derhalve voor 1 of 2 jaar een enorme administratieve rompslomp opgezet, zo constateren de leden van de **GroenLinks**-fractie. Kan de regering aangeven wat de uitvoeringskosten zijn voor zowel de Belastingdienst, de verhuurders, de huurcommissie en het CBP voor het invoeren, uitvoeren en weer afschaffen van het voorgestelde systeem van inkomensafhankelijke huurverhoging, inclusief de mogelijke huurverlagingen, indien dit gedurende twee jaar functioneert (met een uitloop van nog twee jaar daarna in verband met mogelijke verlagingen)? En kan de regering deze uitvoeringskosten afzetten tegen de verwachte extra huuropbrengsten gedurende deze twee jaar, ook rekening houdend met het feit dat niet alle woningcorporaties de inkomensafhankelijke huurverhoging voor 2013 zullen invoeren?

Fonds energiebesparing

Bij de voeding van het fonds voor energiebesparing rekent de regering op een aanvulling van 450 miljoen uit de markt, zo constateren de leden van de **VVD**-fractie. Kan de regering dit toelichten?

Verkoop corporatiewoningen

De regering wil de mogelijkheden tot verkoop van corporatiewoningen aan particulieren en aan institutionele beleggers versoepelen, zo stellen de leden van de **VVD**-fractie vast. Waarom beperkt zij dit voornemen tot woningen die op grond van hun maximale huur geliberaliseerd zijn of kunnen worden? Geldt bij verkoop aan bewoners niet de beperking tot geliberaliseerde of te liberaliseren woningen? Zo nee, waarom niet? Zou het wellicht aanbeveling verdienen uniforme regels en randvoorwaarden voor de verkoop van sociale huurwoningen te hanteren in plaats van verschillende regelingen?

In de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst betreffende het Woonakkoord lezen de leden van de **CDA**-fractie over een potentiële derde geldstroom. Deze leden zouden graag een toelichting van de regering willen ontvangen over het realiteitsgehalte van de versoepeling van randvoorwaarden voor verkoop van corporatiewoningen, die ervoor zou moeten zorgen dat institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, meer corporatiewoningen kopen. Hierdoor zou extra investeringsruimte ontstaan voor corporaties. Om te kunnen beoordelen of het hier wel of niet gaat om «wishful thinking» zouden de leden van de **CDA**-fractie graag van de regering willen weten of een en ander is afgestemd met institutionele beleggers, en zo ja, wat de uitkomsten daarvan zijn en welke visie de verantwoordelijke minister hier heeft op deelname van externe partijen in relatie tot de sociale doelstelling van de corporaties nu het doel is om ook extra corporatiewoningen te verkopen. Is door de regering nagedacht over wat dit zou kunnen betekenen voor eventuele wachtlijsten? Ook de in het regeerakkoord genoemde rol van de gemeente als toezichthouder op de corporaties zien de aan het woord zijnde leden hier graag bij betrokken.

In de brief over het Woonakkoord van 13 februari geeft de minister voor Wonen en Rijksdienst aan: «Ook zullen woningcorporaties zoals gebruikelijk woningen verkopen. Bij verkoop van 5000 extra woningen levert dit naar schatting € 500 mln. aan extra middelen op voor investeringen.» Kan de regering de leden van de fractie van **GroenLinks** aangeven hoeveel woningen er in de afgelopen jaren door de woningcorporaties zijn verkocht, en welke trend hierin zichtbaar is (graag cijfers over de jaren 2008 tot en met 2012)? Is het op basis van deze cijfers en de economische vooruitzichten reëel om te verwachten dat vanaf 2013 of 2014 jaarlijks 5000 woningen extra verkocht kunnen worden?

Grondrechtelijke aspecten

De leden van de **VVD**-fractie constateren dat er blijkbaar van 5% van de betrokken huurders geen inkomensgegevens beschikbaar zijn. Betekent dit dat zij dan ook geen huurverhoging hoeven te verwachten? Of krijgen zij anderszins of later een huurverhoging voorgelegd? Of blijft huurverhoging voor deze groep beperkt tot 1,5% boven inflatie? Ontspringt deze 5% hiermee de dans? Wat is de oorzaak van deze onbekendheid van inkomensgegevens?

De privacybescherming van de huurder ten opzichte van de verhuurder is in dit voorstel verbeterd. Echter, de leden van de VVD-fractie begrijpen de voorgestelde regeling aldus, dat bij bezwaar van de huurder tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging, de huurder ter adstructie wèl inkomensgegevens moet overleggen aan de verhuurder. Is dit juist? Moet de huurder eveneens inkomensgegevens overleggen bij een verzoek om huurverlaging als gevolg van inkomensdaling? Hoe valt dit te rijmen met de zinsnede dat «de huurder geen inkomensgegevens hoeft te leveren aan de huurder»? (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42, p. 5, laatste alinea, punt 10 en p. 2, 4e alinea).

Kan de regering de leden van de fractie van de **PvdA** meer in detail aangeven hoe de toezegging dat «privacy met betrekking tot de inkomensgegevens van huurders verder wordt geborgd» in de praktijk inhoud krijgt? Hoe wordt er bijvoorbeeld voor gezorgd dat de huur omlaag gaat, op het moment dat het inkomen van de bewoners daalt?

De leden van de **CDA**-fractie lezen in het Woonakkoord dat is overeengekomen dat de privacy van de huurder bij inkomensafhankelijke huurverhoging zal worden gewaarborgd. Graag vernemen de leden van de CDA-fractie op welke wijze de tekst in het Woonakkoord dit beter borgt dan het oorspronkelijke wetsvoorstel 33 129 en of deze redenering in het Woonakkoord is getoetst bij het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP).

De leden van de CDA-fractie ontvingen verder het rapport van het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan dat in opdracht van de Woonbond is opgesteld ter beoordeling van dit wetsvoorstel. De conclusie van dit rapport is dat het wetsvoorstel strijdig is met het grondrecht op privacy zoals neergelegd in artikel 10 Grondwet en artikel 8 EVRM. Graag ontvangen deze leden een reactie van de regering.

Tevens lezen de leden van de CDA-fractie dat het CBP een boetebevoegdheid krijgt, die in een wet aan de Kamers wordt voorgelegd. Als verhuurders de privacybescherming van huurders schenden dan zal een betekenisvolle boete moeten kunnen worden opgelegd door het CBP. De leden van de CDA-fractie vernemen graag van de regering hoe de uitvoerbaarheid van een en ander door het CBP wordt beoordeeld.

De leden van de **PVV**-fractie wensen de navolgende vragen te stellen. Is het juist en gerechtvaardigd om aan marktpartijen informatie te verstrekken van en door een overheidsdienst en scheidt dit geen precedentwerking? Hoe taxeert de regering in dit verband de memo van Kennedy Van der Laan in opdracht van de Vereniging Nederlandse Woonbond? Mag die informatieverstrekking niet enkel gebeuren met instemming van de belastingplichtige die deze informatie in vertrouwen aan de Belastingdienst heeft verstrekt? Wat gebeurt er als op enig moment belastingopgaven achteraf worden bijgesteld, in positieve of negatieve zin?

De leden van de fractie van **D66** stellen graag het volgende aan de orde. Om de huurverhoging inkomensafhankelijk te maken, dient de fiscus de verhuurder inzicht te geven in de inkomenscategorie van de huurder. Tijdens de behandeling van wetsvoorstel 33 129 in 2012 stuitte de Eerste Kamer op enige zorgen voor de waarborging van privacy omtrent de verstrekking en oneigenlijk gebruik van deze inkomensgegevens. Denkt de regering met het voorliggende wetsvoorstel tegemoet te komen aan de kritiek van de Eerste Kamer inzake privacyaspecten, zoals geuit tijdens de behandeling van het wetsvoorstel 33 129 in juni 2012?

Tot dusverre ontbreekt een wettelijke basis voor het verstrekken van inkomensgegevens aan verhuurders door de Belastingdienst. Wat betreft de doelbinding van de Belastingdienst geldt dat de belastinggegevens er zijn voor het vaststellen van de belastingaangifte. De doelbinding zou op een gerechtvaardigde wijze worden aangevlogen, op grond van artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens, wanneer de huurder vooraf geïnformeerd wordt bij de verstrekking van de inkomensgegevens en daarbij toestemming geeft voor de verstrekking. Graag vernemen deze leden of de regering het hiermee eens is.

Op verzoek van de Woonbond heeft advocatenkantoor Kennedy Van der Laan een advies uitgebracht met betrekking tot de privacyaspecten van de wetsvoorstellen. Kan de regering ingaan op de in deze brief genoemde bezwaren tegen de wet, en het op het eindoordeel dat de wet in strijd is met artikel 8 EVRM en artikel 10 van de Grondwet? Is de regering het met de leden van de **GroenLinks**-fractie eens dat de afspraak uit het Woonakkoord dat over twee jaar een ander systeem wordt ingevoerd, waarbij niet langer inbreuk wordt gemaakt op de privacy, impliceert dat er alternatieven aanwezig zijn, zodat niet voldaan is aan de subsidiariteits-toets van artikel 8 EVRM?

In de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst van 13 februari 2013 over het Woonakkoord wordt vermeld: «De privacy met betrekking tot de inkomensgegevens van huurders wordt verder geborgd; de huurder hoeft geen inkomensgegevens te leveren aan de verhuurder». Wat wordt er precies bedoeld met deze zinsnede? In hoeverre is de privacybescherming zoals in het Woonakkoord afgesproken verbeterd ten aanzien van het wetsvoorstel zoals dat vóór het Woonakkoord luidde? De genoemde zinsnede dat huurders geen inkomensgegevens aan de verhuurder hoeven te verstrekken is direct geplaatst na de zin dat huurders die na inkomensafhankelijke huurverhoging geconfronteerd worden met een inkomensdaling huurverlaging krijgen. Impliceert dat dat zij bij het aanvragen van huurverlaging geen inkomensgegevens aan de verhuurder hoeven te verstrekken? Hoe gaat die huurverlaging dan precies in zijn werk? Hoe en bij wie moet de huurder aantonen dat zijn of haar inkomen lager is?

In de wet is nu opgenomen dat de inkomensverklaring maximaal 1 jaar bewaard mag worden, en dan vernietigd moet worden. Voor het doen van een verzoek tot huurverlaging staat een termijn van twee jaar. Met het oog op een mogelijke huurverlaging en de herberekening die daarna eventueel moet plaatsvinden, zullen verhuurders toch op een of andere manier moeten vastleggen dat – en voor welk deel – er een extra inkomensafhankelijke huurverhoging heeft plaatsgevonden. Impliciet betekent dat dat de gegevens over het inkomen bewaard worden. Hoe verhoudt zich dit tot de plicht de inkomstenverklaringen na 1 jaar te vernietigen? Is deze vernietigingsplicht geen wassen neus als de belangrijkste gegevens eruit elders geregistreerd worden?

In zijn brief van 21 februari citeert de Woonbond met betrekking tot de in 2012 (onterecht) afgegeven verklaringen door de Belastingdienst uit een schriftelijk overleg inzake wetsvoorstel 33 129 (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 51): «Tot 13 april zijn aan 2035 verhuurders in totaal 4.221.208 verklaringen afgegeven. Veel verhuurders hebben meer dan eenmaal voor dezelfde woning(en) een verklaring gevraagd en ontvangen.» De Woonbond merkt daarbij op dat dit aantal deels verklaard kan worden door de tussentijdse bijstelling van het inkomen van inwonende kinderen, maar dan nog in ernstige mate afwijkt van de cijfers in de nota naar aanleiding van het verslag van 17 januari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 33 330, nr. 8) op pagina 7: «Tot het moment van het stopzetten van de uitwisseling van inkomensverklaringen zijn bij de Belastingdienst voor circa 1,8 miljoen woningen inkomensverklaringen opgevraagd. Dit aantal is dus enigszins hoger, maar wijkt niet in grote mate af van de verwachting dat er voor 1,6 miljoen woningen inkomensverklaringen zouden worden opgevraagd.»

Hieruit kan geconcludeerd worden dat in 2012 voor 1,8 miljoen woningen in totaal 4,2 miljoen verklaringen zijn verstrekt. Het aantal verstrekte verklaringen overschrijdt zelfs het totaal aantal hurende huishoudens in Nederland van ca. 2,9 miljoen. Kan de regering aangeven waarom in 2012 4,2 miljoen verklaringen zijn verstrekt voor 1,8 miljoen woningen? Zijn er ook inkomensverklaringen opgevraagd van huurders van wie de verhuurders het inkomen al van kenden door recente woningtoewijzing of de huurtoeslag? Hebben verhuurders ook inkomensverklaringen opgevraagd van huurders met een huurprijs boven de maximale huurgrens of met een reeds geliberaliseerde huurprijs, terwijl deze huurders buiten de doelgroep van de wet vallen?

Als deze gegevens door de verhuurders worden opgevraagd worden ze door de Belastingdienst verstrekt, blijkt uit hetgeen de regering schrijft in de genoemde nota naar aanleiding van het verslag: «De Belastingdienst weet niet voor welke woningen al de maximale huur wordt betaald en ook niet of er sprake is van een huurwoning die is geliberaliseerd. Dergelijke woningen zitten daarom ook in het bestand dat is gekoppeld aan de webtool. Dit brengt met zich mee dat eigenaren/verhuurders van dergelijke woningen ook informatie over het huishoudinkomen dat bij die woningen hoort kunnen opvragen. Dit opvragen is overigens in strijd met de voorwaarden waar de verhuurders mee hebben ingestemd, maar kan dus niet worden voorkomen.»

Moet geconcludeerd worden dat een (groot) aantal verhuurders zich kennelijk bij de huuraanzeggingen van 2012 allesbehalve terughoudend heeft opgesteld? Kan worden aangegeven hoe vaak gegevens doorgegeven zijn en worden van huurders die buiten de doelgroep vallen? Kan de Belastingdienst aangeven welke verhuurders zich schuldig gemaakt hebben/maken aan het overtreden van de voorwaarden? Hoe worden deze verhuurders daarop aangesproken? Kunnen huurders de Belastingdienst bellen om na te gaan of er in 2012 een inkomensverklaring van zijn huishoudinkomen is verstrekt aan de verhuurder? Is het juist dat ook onder de voorgestelde wettelijke regeling verhuurders in strijd met de voorwaarden de inkomensgegevens van huurders die niet onder de reikwijdte van de wet vallen, kunnen aanvragen, en dat deze dan verstrekt worden door de Belastingdienst? Welke waarborgen biedt de regering huurders die niet onder de reikwijdte van de wet vallen tegen privacy-schending?

In 2012 hebben 2035 verhuurders inkomensgegevens opgevraagd. Kan de regering garanderen dat al deze gegevens, die zonder wettelijke grondslag zijn verstrekt, ook daadwerkelijk zijn vernietigd? Wie ziet op de

vernietiging toe? De Woonbond schrijft in zijn brief van 21 februari dat veel verhuurders de gegevens van 2012 gebruiken om het scheefwonen in heel hun bezit in kaart te brengen, ook al is dat niet toegestaan. Is dat juist? Wordt er opgetreden tegen verhuurders die onrechtmatig de verstrekte inkomensindicaties hebben gebruikt/gebruiken voor andere doelen dan het doen van een voorstel tot boveninflatoire huurverhoging, zoals het maken van een analyse van het scheefwonen binnen hun woningbestand? Hebben huurders de mogelijkheid om na te gaan of de verstrekte gegevens zijn vernietigd? Hebben huurders, indien zou blijken dat de gegevens niet zijn vernietigd, de mogelijkheid een klacht bij het College bescherming persoonsgegevens (CBP) in te dienen? Hoe is die procedure? Wanneer kan het CBP eigenhandig optreden? Welke handhavingsmechanismen kan het CBP inzetten? De leden van de GroenLinks-fractie ontvangen graag een nadere toelichting.

Op verzoek van de verhuurder kan de Belastingdienst een indicatie geven van de inkomenscategorie van een betreffend huishouden, zo constateren de leden van de fractie van de **ChristenUnie**. Die gegevens worden door de verhuurder niet bewaard, althans dat is niet de bedoeling. Hoe kan worden voorkomen dat de verhuurder de gegevens bewaart?

Stimuleren bouwsector en bouw (sociale) huurwoningen

Waarom heeft de regering gekozen voor een tijdelijke verlaging van de BTW naar 6% voor 1 jaar? Heeft de regering het voornemen de regeling te verlengen na 1 jaar? Wat zullen daarbij de beoordelingscriteria zijn? Recent is een plan aangeboden door Vastgoed Belang voor de bouw van 40.000 woningen in de sociale huursector. Past dit plan binnen het kader van het thans voorliggende Woonakkoord? Vanuit de corporaties is voorgesteld de verhuurderheffing te verlagen en tegelijkertijd extra te investeren in de bouwsector door nieuwbouw en renovatie. Hoe beoordeelt de regering dit voorstel? De leden van de **VVD**-fractie ontvangen graag een reactie.

Wanneer doorstroming naar de vrije sector van belang is, welke rol ziet de regering voor de woningcorporaties respectievelijk de particuliere verhuurders om te zorgen voor voldoende woningvoorraad in dat segment? Op welke manier kunnen particuliere verhuurders wordt gestimuleerd om meer te bouwen? Vastgoed Belang geeft aan onder voorwaarden 40.000 woningen te willen bouwen. Graag ontvangen de leden van de fractie van de **ChristenUnie** een nadere toelichting. Wie ziet in Nederland toe op een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad? Hoe kan worden geborgd dat er in elk geval steeds voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd of gerenoveerd?

De commissie ziet met belangstelling uit naar de memorie van antwoord en ontvangt deze graag **uiterlijk vrijdag 1 maart 2013, 16:00 uur**.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin,
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin,
Bergman