

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. 8**

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

Ontvangen 17 januari 2013

#### **Aanleiding**

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

#### Inhoudsopgave:

1.	Inleiding	1
2.	Doorstroming	3
3.	Uitvoering	7
3.1	Inkomen	8
3.2	Europese inkomensgrens	11
3.3	Bezwaar en beroep	12
3.4	Persoonlijke levenssfeer en bescherming persoonsgegevens	15
4.	Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting	22
5.	Overig	26

#### **1. Inleiding**

De leden van de VVD-fractie vragen of dit wetsvoorstel mutatis mutandis afwijkt van het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstuk 33 129).

Uiteraard wijken de wetsvoorstellen af wat betreft de huishoudinkomenscategorie en het daarmee corresponderende maximale huurverhogingspercentage. Daarnaast wijkt het wetsvoorstel huurverhoging op grond van

inkomen (33 129) alleen af wat betreft de definitie van huishoudinkomen (het voorgestelde artikel 7:252a, tweede lid, onder b, van het Burgerlijk Wetboek). De definitie, zoals gewijzigd door het onderhavige wetsvoorstel huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens, zal uiteindelijk ook gaan gelden voor het eerstgenoemde wetsvoorstel.

De leden van de VVD-fractie vragen of sprake is van een cumulatie van dit wetsvoorstel en het wetsvoorstel inzake de 5% huurverhoging boven inflatie (Kamerstuk 33 129). Betekent het in werking treden van beide wetsvoorstellen dat huurders die meer dan 43.000 euro verdienen te maken kunnen krijgen met een extra huurverhoging van maximaal 6% (1% + 5%), zo vragen die leden.

Huurders waarvan het huishouden meer verdient dan € 43.000 krijgen niet te maken met een cumulatie van percentages. Immers, het maximale huurverhogingspercentage is afhankelijk van een concrete categorie huishoudinkomens. Indien het huishoudinkomen zich in de categorie € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) – € 43.000 bevindt, heeft de verhuurder de mogelijkheid de huurprijs te verhogen met maximaal 1% (wordt via een nota van wijziging: 2,5%) boven inflatie. In de categorie meer dan € 43.000 is dit percentage maximaal 5 (wordt via een nota van wijziging: 6,5%) boven inflatie. Deze materie is opgenomen in het voorgestelde artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

De leden van de SP betwijfelen of het verhogen van de huurprijs door middel van het breken van de fiscale geheimhoudingsplicht de beste keuze is om de problemen op de woningmarkt op te lossen. Welke alternatieven voor het «girogluren» zijn overwogen en kan per alternatief worden aangegeven waarom dit alternatief niet voldoet, zo vragen die leden.

De leden van de CU-fractie vragen waarom er niet voor is gekozen om de maximale huurverhoging voor alle woningen met een zelfde percentage te verruimen en dit voor de lagere inkomens te compenseren door een hogere huurtoeslag. Is het op deze manier niet mogelijk met een niet-inkomensafhankelijke maatregel in de huurprijzen toch de huishoudens met lagere inkomens te sparen, zo vragen die leden.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom niet is besloten de voorgestelde huurverhoging van 2% bovenop de inflatie uit het breed gedragen akkoord Wonen 4.0 over te nemen.

In het Begrotingsakkoord tussen het toenmalige kabinet en de fracties van VVD, CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie, Begrotingsakkoord 2013, is de volgende maatregel opgenomen:

«Als additionele prikkel om schiefwonen tegen te gaan, krijgen verhuurders de mogelijkheid om vanaf 2013 de huren voor huurders met een inkomen van 33.000 – 43.000 euro per jaar met 1% + inflatie te verhogen.»

Het voorliggende wetsvoorstel strekt er toe deze maatregel te implementeren. Bij dit wetsvoorstel is dezelfde systematiek toegepast als bij het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129), dat op 12 april 2012 door uw Kamer is aangenomen en nu in behandeling is bij de Eerste Kamer.

Het kabinet wil in deze tijden van economische crisis de lagere inkomens ontzien. Door te kiezen voor een grens van € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614), die aansluit bij de inkomensgrens voor de toewijzing van corporatiewoningen (het verschil wordt verklaard doordat bij de toewijzing van woningen wordt uitgegaan van het actuele inkomen (t) en bij de inkomensafhankelijke huurverhoging van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde datum van de

boveninflatoire huurverhoging is gelegen (t-2)) wordt dit bereikt. Het kabinet is van mening dat voor de inkomensgroep boven die inkomensgrens de mogelijkheid bestaat een iets ruimere maximale huurstijging toe te staan, maar door deze ruimere huurverhoging voor de inkomens tot en met € 43.000 te beperken tot maximaal 1 procentpunt (wordt: 2,5 procentpunt) extra, leidt deze ruimere huurverhoging niet tot grote huursprongen.

De leden van de CU-fractie vragen voorts om cijfermateriaal aan te leveren welke aanpassingen aan de huurtoeslag nodig zijn zodat de laagste inkomens volledig worden gecompenseerd indien gekozen wordt voor een dergelijk model op basis van een huurverhoging van maximaal 2% boven inflatie voor alle gereguleerde huurwoningen. De leden van de CU-fractie vragen daarbij ook rekening te houden met het opschuiven van de huurtoeslaggrens zodat ook huurders die nu net boven deze grens vallen (deels) worden gecompenseerd.

Het verruimen van de maximale huurverhoging voor alle woningen met een zelfde percentage zou ook lagere inkomensgroepen treffen. Indien voor deze maatregel gekozen zou zijn met een huurverhoging van maximaal 2% boven inflatie zouden de huurtoeslagkosten met € 120 miljoen per jaar oplopen. De in het wetsvoorstel voorgestelde extra huurverhogingsmogelijkheid wordt zeer gericht ingezet bij huishoudens die dit kunnen dragen.

## **2. Doorstroming**

Het wetsvoorstel beoogt de doorstroming in de huurmarkt op gang te brengen. De leden van de VVD-fractie vragen hoe effectief de maatregel zal zijn. Hoe wordt de doorstroming straks gemeten, hoe gaat een en ander in zijn werk, van welke basisgegevens wordt uitgegaan en wanneer zullen de eerste gegevens van de evaluatie beschikbaar zijn, zo vragen die leden.

Natuurlijk zullen er huurders gaan verhuizen, maar hoeveel extra ten gevolge van deze maatregel valt moeilijk te meten. Ook de leden van de PVV-fractie vragen hoe dit wordt gemeten.

De effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging op de huurontwikkeling zullen worden onderzocht in de jaarlijkse rapportage «Feiten en achtergronden van het huurbeleid», die op z'n vroegst in het najaar van 2013 beschikbaar is. Daarnaast wordt binnen drie jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging geëvalueerd.

Over de woonlasten, de woonwensen, het verhuisgedrag en de woningtekorten wordt uw Kamer op basis van het WoON-onderzoek periodiek geïnformeerd. De uitkomsten van de WoON-meting 2012 komen in 2013 beschikbaar. Deze meting kan worden gezien als een nulmeting voor de effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De in het wetsvoorstel opgenomen evaluatiebepaling gaat uit van een evaluatie binnen drie jaar na inwerkingtreding van de wet.

Het kabinet bevordert de doorstroming van huurders naar de koopsector door te regelen dat hun huurders hun huurwoning van de toegelaten instelling kunnen kopen tegen een redelijke prijs. De leden van de PVV-fractie vragen zich af hoe deze «oplossing» bijdraagt aan de doorstroming tussen de huur- en koopsector.

Als huurders met een middeninkomen of hoger inkomen hun huurwoning kopen van de woningcorporatie, dan kan de woningcorporatie de opbrengsten van de verkoop aanwenden voor de nieuwbouw van huurwoningen, hetgeen ook de doorstroming verbetert. Ik zal mij nog nader beraden over het indienen van het door het vorige kabinet uitgewerkte wetsvoorstel over de verkoop van huurwoningen van woningcorporaties aan de zittende huurders.

Onderzoek (onder meer WoON 2009) geeft aan dat als de huurprijs voldoende verhoogd wordt, de verhuiscapaciteit van huurders toeneemt. De leden van de PVV-fractie vragen zich af of deze conclusie niet bij voorbaat erg voor de hand lag.

Uit onderzoek blijkt dat als de huur jaarlijks bijvoorbeeld 1% extra verhoogd zou worden, de huurder – op termijn – bij toenemende huurlasten zal afwegen of hij de eigen huurwoning gaat kopen of dat hij een andere woning zal kopen dan wel gaat verhuizen naar een andere huurwoning. In ieder geval zal hij kiezen voor een situatie die beter aansluit bij zijn woonwensen.

De leden van de PVV-fractie vragen op welke wijze de woningmarkt beter zal werken, als huurders besluiten toch niet te verhuizen, maar gewoon blijven wonen waar ze willen wonen.

Als huurders met een middeninkomen of hoger inkomen besluiten te blijven wonen in hun gereguleerde huurwoning, genereren hun verhuurders via de inkomensafhankelijke huurverhoging extra opbrengsten uit die huurwoningen. Die extra opbrengsten zullen deels kunnen worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw van huurwoningen waardoor de doorstroming verbetert of renovatie van huurwoningen, bijvoorbeeld met energiebesparende voorzieningen, waardoor de kwaliteit en het wooncomfort van woningen verbetert. De huurders die de hogere huurprijs betalen zullen zich eerder gaan oriënteren op een woning in de koopsector of in het geliberaliseerde huursegment dan wanneer zij geen inkomensafhankelijke extra huurverhoging zouden krijgen. Dit alles leidt tot een beter werkende woningmarkt.

Er wordt aangegeven dat de woonmarkt en de huurmarkt niet gelijk zijn. Toch moeten beide markten wat betreft prijs op elkaar aansluiten. De leden van de SP-fractie vragen hoe beide uitgangspunten met elkaar kunnen worden verenigd. De leden van de SP-fractie vragen daarbij aan te geven waarom de huurprijzen moeten worden verhoogd, nu de vraag naar huren is toegenomen. Voorts vragen de leden van de SP-fractie of het niet meer voor de hand ligt om te organiseren dat meer huurwoningen worden gebouwd en of dit ook de doorstroom ten goede zal komen.

De vraag van de leden van de SP-fractie wordt zo begrepen dat met woonmarkt de koopwoningmarkt wordt bedoeld en dat de koopwoningmarkt en huurwoningmarkt niet op elkaar aansluiten. Er zit een gat tussen de huurprijzen van de meeste huurwoningen en de koopprijzen van de meeste koopwoningen. Als huurders door de inkomensafhankelijke huurverhoging besluiten naar een andere woning te verhuizen, ontstaat er meer doorstroming en komen er woningen beschikbaar voor huishoudens met een lager inkomen. Indien huurders er voor kiezen de hogere huurprijs te betalen kunnen verhuurders meer huuropbrengsten genereren, die zij (deels) kunnen aanwenden voor investeringen in nieuwbouwwoningen, bijvoorbeeld in het middensegment waarin het aanbod nu gering is. De doorstroming zal hierdoor worden bevorderd.

De leden van de SP-fractie vragen hoe er door een huurverhoging meer doorstroming kan ontstaan, terwijl de minister zelf ook constateert dat de nieuwbouw van koopwoningen is afgenomen. De leden van de SP-fractie vragen voorts waarom de doorstroming naar de koopmarkt wordt gestimuleerd, terwijl de vraag naar koopwoningen is afgenomen, of de minister beter dan bewoners weet hoe zij willen wonen en op welke bronnen men zich baseert.

Huurders met een middeninkomen of een hoger inkomen die in een huurwoning met een gereguleerde huurovereenkomst wonen, betalen een relatief lage huurprijs ten opzichte van hun inkomen. Er is dan weinig stimulans voor hen om zich te oriënteren op de koopwoningmarkt of op de vrije sector-huurmarkt. Indien de huurprijs van hun woning (in stappen) wordt verhoogd, zal er meer bereidheid zijn naar een koopwoning of vrije sector-huurwoning te verhuizen. Er worden de laatste jaren minder koopwoningen gebouwd, maar daar staat tegenover dat er ook meer bestaande woningen te koop staan, ook in de prijsklasse die voor huishoudens met een inkomen boven € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) betaalbaar is. Daarnaast zullen de verhuurders extra huuropbrengsten genereren indien de huurders met een huishoudinkomen boven € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) in hun huurwoning blijven wonen. Verhuurders kunnen die extra opbrengsten (deels) investeren in nieuwbouw van (vrije sector)huurwoningen, waardoor de doorstroming verbetert.

De leden van de SP-fractie vragen in hoeverre de hypotheekrenteaftrek als verstoring van de markt wordt gezien, welke plannen er hieromtrent zijn en welke maatregelen worden genomen op plaatsen waar een groot aanbod is van goedkope koopwoningen en een tekort aan goedkoop huuraanbod.

In het regeerakkoord van VVD en PvdA «Bruggen slaan» is vastgelegd dat de hypotheekrenteaftrek blijft bestaan om de aanschaf van een eigen woning te stimuleren. De hypotheekrenteaftrek wordt wel aangepast en wel zo dat voor bestaande en voor nieuwe hypothecaire leningen het maximale aftrektarief (vierde schijf) vanaf 2014 met een half procentpunt per jaar wordt teruggebracht naar het tarief van de derde schijf. Voor nieuwe hypothecaire leningen vanaf 2013 geldt alleen hypotheekrenteaftrek indien de lening in dertig jaar tijd ten minste annuïtair wordt afgelost.

In navolging van het College bescherming persoonsgegevens stellen de leden van de SP-fractie vraagtekens bij de proportionaliteit en subsidiairiteit van het wetsvoorstel. Kan worden toegelicht waarom wordt verwacht dat er doorstroming zal ontstaan na een huurverhoging van 1% bovenop de inflatie voor de betreffende doelgroep, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen voorts waarom indien de doelgroep de huurverhoging kan betalen, men dan zou verhuizen en of dit cijfermatig kan worden onderbouwd.

Uit onderzoek blijkt dat als de huur jaarlijks bijvoorbeeld 1% extra verhoogd zou worden, de huurder – op termijn – bij toenemende huurlasten zal afwegen of hij de eigen huurwoning koopt of hij een andere woning koopt dan wel gaat verhuizen naar een andere huurwoning. Dit zal, zoals hiervoor vermeld, in ieder geval leiden tot een situatie die beter aansluit bij zijn woonwensen.

De leden van de SP-fractie vragen waarom geen kwantitatieve doelstelling aan het wetsvoorstel is verbonden en wat de verwachte doorstroming naar aanleiding van dit wetsvoorstel is.

Zoals aangegeven in de memorie van toelichting van voorliggend wetsvoorstel en in de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) op 4 en 5 april 2012, is er geen kwantitatieve doelstelling aan de wetsvoorstellen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging gekoppeld omdat er geen direct causaal verband is tussen het aantal inkomensafhankelijke huurverhogingen en het aantal verhuizingen van huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrenzen. Huishoudens kunnen ook om heel andere redenen verhuizen, bijvoorbeeld vanwege een nieuwe baan elders in het land of vanwege wijzigingen in de grootte van het huishouden. Huurders met een huishoudinkomen boven € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) maar niet meer dan € 43.000, kunnen te maken krijgen met een huurverhoging die 1 procentpunt hoger ligt dan de huurverhoging voor inkomens onder € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614). Een dergelijke geringe extra huurverhoging zal naar verwachting niet direct leiden tot een grote doorstroming van deze huishoudens. Doch op termijn, door jaarlijkse herhaling van de geringe opslag op de huurverhoging, zullen deze huishoudens naar verwachting gaan uitkijken naar alternatieve huisvesting in de koopsector of in de vrije huursector.

De leden van de D66-fractie vragen naar de stand van zaken met betrekking tot de pilot «doorstroomcontracten» in Amsterdam. Hoe verhoudt deze pilot zich tot voorliggend wetsvoorstel, zo vragen die leden.

De politieke besluitvorming in Amsterdam is afgerond en de Gemeenteraad heeft besloten om daadwerkelijk tot invoering van het experiment over te gaan. Er doen vijf corporaties mee: Ymere, De Alliantie, Stadsgenoten, Rochdale en Eigen Haard. In de brief van 28 augustus 2012 (Kamerstukken II 2011/2012, 27 926, nr. 190) heeft mijn ambtsvoorganger de Kamer hierover geïnformeerd. Er wordt op dit moment door de Amsterdamse partijen gewerkt aan de praktische uitwerking van het experiment, waarbij ook Platform 31 (voorheen onder meer de SEV) wordt betrokken. Voor zover bekend wil men per 1 april 2013 met de uitvoering starten.

Het voorliggende wetsvoorstel en het experiment in Amsterdam delen de inzet om te komen tot een beter werkende (huur)woningmarkt door aanpassing van huurprijzen die niet in overeenstemming zijn met de kwaliteit. Een te lage huurprijs in verhouding tot de kwaliteit maakt dat huishoudens langer een woning bezet houden ook wanneer ze gezien hun inkomen zich een duurder woning kunnen veroorloven, en belemmert daarmee de doorstroming. Het wetsvoorstel heeft betrekking op de huurders met een inkomen boven € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) en ook het experiment heeft betrekking op middeninkomensgroepen. Een verschil is dat het wetsvoorstel zich richt op huidige zittende huurders terwijl het bij het experiment gaat om nog af te sluiten huurcontracten. De huuraanpassingen bij het experiment zullen, bij geconstateerde inkomensontwikkeling van de huurders, ook in grotere stappen gaan dan met het nu voorliggende voorstel tot huurverhoging van 1% (en 5% bij inkomens boven € 43.000) boven inflatie.

De leden van de CU-fractie vragen welke definitie van scheefwonen, waarbij de huurprijs in relatie staat tot het inkomen en de betaalde woonlasten, wordt gehanteerd.

Het kabinet kent geen eenduidige definitie van scheefwonen. De discussie met uw Kamer hierover kan in 2013 plaatsvinden op basis van de toegezegde analyse over de mogelijke definities van scheefwonen met het nieuwe WoON2012 (Kamerstukken II 2011/12, 32 847, nrs. 9 en 27).

### 3. Uitvoering

Indien de verhuurder een voorstel tot huurprijsverhoging wil indienen met een percentage van maximaal inflatie plus 1%, heeft hij daarvoor een verklaring van de Belastingdienst nodig. De Belastingdienst krijgt dan een aanduiding van de plaats van de woonruimte. De leden van de VVD-fractie vragen hoe een en ander in zijn werk gaat als er sprake is van tijdelijke bewoning, wat zegt in principe de «plaatsaanduiding» in relatie tot huurders die ergens tijdelijk wonen en hoe betrouwbaar zijn de gegevens dan.

Er bestaat in Nederland geen register van huurwoningen en ook de huurprijzen zijn niet in een register opgenomen. De Belastingdienst hanteert daarom het uitgangspunt dat elke woning die niet wordt bewoond door de eigenaar, een huurwoning kan zijn. Al die huurwoningen komen in een bestand. Vervolgens wordt ten aanzien van elke in dat bestand opgenomen huurwoning vastgesteld wie daar op dat moment wonen en wat hun inkomen was in het jaar t-2 volgens de Basisregistratie inkomen. Die inkomens worden bij elkaar opgeteld waardoor per huurwoning het huishoudinkomen t-2 wordt vastgesteld. Bij het vervaardigen van de query's (bevestigingen uit de Basisregistratie inkomens) kan dus geen rekening worden gehouden met allerlei bijzondere omstandigheden. De informatievoorziening vindt plaats op basis van geautomatiseerde bestandsvergelijking.

Bij maximaal 1,6 miljoen huurders zullen de gegevens worden opgevraagd omdat verhuurders van een deel van hun huurders het inkomen al kennen. De leden van de CU-fractie vragen of deze aanname wordt onderbouwd door de ervaringen in de praktijk in het voorjaar van 2012. De leden van de CU-fractie vragen of het klopt dat veel verhuurders de gegevens van al hun huurders hebben opgevraagd in het voorjaar van 2012, bijvoorbeeld omdat selectie vooraf arbeidsintensiever was, van hoeveel huurders inkomensindicaties zijn opgevraagd in het voorjaar van 2012, van hoeveel huurders met een geliberaliseerde huur indicaties zijn opgevraagd in het voorjaar van 2012 en hoeveel verhuurders hebben bij de huuraanzeggingen van 2012 de mogelijkheid voor extra huurverhoging terughoudend en met oog op het beoogde doel van verbeterde doorstroming toegepast.

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. 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. Verhuurders beschikken soms al over inkomensinformatie van de huurder, maar die kan verschillen van het huishoudinkomen. Het huishoudinkomen betreft de inkomens van alle personen die in die woning wonen. Het opvragen van inkomensinformatie in een dergelijk geval is daarom in lijn met de voorwaarden.

De leden van de CU-fractie vragen hoeveel verhuurders alle huurders die in aanmerking kwamen de maximale huurverhoging hebben toegezegd en om welke aantallen huurders het hierbij gaat.

Het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) is nog in behandeling bij de Eerste Kamer en is dus nog niet in werking getreden. Verhuurders hebben de inkomensafhankelijke huurverhoging dus nog niet kunnen voorstellen. Dat betekent dat geen enkele huurder te maken heeft gehad met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Verhuurders zijn overigens niet verplicht om de huur extra te verhogen. Het is niet bekend in welke mate verhuurders gebruik zullen maken van de bevoegdheid om de huren extra te verhogen.

### *3.1 Inkomen*

De leden van de VVD-fractie vragen hoe kan worden voorkomen dat de groep huurders waarvan de inkomensgegevens niet beschikbaar zijn, onder de huurverhoging uitkomen, zowel wat betreft deze verhoging als de 5% huurverhoging boven inflatie. Hoe staat het met de evaluatie op dit punt en vindt die evaluatie nog dit jaar plaats, zo vragen die leden.

In de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) is toegezegd dat als de wet per 1 juli (2012) in werking treedt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor het einde van het jaar onderzoek doet, mogelijk in samenwerking met het College bescherming persoonsgegevens, naar in hoeverre verhuurders andere inkomensgegevens dan de voor de boveninflatoire huurverhoging opgevraagde inkomensverklaringen van de Belastingdienst hebben. Daarbij wordt betrokken hoe om te gaan met gevallen waarin het inkomen bij de Belastingdienst onbekend is. De wet is echter nog niet in werking getreden, dus er heeft geen evaluatie plaatsgevonden.

De effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging op de huurontwikkeling zullen worden onderzocht in de jaarlijkse rapportage «Feiten en achtergronden van het huurbeleid». Deze rapportage zal op z'n vroegst in het najaar van 2013 uitkomen. Daarnaast worden binnen drie jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) en van voorliggend wetsvoorstel – die op dezelfde dag in werking zullen treden – de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging geëvalueerd.

Over de woonlasten, de woonwensen, het verhuisgedrag en de woningtekorten wordt uw Kamer op basis van het WoON-onderzoek periodiek geïnformeerd. De uitkomsten van de WoON-meting 2012 komen in 2013 beschikbaar. Deze meting kan worden gezien als een nulmeting voor de effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor het vaststellen van de hoogte van het inkomen is ook van belang het inkomen van overige bewoners. De leden van de VVD-fractie willen graag een nadere verduidelijking inzake de regeling ten aanzien van het inkomen van inwonende kinderen tot 23 jaar. In hoeverre telt dat inkomen nu mee als de wetsvoorstellen met betrekking tot de 1% huurverhoging boven inflatie en de 5% huurverhoging boven inflatie in werking zijn getreden en welk huishoudinkomensbegrip wordt gehanteerd, zo vragen die leden.

Zoals hiervoor is vermeld, zal per de datum van inwerkingtreding voor beide wetsvoorstellen het huishoudinkomensbegrip gelden, zoals met het onderhavige wetsvoorstel is gewijzigd. Dat betekent dat ten aanzien van het gezamenlijk bedrag van de inkomensgegevens, het bedrag van het inkomensgegeven van een overige bewoner die op 1 januari van het jaar



waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen de leeftijd van 23 jaar nog niet heeft bereikt, slechts in aanmerking wordt genomen voor zover dat meer bedraagt dan de uitkomst van 108% van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel a, van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, als geldend op 1 januari van het peiljaar.

De leden van de PVV-fractie vragen naar een uitleg over de situatie dat mensen bijvoorbeeld voor een paar maanden bij iemand intrekken door scheiding of welke andere reden dan ook. Gaat de huur dan eerst omhoog en daarna weer omlaag, zo vragen die leden. Voorts vragen de leden van de PVV-fractie en de SP-fractie wat er gebeurt als het inkomen van een adres in een later stadium weer daalt tot onder de grens van € 33.000 of € 43.000. Gaat de huur dan weer omlaag, zo vragen de leden van de PVV-fractie zich af.

Bepalend voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is de huishoudgrootte op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging. Indien verhuurders een boveninflatoire huurverhoging willen voorstellen zullen de (verzamel)inkomens van de mensen uit wie het huishouden op die datum bestaat in het inkomensjaar (t-2) meer dan de betreffende inkomensgrens moeten bedragen. Door het aangenomen amendement van het lid Lucassen (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 41) is in het wetsvoorstel (huurverhoging 5%) bepaald dat als de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar ná het inkomensjaar (t-1) de inkomensgrens niet overschrijdt, de voorgestelde huurverhoging beperkt wordt tot inflatieniveau. Met het thans voorliggende wetsvoorstel zijn twee situaties denkbaar, te weten: het huishoudinkomen is in het toetsingsjaar (t-2) of het kalenderjaar na het toetsingsjaar (t-1) lager dan € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614). In dat geval is slechts een inflatoire (wordt inflatoire plus 1,5%) mogelijk. Indien het huishoudinkomen niet meer bedraagt dan € 43.000 wordt het huurverhogingsvoorstel met 5% (wordt: 6,5%) extra opgevat als een voorstel van 1% (wordt: 2,5%) extra, tenzij eveneens blijkt dat het huishoudinkomen minder dan € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) bedraagt. Als het inkomen na de inkomensafhankelijke huurverhoging weer daalt, blijft een inmiddels tot stand gekomen verhoogde huurprijs altijd gehandhaafd.

De leden van de SP-fractie vragen of voor de komende 10 jaar per jaar kan worden aangegeven hoeveel huizen boven de liberalisatiegrens komen te liggen. Is het omgekeerde ook het geval: wordt de huurverhoging teruggedraaid, zodra een verzamelinkomen na verloop van tijd onder de € 33.000 komt te liggen, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen voorts of als op dat moment bijvoorbeeld al drie jaar een extra huurverhoging is doorberekend, de huurprijs dan met de verhoging van die drie jaar daalt, zodat per saldo enkel de inflatie is doorberekend. Wanneer dit niet gebeurt, ontstaat dan het risico dat een huishouden wegens teruggang in inkomen de huur niet meer kan opbrengen, ondanks dat het gaat om sociale woningbouw en zij tot de doelgroep horen, zo vragen die leden.

Naast hetgeen hiervoor als antwoord op vragen van de leden van de PVV-fractie is vermeld, wordt nog het volgende opgemerkt. Huurovereenkomsten die nu gereguleerd zijn, blijven dat. Lopende gereguleerde huurovereenkomsten worden niet geliberaliseerd, ook als de huurprijs door de inkomensafhankelijke huurverhoging tot boven de huidige of toekomstige liberalisatiegrens stijgt (indien de maximale huurprijs van de woning een dergelijke huurverhoging toestaat). Voor de vraag of een huurovereenkomst gereguleerd of geliberaliseerd is, is namelijk maar één

huurprijs bepalend en dat is de huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Als die aanvangshuurprijs onder de toentertijd geldende liberalisatiegrens lag, is de huurovereenkomst blijvend gereguleerd, onafhankelijk van hoe de huurprijs zich na de aanvangsdatum van de huurovereenkomst ontwikkelt.

De vraag hoeveel huurovereenkomsten een huurprijs boven de liberalisatiegrens zullen krijgen is alleen relevant voor het recht op huurtoeslag. Indien de huishoudinkomens dalen tot onder de huurtoeslaginkomensgrens, hebben de huurders geen recht op huurtoeslag indien de huurprijs tegen die tijd boven de op dat moment geldende liberalisatiegrens (= huurtoeslaggrens) ligt.

Hoeveel lopende huurovereenkomsten in de komende 10 jaar een huurprijs boven de liberalisatiegrens zullen krijgen kan niet worden ingeschat. Ten eerste omdat niet kan worden beschikt over de huidige huurprijs en de maximale huurprijs van woningen met huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voorts omdat verhuurders de vrijheid hebben om de inkomensafhankelijke huurverhoging niet of niet ten volle te benutten. Indien het huishoudinkomen na een of meerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen daalt tot onder de inkomensgrens voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, wordt de huurprijs niet verlaagd maar blijft de dan geldende huurprijs gehandhaafd. De huurprijs is dan immers nog in overeenstemming met de kwaliteit van de woning.

Het wetsvoorstel legt een tweede harde grens bij een inkomen van € 33.000. Het invoeren van dergelijke grenzen kan volgens genoemde leden niet bevorderlijk zijn voor de arbeidsmarkt. De leden van de CU-fractie vragen of dit soort effecten zijn onderzocht en of het voorstel nog andere ongewenste effecten kan hebben.

Dit wetsvoorstel is zoals hiervoor aangegeven een uitwerking van een maatregel uit het akkoord tussen het toenmalige kabinet en de fracties van VVD, CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie, Begrotingsakkoord 2013. De maatregel luidt: «Als additionele prikkel om scheefwonen tegen te gaan, krijgen verhuurders de mogelijkheid om vanaf 2013 de huren voor huurders met een inkomen van 33.000 – 43.000 euro per jaar met 1% + inflatie te verhogen.».

Nu het betreffende wetsvoorstel nog niet in werking is getreden, kan nog niet worden onderzocht wat de effecten van deze maatregel op de arbeidsmarkt zijn en of deze maatregel andere ongewenste effecten kan hebben. Om deze inkomensafhankelijke huurverhoging daadwerkelijk vanaf (de jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 juli) 2013 te kunnen toepassen moet de wet uiterlijk begin 2013 in werking treden. Verhuurders kunnen pas na de inwerkingtreding van de wet bij de Belastingdienst inkomensgegevens opvragen. Verhuurders moeten vervolgens hun huurverhogingsvoorstellen met een ingangsdatum van 1 juli, eventueel met de inkomensverklaringen waarin staat aangegeven dat het huishoudinkomen de inkomensgrens van € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) of € 43.000 overschrijdt, vóór 1 mei bij hun huurders indienen. Na de vaststelling van het Begrotingsakkoord 2013 is het wetsvoorstel met spoed in procedure gebracht.

De leden van de CU-fractie achten de inkomensgrenzen arbitrair omdat ze geen rekening houden met de gezinssamenstelling, terwijl dit aspect wel meeweegt in de huurtoeslag. Dit is volgens genoemde leden een extra argument om inkomenspolitiek ten aanzien van het wonen alleen bij de belastingdienst te organiseren en niet ook het huurprijsniveau afhankelijk te maken van het inkomen. De leden van de CU-fractie vragen op dit punt een nadere onderbouwing en vragen daarbij concreet een reactie op het volgende voorbeeld voor twee identieke huizen die als gevolg van een

verschillende huurhistorie een ongelijk huurniveau hebben. Een alleenstaande met een inkomen van € 41 000,- en een huur van € 450,- kan met het wetsvoorstel een extra huurverhoging van 1% boven inflatie krijgen, terwijl een gezin met twee kinderen met een gezamenlijk inkomen van € 44 000 en een huur van € 640,-, te maken kan krijgen met een huurverhoging van 5% boven inflatie. Wordt dit eerlijk geacht en zo ja wat zijn hiervoor de argumenten, zo vragen die leden.

De grenzen van € 43.000 en € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) zijn zodanig gekozen dat huurders met een lager inkomen en een lager middeninkomen een gematigde huurontwikkeling ervaren. Dat geldt voor deze inkomensgroepen zowel voor huurders met een lage als voor huurders met een hogere huur. De huurders met een inkomen tussen € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) en € 43.000 behouden de bescherming van de maximale huurprijsgrenzen. Indien kinderen de leeftijd van 23 jaar nog niet hebben bereikt en een inkomen hebben, wordt van hen alleen het inkomen dat het wettelijk minimumloon (circa € 20 000) overstijgt bij de berekening van het huishoudinkomen meegenomen. Scheefwonen is in eerste instantie een relatie tussen inkomen en huurprijs. Het kabinet kiest om die reden om gericht bij hogere inkomens en middeninkomens een hogere huurstijging mogelijk te maken.

### *3.2 Europese inkomensgrens*

De voor deze maatregel gekozen inkomensgrens ligt ongeveer gelijk aan de toewijzingsgrens voor toegelaten instellingen voor woningen die met staatssteun worden verhuurd. De leden van de SP-fractie vragen waarom dit niet wettelijk wordt gelijkgesteld.

Bij de toewijzing van woningen van woningcorporaties wordt uitgegaan van het actuele inkomen, het inkomen in het kalenderjaar waarin de woning al dan niet aan de huurder wordt toegewezen (t). Dit inkomen wordt geschat, indien niet duidelijk is of het inkomen van de huurder in het gehele inkomensjaar gelijk zal zijn. Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt uitgegaan van het inkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde huurverhoging moet ingaan (t-2), omdat die inkomens voor het grootste deel definitief zijn vastgesteld. De toewijzingsgrens voor corporatiewoningen lag oorspronkelijk op € 33.000 (2010) maar is inmiddels geïndexeerd tot € 34.085 (2012). De beide inkomensgrenzen liggen dus op een vergelijkbaar niveau omdat voor de inkomensafhankelijke toewijzing van woningen een recenter inkomen wordt gehanteerd dan voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De leden van de CU-fractie vragen om een nadere onderbouwing van de inkomensgrens van € 33.000. De corporatiedoelgroep wordt immers begrensd door de Europese inkomensgrens bij een jaarinkomen van € 34.085 (in 2012). In dit jaarinkomen worden medehuurlers, anders dan een partner die medebewoner is, niet meegerekend. Het voorliggende wetsvoorstel betreft dus een extra huurverhoging voor huishoudens die deels binnen de corporatiedoelgroep vallen, maar wordt gemotiveerd met de aanname dat deze huishoudens géén deel uitmaken van de corporatiedoelgroep. De leden van de CU-fractie vragen daarom hoeveel huishoudens die als gevolg van het onderhavige wetsvoorstel een extra huurverhoging kunnen krijgen deel uitmaken van de corporatiedoelgroep. Waarom is de gekozen ondergrens van de betreffende categorie huishoudinkomens nog lager dan de grens van de corporatiedoelgroep, waarom voor de afbakening van de betrokken huishoudens is gekozen voor een andere definitie van het huishoudinkomen dan die van de Europese

inkomensgrens en of huishoudens met een inkomen vanaf € 33.000 in principe niet thuishoren in een sociale huurwoning.

Het voorliggend wetsvoorstel is de uitwerking van de maatregel uit het Begrotingsakkoord tussen het kabinet Rutte I met de fracties van CDA, VVD, D66, GL en CU: «Als additionele prikkel om scheefwonen tegen te gaan, krijgen verhuurders de mogelijkheid om vanaf 2013 de huren voor huurders met een inkomen van 33.000 – 43.000 euro per jaar met 1% + inflatie te verhogen.».

Zoals in het antwoord op de vraag van de leden van de SP-fractie hiervoor is aangegeven, komt de grens van € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) voor de inkomensafhankelijke huurverhoging overeen met de inkomensafhankelijke toewijzingsgrens voor woningcorporatiewoningen van € 34.085, omdat bij de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt uitgegaan van het inkomen in het tweede kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde huurverhoging moet ingaan (t-2) en bij de woningtoewijzing van het actuele inkomen (t).

Voor het vaststellen van de redelijkheid van de huurverhoging is het redelijk dat alle inkomens in het huishouden worden meegeteld, immers het gehele huishouden kan bijdragen aan het betalen van de huurprijs. Voor het afgeven van inkomensverklaringen dient de Belastingdienst grote aantallen inkomensgegevens te verwerken. Daartoe is het van belang dat een eenduidig en gemakkelijk vast te stellen inkomensbegrip wordt gehanteerd, in dit geval het gezamenlijke bedrag aan inkomens van alle bewoners van de betreffende woning. Om inwonende kinderen niet te belemmeren een (bij)baan te zoeken, wordt van inwonende jongeren tot 23 jaar alleen het inkomen meegenomen dat het wettelijk minimumloon (circa € 20 000) overschrijdt.

De leden van de CU-fractie vragen voorts waarom de Europese inkomensgrens, die van belang is bij het vaststellen van de genoten staatssteun van een woningbouwcorporatie, ook van toepassing wordt verklaard op huurders van een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens in de commerciële sector.

Voor huishoudens in een huurwoning van een particuliere verhuurder of een belegger met een gereguleerde huurovereenkomst geldt de inkomensgrens voor toewijzing van corporatiewoningen niet. Particuliere verhuurders en beleggers mogen hun woningen vrij toewijzen, afgezien van een eventuele huisvestingsvergunning (afhankelijk van de gemeente). Voor die huishoudens gelden alleen de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) en € 43.000 in jaar t-2.

De leden van de CU-fractie vragen wat de stand van zaken is omtrent het gesprek in Brussel over een verhoging van die inkomensgrens en wanneer de Kamer wordt geïnformeerd over de uitkomsten.

Inmiddels is uw Kamer bij brief van 30 oktober 2012 (Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 277) geïnformeerd over de uitkomsten van de verkenningen in Brussel, zoals eerder toegezegd aan uw Kamer.

### *3.3 Bezwaar en beroep*

Als de leden van de VVD-fractie het goed hebben begrepen wordt in het onderhavige wetsvoorstel geregeld dat bezwaar en beroep lopen via de huurcommissie, zoals ook bij de 5% huurverhoging boven inflatie het geval is. Wat is de reden dat er in deze is afgeweken van het Begrotingsakkoord 2013 en waar wordt nu voor gekozen, zo vragen die leden. De leden van de VVD-fractie vragen of er niet bij beide wetsvoorstellen sprake zou

moeten zijn van een zelfde systematiek van bezwaar en beroep en eenzelfde instantie.

Wat betreft de systematiek, de rechtsbescherming en de bescherming van de privacy bestaat er geen enkel verschil tussen beide wetsvoorstellen. Het wetsvoorstel huurverhoging 1% (33 330) bouwt voort op het wetsvoorstel huurverhoging 5% (33 129). Het wetsvoorstel huurverhoging 1% biedt dan ook niet méér rechts- en privacybescherming, omdat het wetsvoorstel huurverhoging 5% deze aspecten al voldoende regelt.

De verklaring die de belastingdienst afgeeft is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Terwijl de minister tegelijkertijd stelt dat de verklaring slechts een momentopname is en gedateerd kan zijn. De leden van de SP-fractie vragen of deze stellingname wenselijk is richting burgers die er niet om hebben gevraagd of een dergelijke verklaring überhaupt wordt afgegeven en wordt hiermee beweerd dat de belastingdienst nooit fouten maakt of zal maken in de toekomst.

Het inkomen dat in de Basisregistratie inkomen is opgenomen staat in het overgrote deel van de gevallen vast. Om die reden is ook gekozen voor het jaar t-2. Er zijn situaties waarin dit inkomen in de loop van de tijd nog een wijziging ondergaat, juist door de fiscale rechtsbescherming. De rechter, uiteindelijk ook de Hoge Raad, kan bepalen dat het inkomen op een lager niveau moet worden vastgesteld dan eerder is gebeurd. De Belastingplichtige die hiermee te maken heeft kan zich ten opzichte van de verhuurder altijd beroepen op het laatst bekende inkomensgegeven. Hij kan dit ook opvragen bij de Belastingdienst.

Daarnaast is er nog een andere mogelijkheid op basis waarvan een huurder de huurverhoging kan tegenhouden. Het inkomen is van het jaar t-2, maar de bewoningssituatie is actueel. Het kan dus voorkomen dat een verhuurder bijvoorbeeld op 1 maart een inkomensgegeven krijgt dat is gebaseerd op 2 personen. Als één van die 2 personen op 1 mei de woning verlaten heeft is het huishoudinkomen niet (meer) correct. Een huurder kan zich dan – als zijn eigen inkomen ten minste onder de grens zit – met succes verweren tegen de huurverhoging. Ik ga er overigens van uit dat een verhuurder dan uit eigen beweging het voorstel tot huurverhoging aanpast. Een verhuurder kan – om zekerheid te krijgen – ten aanzien van het desbetreffende adres ook een actuele verklaring bij de Belastingdienst opvragen waardoor de bewering van de huurder wordt gestaafd.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de huurcommissie de gegevens die de huurder aanbrengt als verweer kan controleren. Krijgt de huurcommissie ook inzage in de belastinggegevens, zo vragen die leden.

De Huurcommissie krijgt geen inzage in de gegevens van de Belastingdienst. Het is aan de huurder om aan te tonen dat het huishoudinkomen van het jaar t-2 of in het jaar t-1 onder de inkomensgrens ligt. Indien de huurder in zijn bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel onderbouwd aangeeft dat het huishoudinkomen in jaar t-2 de inkomensgrens niet overschrijdt, kan de verhuurder een actuele inkomensindicatie over het jaar t-2 opvragen om te beoordelen of het bezwaar van de huurder gegrond is of niet. Indien de verhuurder van oordeel is dat het bezwaar van de huurder niet gegrond is en hij de extra huurverhoging wil doorzetten, moet de verhuurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Bij zijn verzoek om een uitspraak verstrekt hij alle onderliggende stukken van het huurverhogingsvoorstel en het bezwaarschrift van de huurder alsmede de eventuele actuelere inkomensindicatie van de Belastingdienst.

Indien de huurder in zijn bezwaarschrift aangeeft dat het huishoudinkomen in jaar t-2 de inkomensgrens overschrijdt maar dat het huishoudin-

komen van het jaar t-1 onder de inkomengrens ligt, is het aan de huurder om dat via inkomensgegevens van de leden van het huishouden van het jaar t-1 aan te tonen, bijvoorbeeld door een IB60-formulier over het jaar t-1 van alle leden van het huishouden over te leggen.

De leden van de D66-fractie constateren dat de boveninflatoire huurverhoging geen doorgang vindt indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het jaar na het peiljaar niet hoger is dan € 33.000. Deze leden vragen bij wie de huurder dit moet aantonen en hoe dit precies in zijn werk zal gaan.

De huurder zal zijn bezwaarschrift moeten onderbouwen met gegevens over de samenstelling van het huishouden op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging en met de inkomensgegevens over het jaar t-1 van alle leden van het huishouden, bijvoorbeeld IB60-formulieren over het jaar t-1.

In het wetsvoorstel ligt de bewijslast dat het inkomen in een andere categorie valt dan de verhuurder veronderstelt bij de huurder. De huurder kan het bewijs slechts leveren door de huishoudinkomensgegevens aan de verhuurder bekend te maken. Feitelijk komt het er op neer dat de verhuurder de inkomensverklaring van de Belastingdienst toetst. De leden van de CU-fractie vragen hoe de verhuurder de informatie kan verifiëren als de huurder informatie achterhoudt.

De verhuurder kan het bezwaar van de huurder via het aanvragen van een actuelere inkomensindicatie van de Belastingdienst verifiëren als het bezwaar van de huurder zich richt op het inkomen in het jaar t-2. Als het bezwaar van de huurder zich richt op het huishoudinkomen van het jaar t-1, zal de huurder moeten aantonen wat de samenstelling van het huishouden is op de datum van de voorgestelde huurverhoging en wat de inkomens van die huishoudleden in jaar t-1 waren, bijvoorbeeld door IB60-formulieren van alle huishoudleden over het jaar t-1 op te vragen. Als de verhuurder het vermoeden heeft dat de huurder informatie achterhoudt, kan hij zijn huurverhogingsvoorstel met het bezwaar van de huurder voorleggen aan de Huurcommissie. De Huurcommissie kan bij gemeenten opvragen wie er op een bepaald adres wonen en op die manier achterhalen of de huurder gegevens achterhoudt.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom ervoor wordt gekozen het geschil over de juistheid van een inkomensverklaring te laten afspelen tussen de verhuurder en de huurder, in plaats van tussen de huurder en de Belastingdienst. Is het niet merkwaardig dat de gevolgen van een incorrecte verklaring door de Belastingdienst worden afgeschoven op huurders en verhuurders, zo vragen die leden.

Een bezwaar van de huurder tegen het huurverhogingsvoorstel gaat niet over de juistheid van de inkomensverklaring – dat is immers niet meer dan een weergave van de gegevens waarover de Belastingdienst op het moment van de aanvraag door de verhuurder beschikt – maar over het gegeven of het huishoudinkomen in het jaar t-2 of t-1 de inkomengrens wel of niet overschrijdt.

De verhuurder brengt een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel uit en de huurder stelt in zijn bezwaar dat de voorgestelde huurverhoging te hoog is. Dat kan de huurder doen door aan te tonen dat het inkomen van het jaar t-2 na verstrekking van de inkomensindicatie lager is vastgesteld of door aan te tonen dat in de tijd tussen het verstrekken van de inkomensverklaring en de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een lid van het huishouden de woning verlaten heeft en dat het huishoudinkomen daardoor tot onder de inkomengrens voor de

voorgestelde huurverhoging is gedaald. De verhuurder kan een dergelijk bezwaar van de huurder verifiëren door een actuelere inkomensindicatie op te vragen bij de Belastingdienst.

De inkomensindicatie van de Belastingdienst betreft niet het inkomen over het jaar t-1, daarvan zal de huurder zelf moeten aantonen dat het huishoudinkomen onder de inkomensgrens van de voorgestelde huurverhoging ligt.

### *3.4 Persoonlijke levenssfeer en bescherming persoonsgegevens*

De 1% extra huurverhoging vloeit voort uit het Begrotingsakkoord 2013 c.q. Lenteakkoord (april 2012). Daarin is vermeld dat er extra waarborgen zijn ingebouwd ten behoeve van de privacybescherming van de inkomensgegevens die verhuurders nodig hebben voor het bepalen van een mogelijke extra huurverhoging. De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre dat in het onderhavige wetsvoorstel is verwerkt.

Qua systematiek sluit het onderhavige wetsvoorstel geheel aan bij het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen (33 129). Daarbij zijn in het wetsvoorstel verschillende waarborgen opgenomen om de privacy dienaangaande te beschermen. In het voorgestelde artikel 19a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zijn extra waarborgen opgenomen over het gebruiken en het bewaren van die gegevens, het voeren van een juiste, volledige en tijdige vastlegging van de administratie, de geheimhoudingsplicht dienaangaande en de sanctie op het niet nakomen van het voormelde. Overigens, de verhuurder hoeft op grond van het voorgestelde artikel 7:252a, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek geen verklaring op te vragen, indien hij beschikt over vergelijkbare inkomensgegevens en met die wetenschap zijn voorstel onderbouwt.

Het EVRM stelt dat de privacy inbreuk moet worden gerechtvaardigd door een «pressing social need». De leden van de PVV-fractie en de SP-fractie vragen of kan worden aangegeven wat in dit geval de «pressing social need» is.

De regeling dient noodzakelijk te zijn in een democratische samenleving. Daarvan is sprake bij aanwezigheid van een dringende maatschappelijke behoefte («pressing social need») en indien een redelijke verhouding bestaat tussen de ernst van de inbreuk en de zwaarte van het belang dat met de inbreuk wordt gediend (proportionaliteit).

De vraag hierbij is of het belang van de maatregel, het voorstel van huurprijsverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen, een eventuele inbreuk op de privacy rechtvaardigt. Betreffende maatregel is gericht op het bevorderen van doorstroming van huurders met een hoger inkomen. Het is logischerwijs niet mogelijk de doorstroming van deze groep te bevorderen zonder informatie over het huishoudinkomen. Gezien het publieke belang van het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt en het beperken van de administratieve lasten voor verhuurders en huurders wordt de verstrekking van een verklaring gerechtvaardigd geacht. Het aanleveren door de Belastingdienst van de verklaring aan de verhuurder levert de huurder ook voordelen op. Zo hoeft hij zelf geen gegevens aan te leveren. Hij kan dus het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder afwachten, waarbij hij kennis kan nemen van de door de Belastingdienst aan de verhuurder verstrekte verklaring. Deze verhuurder dient bij een huurverhogingsvoorstel van meer dan inflatie de verklaring van de Belastingdienst bij te voegen. Hierdoor worden huurders beschermd tegen onredelijke huurverhogingsvoorstellen van hun verhuurder.

Op het moment dat een woningcorporatie de financiële gegevens van een adres ontvangt, ligt het volgens de leden van de PVV-fractie voor de hand dat de woningcorporatie wel de persoonlijke gegevens van de bewoners op dit adres in haar bezit heeft en dus alsnog de inkomensgegevens kan koppelen aan de bewoners. De leden van de PVV-fractie vragen hoe dit gegeven zich verhoudt tot het EVRM, internationale verdragen en artikel 10 uit de Grondwet.

De door de Belastingdienst verstrekt gegevens betreffen slechts de melding dat het huishoudinkomen over het peiljaar lager is dan of gelijk is aan het in het voorgestelde artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte eerstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag doch lager is dan of gelijk is aan het in dat onderdeel laatstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag. De verklaring vermeldt voorts, indien dat huishoudinkomen hoger is dan het in het voorgestelde artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte eerstgenoemde bedrag, het aantal personen waarop dat huishoudinkomen is gebaseerd. Indien geen inkomensgegeven in de basisregistratie inkomen beschikbaar is, vermeldt de verklaring dat dat het geval is. Op basis van deze gegevensverstrekking is het niet mogelijk de betreffende gegevens te koppelen aan de bewoners. Derhalve is er geen strijd met het EVRM, internationale verdragen en artikel 10 van de Grondwet.

Het voorschrift zal voldoende nauwkeurig moeten zijn en adequate en effectieve waarborgen moeten bevatten tegen ongeoorloofde inbreuken. De leden van de SP-fractie vragen wat die effectieve waarborgen zijn. Er is voorzien in diverse waarborgen voor de privacy met betrekking tot de toegang tot inkomensgegevens. De leden van de CU-fractie vragen of, en op welke wijze deze beperkingen kunnen worden gehandhaafd en welke sancties hierop van toepassing zijn. Voorts vragen die leden hoe voorkomen gaat worden dat er misbruik gemaakt wordt van de inkomensgegevens en hoe gegarandeerd wordt dat er een zorgvuldige administratie gevoerd wordt c.q. de gegevens niet langer dan noodzakelijk worden bewaard.

Zoals reeds eerder vermeld wordt qua systematiek aangesloten bij het wetsvoorstel huurverhoging 5% (33 129). Onderstaande artikelleden zijn afkomstig van dit wetsvoorstel. Daarbij zijn enige wezenlijke waarborgen ingebouwd, waarvan de belangrijkste zijn:

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

In het voorgestelde artikel 19a, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt de zogenoemde doelbinding verwoord. De betreffende gegevens mogen uitsluitend worden gebruikt voor het doel van het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. Het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte biedt een waarborg tegen het langer bewaren van de inkomensverklaringen en andere gegevens die overeenkomstig artikel 7:252a, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn verstrekt, dan noodzakelijk is voor de verwerkelijking van het doel. Hiermee wordt de bewaartermijn gestalte gegeven. Dat betekent dat het gebruik van de gegevens voor een ander doel dan het doen van een voorstel tot boveninflatoire huurverhoging, onrechtmatig is. Het voorgestelde artikel 19a, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte betreft regels over de te voeren administratie en geeft een waarborg ten behoeve van de transparantie van de maatregel. Verhuurder weet dus waar hij zich aan te houden heeft.



In het voorgestelde artikel 19a, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is de geheimhoudingsplicht opgenomen. Tot slot is in het voorgestelde artikel 19a, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de sanctie opgenomen dat als een verhuurder in strijd met voormelde bepalingen handelt, het afgeven van de verklaring kan worden geweigerd. Voormelde bepalingen zijn min of meer ook opgenomen in de akkoordverklaring van de verhuurder alvorens deze toegang verkrijgt tot het systeem van de Belastingdienst. Voorts kan nog het volgende worden gemeld. Indien zou blijken dat de gegevens niet veilig zijn opgeslagen of gegevens worden misbruikt zijn er verscheidene maatregelen voorhanden. Gebruik van de informatie voor een ander doel is onrechtmatig. De Belastingdienst kan bij constatering daarvan optreden. De Belastingdienst en ook gedupeerde derden hebben de mogelijkheid om een procedure tegen de verhuurder aan te spannen, eventueel een kort geding. Daarmee is de beschikbaarheid van rechterlijke controle gegarandeerd, waarmee een belangrijke waarborg is gegeven voor een behoorlijke procedure. Ook kan de toezichthouder, het College bescherming persoonsgegevens, worden ingelicht. Op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht bestaat er zelfs een strafrechtelijke procedure. Gedupeerden kunnen aangifte doen bij het Openbaar Ministerie. De FIOD is – naast de politie – bevoegd ter zake het opsporingsonderzoek te verrichten. In deze wordt voorts nog verwezen naar de beantwoording van de vragen van de leden Monasch, Groot en Karabulut (Aanhangsel van de Handelingen II 2011/12, 1693 en 1694).

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

Hiervoor is al aangegeven dat in het voorgestelde artikel 19a, vierde en vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de geheimhoudingsplicht en de sanctie bij schending hiervan zijn opgenomen.

De leden van de SP-fractie vragen hoelang de door de belastingdienst verstrekte gegevens mogen worden bewaard en waarom voor deze termijn is gekozen.

Het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vermeldt dat de gegevens mogen worden bewaard totdat op het voorstel, bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, onherroepelijk is beslist of de voorgestelde verhoging van de huurprijs geacht wordt te zijn overeengekomen. Hiermee is aangesloten op artikel 10, eerste lid, van de Wet bescherming persoonsgegevens.

De leden van de SP-fractie vragen welke risico's rondom privacy worden gezien en hoe worden deze risico's binnen dit wetsvoorstel geminimaliseerd.

Op de wijze zoals hiervoor vermeld worden de risico's rondom de privacy geminimaliseerd. Dit wordt ook bevestigd door een rapportage van Ernst&Young over de webapplicatie, de onderliggende infrastructuur en de daarmee samenhangende processen. De conclusie ten aanzien van de veiligheid van de webapplicatie was overwegend positief. Er zijn enkele aanvullende aanbevelingen gedaan waardoor de veiligheid nog verder is vergroot. Deze aanbevelingen zijn door de Belastingdienst overgenomen.

Bij een bezwaar bij de huurcommissie, moet de huurder alsnog zijn inkomensgegevens openbaar maken. De leden van de SP-fractie vragen of deze schending van de privacy toelaatbaar wordt geacht.

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

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

De Huurcommissie heeft geen toegang tot de inkomensgegevens van de Belastingdienst. Wel kan zij bij de Belastingdienst verifiëren of een inkomensverklaring daadwerkelijk is verstrekt. Dus als de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen het huurverhogingsvoorstel en de verhuurder het huurverhogingsvoorstel, inclusief de door de Belastingdienst verstrekte verklaring, aan de Huurcommissie voorlegt, kan de Huurcommissie bij de Belastingdienst controleren of men deze verklaring heeft afgegeven. Een huurder kan namelijk in het kader van een geschil over de huurverhoging aangeven dat hij betwijfelt of de door de verhuurder overgelegde verklaring wel is afgegeven door de Belastingdienst. In dat geval vermeldt de Belastingdienst richting Huurcommissie dat de desbetreffende verklaring wel of niet is afgegeven aan de verhuurder.

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

De leden van de CU-fractie vragen op welke manier burgers jaarlijks vooraf zullen worden geïnformeerd over het schenden van hun privacy door de Belastingdienst.

In verreweg de meeste gevallen zal de verhuurder de huurder inlichten over zijn voornemen tot huurprijsverhoging en de daarmee gepaard gaande handelingen. De mogelijkheid om en de wijze waarop de verklaring bij de Belastingdienst wordt aangevraagd is reeds in meerdere publicaties kenbaar gemaakt. Ik verwijs naar de circulaire «Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2012 tot en met 2013» (MG2012-01) van 2 februari 2012, waarmee de gemeenten en de koepelorganisaties van verhuurders zijn geïnformeerd over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013. Daarbij is ook – onder voorbehoud van parlementaire instemming met het wetsvoorstel – ingegaan op de voorgenomen mogelijkheid van maximaal 5 procentpunt huurverhoging boven inflatie voor huishoudens met een gereguleerde huurovereenkomst met een inkomen boven € 43.000.

In die circulaire is voorts aangegeven dat verhuurders vanaf 1 februari 2012 via de website [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl) bij de Belastingdienst een verklaring kunnen vragen over het huishoudinkomen van een bepaalde woning. Tevens is vermeld dat de Belastingdienst geen gespecificeerde inkomensgegevens verstrekt, maar alleen een verklaring voor dat adres of het gezamenlijk huishoudinkomen hoger is dan € 43.000 of niet, of dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn in de basisregistratie inkomen. Op 2 februari 2012 is tevens een persbericht uitgegaan: «Huurverhoging per 1 juli 2012», waarin (onder meer) is vermeld dat verhuurders de mogelijkheid hebben om de huurprijs van een woning met maximaal 5% extra te verhogen bij inkomens boven de € 43.000, maar dat het parlement nog moet instemmen met dit wetsvoorstel. Daarnaast is op 2 februari 2012 de informatie over de huurverhoging per 1 juli 2012 ook opgenomen in het webdossier «Huurwoning» op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl), ook weer omvattende het bericht dat de verhuurder een inkomensverklaring kan opvragen bij de Belastingdienst en dat die verklaring geen gespecificeerde inkomensgegevens bevat (zie [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging)). Op de website [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) staat een link naar de website [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl) en op beide websites is de handleiding «Inkomensindicaties aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging» van de Belastingdienst vanaf 2 februari 2012 te downloaden. In de handleiding staat vermeld dat alleen eigenaren/verhuurders van woningen een inkomensverklaring kunnen opvragen bij de Belastingdienst, omdat de Belastingdienst eerst wil verifiëren of de aanvrager wel bevoegd is om voor de door hem opgegeven woonadressen inkomensverklaringen op te vragen. Hiermee is ruimschoots voldaan aan de informatieplicht in de zin van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Om vervolgens nog van de Belastingdienst te eisen dat ook zij de huurders individueel benadert en bericht, zou tot een enorme toename van administratieve lasten leiden. Bovendien zou dit ook een kostbare exercitie voor de Belastingdienst worden. Immers alsdan zou de Belastingdienst in alle gevallen een bericht aan de huurders moeten verzenden, ook als het niet tot een voorstel tot huurprijsverhoging komt. Voorts zijn de individuele huurders bij de Belastingdienst niet als zodanig bekend, verklaringen aan de verhuurder worden verstrekt op basis van een adres.

De leden van de CU-fractie vragen of juridisch kan worden onderbouwd waarom geen gevolg wordt gegeven aan het advies van het CBP om «dit voorstel niet aldus te nemen».

Zoals hiervoor al vermeld is het wetsvoorstel huurverhoging 1% qua systeem identiek aan het wetsvoorstel huurverhoging 5%. Dit geldt dus ook voor de rechtsbeschermings- en de privacy-aspecten. Het College

bescherming persoonsgegevens heeft over het wetsvoorstel huurverhoging 1% geadviseerd. In feite betreft het een advies over de systematiek die al met het wetsvoorstel huurverhoging 5% is geïntroduceerd. In het advies wordt gevraagd om:

- a. aan te tonen dat een inkomensafhankelijke huurverhoging de doorstroming kan bevorderen;
- b. een onderbouwing waarom voor het aanpakken van scheefwonen niet kan worden volstaan met minder ingrijpende – niet-inkomensafhankelijke – middelen;
- c. de doorbreking van de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst verder te motiveren in het kader van de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit;
- d. aandacht te schenken aan de situatie waarin een medebewoner niet meewerkt en de huurder hiervan de dupe wordt.

*Ad a.* Het probleem dat het kabinet wil aanpakken is dat een deel van de voor huishoudens met een lager inkomen betaalbare huurwoningen worden bewoond door huishoudens die een hogere huurprijs kunnen betalen maar er niet voor kiezen om naar een andere woning te verhuizen. Het kabinet is van mening dat de goedkopere huurwoningen in eerste instantie bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Als doelgroep van beleid voor betaalbare woningen hanteert de overheid een inkomensgrens van € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614).

Het wetsvoorstel beoogt dat huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep behoren en nog wel in een goedkopere huurwoning wonen, gestimuleerd worden om naar een andere woning uit te kijken. Deze huurders kunnen er ook voor kiezen om in de huidige woning te blijven wonen en dan een huurprijs te gaan betalen die – op termijn – meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. De maatregel is enkel gericht op de huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep behoren, dat wil zeggen de huishoudens met een inkomen boven € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614).

De regering heeft geen kwantitatieve doelstelling aan de maatregel verbonden. Ook zijn verhuurders niet verplicht om *alle* huurwoningen die door de boveninflatoire huurverhoging vrijkomen, te verhuren aan een huishouden met een lager inkomen. Woningcorporaties moeten wel 90% van hun vrijkomende woningen met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 34.085 (prijspeil 2012) willen zij gebruik kunnen maken van staatssteun. Van de vrijkomende corporatiewoningen zal dus de grote meerderheid beschikbaar komen voor huishoudens met een lager inkomen. Particuliere verhuurders en corporaties ontvangen door de hogere huurverhoging meer huurinkomsten, welke middelen zij kunnen inzetten voor de bouw van nieuwe huurwoningen, waardoor de mogelijkheden voor doorstroming worden vergroot. Zonder deze maatregel zal de doorstroming in ieder geval minder zijn.

*Ad b.* Er is geen niet-inkomensafhankelijke maatregel mogelijk die tot gevolg heeft dat enkel de huishoudens met een inkomen boven € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) gestimuleerd worden door te stromen naar een andere woning (ca. 780.000 huishoudens). Elke generieke of inkomensafhankelijke maatregel zou ook de huishoudens met een lager inkomen treffen, die tot de doelgroep behoren (circa 1,6 miljoen huishoudens). Daarom is gekozen voor een gerichte, inkomensafhankelijke maatregel.

Een inkomensafhankelijke maatregel is niet mogelijk zonder kennis van het inkomen van de betrokken huishoudens. Juist ten behoeve van de privacy van huurders en ook om de administratieve lasten voor zowel verhuurders en huurders zoveel mogelijk te beperken is er niet voor gekozen om alle huishoudens met een huurverhogingsvoorstel van inflatie+5% (wordt: 6,5%) of inflatie+1% (wordt: 2,5%) te confronteren. Dit zou een onvermijdelijk alternatief zijn als verhuurders geen kennis van de inkomenscategorieën van huurders hebben, waarna dan het grootste deel van de huurders (circa 2 miljoen huishoudens) via overlegging van hun inkomensgegevens bezwaar zou moeten maken bij de verhuurder. Dat leidt enerzijds tot een groot aantal bezwaarschriften en anderzijds tot het moeten verstrekken van gespecificeerde inkomensgegevens aan de verhuurder. Omwille van de bescherming van de privacy en omwille van de lastenbeperking is er voor gekozen dat verhuurders bij de Belastingdienst een indicatie van het huishoudinkomen kunnen opvragen die slechts aangeeft in welke categorie het huishoudinkomen valt. Verhuurders mogen alleen in de gevallen dat uit de verklaring van de Belastingdienst blijkt dat het huishoudinkomen in de categorie € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) – € 43.000 of categorie boven € 43.000 valt een hogere huurverhoging voorstellen. Op die manier worden huurders beschermd tegen onnodige en ongegronde huurverhogingsvoorstellen, zonder dat de verhuurder van het precieze huishoudinkomen in kennis wordt gesteld.

*Ad c.* Er is gekozen voor een methode die de minste administratieve lasten oplevert en waarbij de doorbreking van de geheimhoudingsplicht zo is ingericht dat de privacy van huurders maximaal wordt gewaarborgd.

De verhuurders krijgen alleen die informatie die strikt noodzakelijk is om te beoordelen of ze een boveninflatoire huurverhoging mogen opleggen. Daarom bevat de verklaring alleen het gegeven of het totale huishoudinkomen op het aangegeven adres tot een bepaalde categorie behoort of dat het niet bekend is. De verhuurder krijgt dus geen gegevens over het exacte huishoudinkomen en evenmin heeft de verklaring betrekking op het inkomen van individuele personen. Enkel indien er sprake is van één inkomen op het aangegeven adres, zou de verklaring te herleiden kunnen zijn tot de persoon die de woning huurt, maar nog steeds niet tot het inkomen van die persoon.

Gezien het grote maatschappelijke belang van de maatregel en het feit dat er geen andere minder ingrijpende mogelijkheid is om een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk te maken, is het gerechtvaardigd om voor de verstrekking van beperkte gegevens over het huishoudinkomen de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst te doorbreken. Andere methoden zouden ofwel de invoering van een inkomensafhankelijke huurverhoging frustreren, ofwel een grotere inbreuk opleveren op de privacy van de huurders, ofwel disproportionele administratieve en bestuurlijke lasten met zich meebrengen.

*Ad d.* Een verhuurder kan een voorstel tot huurverhoging van maximaal inflatie plus 5 procentpunt (wordt: 6,5 procentpunt) respectievelijk 1 procentpunt (wordt: 2,5 procentpunt) doen indien uit de door hem aangevraagde verklaring van de Belastingdienst blijkt dat het huishoudinkomen van de huurder meer bedraagt dan € 43.000 respectievelijk € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614). Bij dat voorstel wordt die verklaring gevoegd. Indien huurder bezwaar wenst te maken tegen dat voorstel of een verzoekschrift bij de huurcommissie indient, op grond van het feit dat het huishoudinkomen minder bedraagt dan € 43.000 respectievelijk € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614), zal hij dit lagere huishoudinkomen aan de hand van tegenbewijs moeten aantonen. Dit is

indien de huurder het niet eens is met een voorstel tot huurverhoging nu al een gebruikelijke wijze van procederen.

Een deel van de inkomsten van het huishouden zou afkomstig kunnen zijn van een of meer medebewoners. Normaliter zullen medebewoners meewerken aan het door de huurder leveren van dat tegenbewijs. Zij zullen immers direct of indirect betrokken zijn bij de eventuele huurverhoging. Zou de medebewoner om welke reden dan ook de betreffende gegevens niet aan de huurder willen leveren, is dat uiteindelijk voor risico van de huurder.

De leden van de CU-fractie vragen of persverklaringen van woningbouwcorporaties over het percentage scheefwonders in het huurdersbestand, zoals afgelopen voorjaar veelvuldig zijn verspreid, een overtreding zijn van de bepaling dat de verklaringen van de Belastingdienst slechts mogen worden gebruikt voor een voorstel voor huurprijsverhoging. Voorts vragen de leden van de CU-fractie of het opvragen van inkomensindicaties door woningbouwcorporaties zonder de intentie de extra huurverhoging daadwerkelijk te heffen, zoals afgelopen voorjaar is gebeurd, een overtreding is van de bepaling dat de verklaringen van de Belastingdienst slechts mogen worden gebruikt voor een voorstel voor huurprijsverhoging.

De inkomensverklaring mag alleen worden gebruikt met het oog op het eventueel voorstellen van extra huurverhoging op basis van inkomen. Corporaties die deze informatie gebruiken om daarmee informatie naar buiten te brengen over de algemene situatie rond scheefwonen door hun huurders gaan te ver. Een dergelijk gebruik van de informatie strookt niet met de voorwaarden waarmee ook deze corporaties hebben ingestemd. Ik zal dat nog eens met nadruk naar voren brengen in het contact met de corporaties.

Het feit dat corporaties gegevens opvragen, waarvan naderhand geen gebruik wordt gemaakt, acht ik niet in strijd met de zogenoemde doelbinding. Immers, het is nog maar de vraag of corporaties na kennisneming van de verklaring over willen gaan tot het doen van een boveninflatoire huurverhoging.

#### **4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting**

De leden van de VVD-fractie vragen wat de financiële gevolgen van de voorgestelde maatregel zijn voor de huurders die er mee te maken krijgen en hoeveel extra huur deze huurders gaan betalen ten opzichte van de huidige situatie.

Huurders gaan door het thans voorliggende wetsvoorstel maximaal 1 procentpunt meer huurverhoging betalen dan zonder dit wetsvoorstel. Bij een huidige huurprijs van € 300,- bedraagt de extra huurverhoging maximaal € 3,- per maand, bij een huidige huurprijs van € 400,- bedraagt de extra huurverhoging maximaal € 4,- per maand, bij een huidige huurprijs van € 500,- bedraagt de extra huurverhoging maximaal € 5,- per maand en bij een huidige huurprijs van € 600,- bedraagt de extra huurverhoging maximaal € 6,- per maand. Bij deze bedragen komt dan nog de huurverhoging op inflatieniveau.

Bij de behandeling van het wetsvoorstel inzake de 5% huurverhoging boven inflatie is aan de orde geweest dat dat wetsvoorstel zal leiden tot een toename van het aantal verzoeken dat de Huurcommissie te verwerken krijgt. De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre dat ook bij dit wetsvoorstel wordt verwacht. De leden van de VVD-fractie vragen

zich af of de Huurcommissie extra financiële middelen voor deze extra taak krijgt en zo ja, hoeveel.

Zoals aangegeven in de memorie van toelichting is een aantal van 4000 extra huurverhogings-geschillen voor het eerste jaar, 1600 extra huurverhogingsgeschillen voor het tweede jaar en 800 extra huurverhogingsgeschillen voor de jaren erna geraamd. Daarbij is ook aangegeven dat voor deze extra huurverhogingsgeschillen voor het eerste jaar een bedrag van € 4 miljoen, voor het tweede jaar € 1,6 miljoen en voor de jaren erna € 0,8 miljoen per jaar in de rijksbegroting is opgenomen.

De leden van de CU-fractie vragen waarop de aanneme is gebaseerd dat het aantal geschillen voor de Huurcommissie (9149 in 2011) als gevolg van de 1% wet en de 5% wet gezamenlijk zal verdubbelen. Is er extra capaciteit bij de Huurcommissie om de verwachte verdubbeling van het aantal zaken in 2013 aan te kunnen en waarop wordt gebaseerd dat van het verwachte aantal ingediende bezwaarschriften (45.000 voor beide extra huurverhogingen) het overgrote deel (36 000) niet tot een gang naar de Huurcommissie zal leiden, zo vragen die leden.

Voor de 5% extra huurverhoging zijn 5000 extra huurverhogingsgeschillen in het eerste jaar geraamd en voor de 1% extra huurverhoging 4000 extra huurverhogingsgeschillen in het eerste jaar. Ten opzichte van de werklust van de Huurcommissie in 2011 is dan inderdaad sprake van verdubbeling van de werklust. In de rijksbegroting is daarom ook rekening gehouden met extra kosten voor de Huurcommissie van in totaal € 9 miljoen (€ 5 miljoen voor de 5% extra huurverhoging en € 4 miljoen voor de 1% extra huurverhoging) in het eerste jaar. De verwachting is dat het aantal huurverhogingsgeschillen in de jaren erna gaat dalen tot in totaal 3600 extra huurverhogingsgeschillen in het tweede jaar (2000 voor de 5% extra huurverhoging en 1600 voor de 1% extra huurverhoging) en 1800 extra huurverhogingszaken in de jaren erna (1000 voor de 5% extra huurverhoging, 800 voor de 1% extra huurverhoging). In de rijksbegroting zijn hiervoor extra kosten begroot van € 3,6 miljoen in het tweede jaar (€ 2 miljoen voor de 5% extra huurverhoging en € 1,6 miljoen voor de 1% extra huurverhoging) en € 1,8 miljoen in de jaren erna (€ 1 miljoen voor de 5% extra huurverhoging en € 0,8 miljoen voor de 1% extra huurverhoging). Deze extra kosten behelzen mede (tijdelijke) uitbreiding van de capaciteit van de organisatie van de Huurcommissie.

Huurders maken bezwaar tegen het huurverhogingsvoorstel bij de verhuurder. De verhuurder beoordeelt het bezwaar van de huurder en bepaalt of hij het bezwaar gegrond acht of niet. Indien de verhuurder het bezwaar gegrond acht, past hij de huurverhoging aan. Er hoeft dan geen geschil aan de Huurcommissie voorgelegd te worden. Indien de verhuurder het bezwaar van de huurder ongegrond acht en hij de voorgestelde huurverhoging wil effectueren, zal hij een uitspraak van de Huurcommissie moeten vragen over zijn huurverhogingsvoorstel. Bij de Huurcommissie moet de partij die door de Huurcommissie uiteindelijk in het ongelijk wordt gesteld, de legeskosten betalen. Die legeskosten zijn € 25 per geschil per woning voor natuurlijke personen en € 450 per geschil per woning voor rechtspersonen. De meeste verhuurders zijn rechtspersonen en voor hen geldt dus het hoge legesbedrag. Verhuurders zullen dus per bezwaarschrift waarvan zij het bezwaar ongegrond achten afwegen of zij een uitspraak van de Huurcommissie vragen met het risico in het ongelijk gesteld te worden en veroordeeld te worden in de legeskosten van € 450, of dat zij het bezwaar toch gegrond achten en de huurverhoging aanpassen. Op basis daarvan is de verwachting dat van

het verwachte aantal van 45.000 extra ingediende bezwaarschriften niet meer dan 9000 gevallen tot een procedure bij de Huurcommissie zullen leiden.

De leden van de PVV-fractie voorzien een enorme toename van de regeldruk bij in de eerste plaats de Belastingdienst. Die leden vragen hoe lang het zal gaan duren om de 1.6 miljoen verklaringen te verstrekken? Tevens vragen de leden van de PVV-fractie hoe wordt gekomen aan een getal van 1.6 miljoen. Er zijn 2.6 miljoen huishoudens met een huurwoning waarvan de huurprijs gereguleerd wordt. Vanwaar de gedachte dat van één miljoen huishoudens geen verklaring opgevraagd zal worden, zo vragen die leden.

Als gezegd verstrekt de Belastingdienst op verzoek verklaringen omtrent het huishoudinkomen van de huurder. Indien een verhuurder een huurverhogingsvoorstel wil doen van meer dan inflatie (wordt: inflatie plus 1,5%) dient hij de verklaring van de Belastingdienst bij het huurverhogingsvoorstel bij te voegen. Van een deel van deze huurders weet de verhuurder dat ze huurtoeslag ontvangen of kent hij de inkomensgegevens omdat er sprake is van recente verhuringen. Aan huurders van wie bij de verhuurder reeds bekend is dat hun huishoudinkomen onder de € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) ligt zullen verhuurders geen huurverhogingsvoorstel van meer dan inflatie doen. Zij zullen voor deze huurders bij de Belastingdienst dan ook geen verklaring opvragen. Naar verwachting zullen er daarom van maximaal 1,6 miljoen huurders inkomensverklaringen bij de Belastingdienst opgevraagd worden. De informatie die ter beschikking wordt gesteld van de eigenaars/verhuurders is afkomstig uit een bestand dat uitsluitend door bestandsvergelijking wordt gegenereerd. De verstrekking van de informatie vindt ook uitsluitend digitaal plaats. Om die reden zijn er betrekkelijk weinig kosten gemoeid met deze verstrekking. Op jaarbasis zijn slechts enkele fte's nodig om de voorziening in de lucht te houden en ook om de backoffice te laten functioneren.

De leden van de SP-fractie vragen in hoeverre de belastingdienst deze taakverzwaring aan kan. De leden van de SP-fractie vragen voorts of kan worden aangegeven waarom er geen structurele kosten worden gemaakt door de belastingdienst na invoering van dit wetsvoorstel, aangezien er wel degelijk contact moet zijn tussen belastingdienst en verhuurders en hoeveel FTE hiermee is gemoeid. Voorts vragen de leden van de SP-fractie om een onderbouwing dat de belastingdienst slechts € 100.000 aan opstartkosten kwijt is en hoeveel FTE gemoeid is met de uitvoering van het wetsvoorstel bij de belastingdienst.

De extra huurverhogingsmogelijkheid waarin dit wetsvoorstel voorziet is eenvoudig te implementeren. Er moet eenmalig een aanpassing in de query's worden doorgevoerd, waarna het proces op dezelfde wijze wordt ingericht als bij de 5% extra huurverhoging. Extra structurele kosten worden daarbij niet verwacht.

De huurcommissie kan de gegevens die de huurder aanbrengt als verweer controleren. Hoeveel budget is nodig voor deze nieuwe taak, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De Huurcommissie krijgt geen inzage in de gegevens van de Belastingdienst. Het is aan de huurder om aan te tonen dat het huishoudinkomen van het jaar t-2 of in het jaar t-1 onder de inkomensgrens ligt. Indien de huurder in zijn bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel onderbouwd aangeeft dat het huishoudinkomen in jaar t-2 de inkomens-



grens niet overschrijdt, kan de verhuurder een actuele inkomensindicatie over het jaar t-2 opvragen om te beoordelen of het bezwaar van de huurder gegrond is of niet. Indien de verhuurder van oordeel is dat het bezwaar van de huurder niet gegrond is en hij de extra huurverhoging wil doorzetten, moet de verhuurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Bij zijn verzoek om een uitspraak verstrekt hij alle onderliggende stukken van het huurverhogingsvoorstel en het bezwaarschrift van de huurder alsmede de eventuele actuelere inkomensindicatie van de Belastingdienst.

Indien de huurder in zijn bezwaarschrift aangeeft dat het huishoudinkomen in jaar t-2 de inkomensgrens overschrijdt maar dat het huishoudinkomen van het jaar t-1 onder de inkomengrens ligt, is het aan de huurder om dat via inkomensgegevens van de leden van het huishouden van jaar t-1 aan te tonen, bijvoorbeeld door een IB60-formulier over het jaar t-1 van alle leden van het huishouden over te leggen.

De leden van de CU-fractie vragen een nadere analyse waarbij wordt stilgestaan bij de financiële gevolgen voor corporaties van het voorstel, met daarbij een vergelijking tussen het voorliggend wetsvoorstel en het alternatief van de bovengenoemde huursombenadering. Krijgen corporaties met het voorliggende voorstel wel voldoende ruimte voor een financieel gezond toekomstperspectief, mede in het licht van de andere kabinetsvoorstellen die corporaties raken, zo vragen die leden. De leden van de CU-fractie vragen daarbij concreet om een financieel overzicht van de verhouding tussen de totale mogelijke extra huurverhoging en de verhoging van de verhuurdersheffing. Is het zo dat de extra huurverhoging per saldo meer oplevert dan de verhuurdersheffing de corporaties kost, zo vragen die leden.

De leden van de CU-fractie vragen welke extra investeringsruimte verhuurders na de heffing overhouden van de extra huurverhoging om de doorstroming te bevorderen.

Zoals ook aangegeven naar aanleiding van schriftelijke vragen van uw Kamer vanwege de begrotingsbehandeling moet de verhuurdersheffing worden gezien in combinatie met de huurmaatregelen van het kabinet (extra huurstijging hogere inkomens en extra schaarstepunten). Zowel uit doorrekeningen van het CFV (Kamerstukken II 2010/11, 29 453, nrs. 185 en 206) als van het onderzoeksbureau ABF (Kamerstukken II 2011/12, 29 453, nr. 244) blijkt dat deze huurmaatregelen verhuurders voldoende mogelijkheden bieden om de financiële effecten van de heffing te compenseren en de corporaties derhalve niet hoeven in te boeten aan investeringskracht. Corporaties kunnen verder hun financiële positie en dus hun investeringskracht verbeteren door bijvoorbeeld meer woningverkoop en een efficiëntere werkwijze. De effecten van een huursombenadering zijn niet doorgerekend. Een vergelijking van mogelijke financiële effecten op basis van een modelmatige doorrekening is dus niet mogelijk.

In de MvT van de 5% wet werd betoogd dat de uitvoeringskosten laag konden blijven omdat de verhuurders de opgevraagde gegevens mochten bewaren. Inmiddels is uit privacy-overwegingen besloten dat de gegevens niet eindelijk mogen worden bewaard en elk jaar opnieuw moeten worden opgevraagd. Wat is de stijging in de jaarlijkse uitvoeringskosten door deze wijziging en wat waren de opstartkosten en uitvoeringskosten van het verstrekken van de inkomensgegevens door de Belastingdienst in het voorjaar van 2012, zo vragen de leden van de CU-fractie.

De extra huurverhogingsmogelijkheid waarin dit wetsvoorstel voorziet is eenvoudig te implementeren. Er moet eenmalig een aanpassing in de query's worden doorgevoerd, waarna het proces op dezelfde wijze wordt ingericht als bij de 5%-huurverhoging. Extra structurele kosten worden daarbij niet verwacht.

Zoals hiervoor al is aangegeven op vragen van de leden van de SP-fractie zijn de uitvoeringskosten beperkt, omdat uitsluitend digitaal wordt gecommuniceerd met de verhuurders en omdat het aanmaken van het te gebruiken bestand plaatsvindt op basis van bestandsvergelijking. Periodiek wordt dit bestand «ververst». De structurele kosten betreffen daarom slechts het onderhoud en bijwerken van de query's en het bemensen van een beperkte backoffice die via email contact heeft met verhuurders die problemen ondervinden bij het bevragen van de webtool. Op jaarbasis gaat het alles bij elkaar genomen om een beperkt aantal fe's (maximaal 10).

Een huurder kan de huurcommissie inschakelen als hij het niet eens is met de huurverhoging. Als de huurder in het gelijk wordt gesteld, dan kost dit de verhuurder € 450 (legeskosten). De leden van de CU-fractie vragen of de verhuurder dus het risico loopt te moeten betalen voor een fout in de gegevensaanlevering door de Belastingdienst waar hij op geen enkele manier verantwoordelijk voor is of invloed op kan uitoefenen en wordt dit acceptabel geacht.

Doorgaans is het de verhuurder die de huurcommissie inschakelt bij een huurverhoging. Want in het geval dat de huurder een gemotiveerd bezwaarschrift tegen een huurverhogingsvoorstel indient bij de verhuurder en de verhuurder wil de voorgestelde huurverhoging toch doorzetten, dan moet de verhuurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen. De verhuurder kan dus het bezwaar van de huurder beoordelen en zijn kansen bij de Huurcommissie inschatten.

In een uitzonderingssituatie is het de huurder die de Huurcommissie bij een huurverhoging kan inschakelen. Dat is het geval als de huurder geen bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel indient bij de verhuurder, of als het bezwaarschrift van de huurder de verhuurder niet bereikt, maar de huurder de voorgestelde huurverhoging niet betaalt, dan stuurt de verhuurder aangetekend een zogenoemde «rappelbrief» naar de huurder, waarin hij aangeeft welke huurverhoging hij had voorgesteld en dat hij geen bezwaarschrift heeft ontvangen. De huurder kan na die rappelbrief een uitspraak van de Huurcommissie vragen als hij bezwaar heeft tegen de voorgestelde huurverhoging. Doet de huurder na die rappelbrief geen tijdig verzoek bij de Huurcommissie, dan bepaalt de wet dat de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen.

Om te voorkomen dat verhuurders de legeskosten moeten betalen ondanks dat hij het bezwaar van de huurder niet heeft kunnen beoordelen omdat de huurder zijn bezwaar niet onderbouwt met inkomensgegevens en de verhuurder het bezwaar dus niet gegrond heeft kunnen verklaren, is in het wetsvoorstel voor de 5% extra huurverhoging (Huurverhoging op grond van inkomen, 33 129) een beschermende bepaling opgenomen. De Huurcommissie kan in het geval dat de huurder geen inkomensgegevens verstrekt bij zijn bezwaarschrift aan de verhuurder of bij het verzoekschrift na de rappelbrief, bepalen dat de verhuurder de legesvergoeding niet is verschuldigd. Deze bepaling geldt ook voor voorliggend wetsvoorstel voor de 1% extra huurverhoging.

## **5. Overig**

In de begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 33 400 VII) is sprake is van bijdragen aan de Belastingdienst voor verstrekking van inkomensgegevens, noodzakelijk voor de uitvoering van de maatregel om een huurstijging van inflatie plus 5% toe te staan voor huurders met een huishoudinkomen hoger dan € 43.000. De leden van de VVD-fractie vragen hoe groot deze bijdragen zijn.

Met de verstrekking van de verklaringen door de Belastingdienst voor de groep huishoudens met een inkomen van hoger dan € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) doch niet hoger dan € 43.000 is een bedrag gemoeid van € 0,1 miljoen aan opstartkosten. Er zijn geen extra structurele kosten.

In de memorie van toelichting lezen de PVV-fractieleden dat het kabinet in zet op meer duidelijkheid over de taken en de «governance» van de toegelaten instellingen. De leden van de PVV-fractie vragen om welke instellingen het precies gaat, op welke manier wordt ingezet op meer duidelijkheid over de taken en de governance en wat wordt verstaan onder «de governance».

Het betreft hier woningcorporaties als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet. In het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (32 769), waarmee de Woningwet wordt gewijzigd op het punt van de woningcorporaties, zijn diverse maatregelen opgenomen die zorgen voor meer waarborgen dat woningcorporaties goed functioneren als maatschappelijke instellingen. Het kabinet verstaat in dat opzicht onder governance de samenhangende regels ten aanzien van goed bestuur van en goed (intern) toezicht op de woningcorporaties.

De leden van de PVV-fractie vragen wat wordt bedoeld met de zin: ««De toewijzing van huurwoningen van toegelaten instellingen wordt meer toegespitst op huishoudens met lagere inkomens als gevolg van de staatssteunregels»»(Memorie van toelichting, p.2).

Met de aangehaalde zin doelt het kabinet op de «Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting», waarin bepaald wordt dat de woningcorporaties 90% van hun vrijgekomen woningen moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen onder € 34.085 (prijspeil 2012) als zij gebruik willen blijven maken van staatssteun bij nieuwbouw van woningen.

De leden van de PVV-fractie zien het niet snel gebeuren dat woningverhuurders investeren in woningen maar achten het meer aannemelijk dat deze extra opbrengsten worden aangewend om de kosten die verhuurders maken in het kader van de Wet verhuurdersheffing te dekken. Kan dit worden uitgesloten, zo vragen die leden.

Verhuurders hebben verschillende mogelijkheden om de kosten van de Wet verhuurderheffing te dekken. Een belangrijke financieringsbron is de ruimte die het huurbeleid, en ook het voorliggende wetsvoorstel biedt. Er zijn echter ook andere mogelijkheden voor verhuurders om de heffing te financieren, zoals wijzigingen in het niveau van de beheerskosten of verkoop van woningen. Hoe dit uitwerkt zal van de keuzes en mogelijkheden van individuele verhuurders afhangen. Het is echter niet uitgesloten dat de door dit wetsvoorstel geboden ruimte in hoge mate zal worden ingezet ter dekking van de heffing.

De leden van de PVV-fractie vragen of een inschatting kan worden gemaakt van het aantal verhuurders, in percentage, die geen gebruik zullen maken van de mogelijkheid die het kabinet hen biedt om de huurprijzen verder te laten stijgen.

Het is aan verhuurders om gebruik te maken van de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging, verhuurders zijn daartoe niet verplicht. Het kabinet kan geen inschatting geven van het percentage verhuurders dat geen gebruik zal maken van deze huurverhogingsmogelijkheid. Van de verhuurdersheffing zal naar verwachting een stimulans

uitgaan om wel of in ieder geval deels gebruik te gaan maken van de mogelijkheid van extra huurverhoging.

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel belastinggeld wordt toegelegd op de woonkosten van een gezin, wanneer het gezin met een verzamelinkomen van net boven de € 33.000 woont in een sociale huurwoning en hoeveel belastinggeld wordt toegelegd op de woonkosten (bijvoorbeeld via de hypotheekrenteaf trek), wanneer hetzelfde gezin in een koopwoning woont.

In directe zin wordt er geen belastinggeld toegelegd op de woonkosten van een gezin met een inkomen van net boven de € 33.000 (wordt via nota van wijziging: € 33.614) in een sociale huurwoning, omdat er dan geen sprake is van huurtoeslag. In indirecte zin zal het veelal zo zijn dat dit gezin niet de markthuurlast betaalt, hetgeen ook zijn weerslag kan hebben op de opbrengst uit Vennootschapsbelasting (Vpb). Als bijvoorbeeld de markthuurlast € 700 is en de feitelijke huur € 500, dan kan de derving aan Vpb-opbrengst een kwart hiervan zijn, ofwel € 600 per jaar. Bij een koopwoning van vergelijkbare kwaliteit (WOZ-waarde van circa € 180.000) bedraagt de fiscale aftrek circa € 3000 (bij 5% rente) minus eigen woningforfait € 1100 (0,6% WOZ-waarde), dus circa € 1900 per jaar.

De leden van de SP-fractie vragen een toelichting over het in de memorie van toelichting gegeven argument dat de verhuurder meer inkomsten krijgt waarmee deze in nieuwe huizen kan investeren. Wanneer dit een belangrijk uitgangspunt is van de regering, waarom zijn er dan plannen voor een verhuurderheffing van honderden miljoenen euro's, staan er meer heffingen op verhuurders gepland en zo ja, om welk bedrag gaat het, zo vragen die leden.

Verhuurders hebben verschillende mogelijkheden om de kosten van de Wet verhuurderheffing te dekken. Een belangrijke financieringsbron is de ruimte die het huurbeleid, en ook het voorliggende wetsvoorstel biedt. Er zijn echter ook andere mogelijkheden voor verhuurders om de heffing te financieren, zoals wijzigingen in het niveau van de beheerskosten of verkoop van woningen. Hoe dit uitwerkt zal van de keuzes en mogelijkheden van individuele verhuurders afhangen.

Het Kabinet heeft geen andere voornemens voor heffingen op verhuurders dan welke opgenomen zijn in het regeerakkoord «Bruggen slaan». Uit dit regeerakkoord vloeit een heffing voort van € 50 miljoen in 2013 oplopend tot € 1,99 miljard in 2017.

De leden van de SP-fractie vragen of er een indicatie kan worden gegeven van de grootte van de verschuiving dat als gevolg van de aangescherpte criteria voor het verstrekken van hypotheekleningen, (veel) minder mensen een woning kunnen kopen.

Uit onderzoek van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) blijkt dat in het geval van een annuïteitenhypotheek de netto lasten weliswaar stijgen maar dat deze stijging relatief beperkt is, als rekening wordt gehouden met inflatie en inkomensontwikkeling. Daarnaast zijn de prijzen van woningen in de afgelopen jaren gedaald, waardoor meer koopwoningen bereikbaar zijn voor starters. Bovendien bepaalt het regeerakkoord «Bruggen slaan» dat de gunstige leenfaciliteit voor starters van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) zal worden uitgebreid.

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