

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

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET NADER VERSLAG

0. Aanleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het nader verslag van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik mede namens 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.

Enkele van uw vragen hebben betrekking op de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord.

Conform het regeerakkoord zal ik overgaan tot een vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel. Hierbij geldt voor mij als randvoorwaarde dat deze vereenvoudiging niet leidt tot verlaging van de feitelijke huren en dat de potentiële huurruimte voor verhuurders niet vermindert.

Ten aanzien van de eveneens in het regeerakkoord genoemde huurmaatregelen, te weten de huursombenadering en de tijdelijke buitenwerkingstelling van de maximale huurprijs voor huurders met een inkomen boven € 43.000 geldt dat ik hier zo invulling aan zal geven, dat ik een goede balans krijg tussen enerzijds het belang van doorstroming en anderzijds van een beheerste woonlastenontwikkeling.

Voorliggende maatregel, de inkomensafhankelijke huurverhoging, is reeds door het vorige kabinet ingezet en door het huidige kabinet in het regeerakkoord overgenomen. Deze maatregel is van groot belang voor een beter werkende woningmarkt. Als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging zal meer marktwerking en een betere doorstroming op de huurwoningmarkt worden bereikt. Deze maatregel kent daarnaast reeds een geruime tijd van voorbereiding.

Voor huishoudens met een inkomen boven €33.614 heeft deze maatregel inkomensgevolgen. Dit is een beoogde prikkel om alternatieven te zoeken in de geliberaliseerde huursector of in de koopmarkt.

Voor huishoudens met een inkomen onder €33.614 geldt geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Wel kunnen deze huishoudens te maken krijgen met de in het regeerakkoord opgenomen extra huurverhoging van 1,5% boven inflatie. Voor de gevolgen hiervan worden huurders met huurtoeslag grotendeels gecompenseerd door een toename van de huurtoeslag. Later in deze nota naar aanleiding van het nader verslag ga ik nader op de inkomenseffecten in.

Met het oog op een inwerkingtreding per 1 juli is een zeer voortvarende behandeling van het voorliggende wetsvoorstel vereist. Verhuurders dienen de voorstellen voor huurverhoging per 1 juli minimaal twee maanden van te voren, dus eind april bij hun huurders in te dienen, en moeten voor die tijd met hun huurders overleggen, inkomensindicaties bij de belastingdienst opvragen en de voorstellen voor huurverhoging opstellen.

Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Doorstroming
3. Uitvoering
 - 3.1 Inkomen
 - 3.2 Europese inkomensgrens
 - 3.3 Bezwaar en beroep
 - 3.4 Persoonlijke levenssfeer en bescherming persoonsgegevens
4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting
5. Overig

1. Inleiding

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen in hoeverre deze wet strategisch gedrag van huurders in de hand werkt, aangezien de peildata voor de hoogte van het huishoudinkomen en de samenstelling van het huishouden niet gelijk zijn.

Zoals aangegeven tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) bestaat het theoretische risico dat huurders strategisch

gedrag zullen gaan vertonen door een of meerdere leden van het huishouden kort voor de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (doorgaans 1 juli) te laten uitschrijven en zich later weer op het adres in te schrijven. Daarbij is aangegeven dat het niet de verwachting is dat dit een methode is die veel zal worden gebruikt. Bij die uit- en weer inschrijving is de medewerking van de gemeente nodig, die de uitschrijving en inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie moet registreren.

In de gevallen waarin inderdaad een verdienend lid van het huishouden tussen de datum van het huurverhogingsvoorstel en de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging uit de woning is verhuisd en aftrek van het inkomen van dat vertrokken lid van het huishouden er toe leidt dat het huishoudinkomen de bovenste of onderste inkomensgrens voor inkomensafhankelijke huurverhoging niet overschrijdt, kan de huurder op die grond bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging en aantonen dat het huishoudinkomen onder de gehanteerde inkomensgrens ligt.

De verhuurder kan ter beoordeling van dat bezwaar van de huurder een nieuwe inkomensindicatie opvragen bij de Belastingdienst, waarin de uitschrijving van het vertrokken lid van het huishouden is verwerkt. De Belastingdienst gaat bij die nieuwe verklaring uit van de gegevens waarover de dienst op dat moment beschikt. Als uit die verklaring blijkt dat het huishoudinkomen door het vertrek van het lid van het huishouden de bij het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens niet overschrijdt, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel aanpassen en verlagen tot het toegestane niveau.

2. Doorstroming

Verschillende malen lezen de leden van de SP-fractie in de nota naar aanleiding van het verslag dat woningcorporaties door verkoop en huurverhoging nieuwe huurwoningen kunnen bouwen, waardoor de doorstroom op gang blijft. De leden van de SP-fractie vragen om een cijfermatige onderbouwing hiervan, waarbij de verhuurderheffing van € 2 miljard moet worden betrokken.

De leden van de SP-fractie vragen voorts naar een reactie op het bericht dat corporaties voor € 3 miljard aan bouwprojecten schrappen in de komende jaren en of kan worden aangegeven in welke regio's wordt verwacht dat er dankzij dit wetsvoorstel veel nieuwbouw zal plaatsvinden.

De financiële positie van de corporatiesector is tot op heden stevig genoeg om de gewenste nieuwbouwinvesteringen te plegen. Dat blijkt uit diverse sectorbeelden en andere doorrekeningen van (met name) het CFV. De onrust die is ontstaan over de financiële positie en het investeringsvermogen van de corporatiesector is onder meer het gevolg van een aantal doorrekeningen van Ortec, CFV en WSW die het beeld toonden van een sector die financieel in zwaar weer komt doordat de lasten van de verhuurheffing onvoldoende worden gecompenseerd door de baten van extra huurverhogingen. Ik heb de Kamer daarover in december 2012 reeds gerapporteerd. Eerste uitkomsten van nadere analyses laten zien dat de in het regeerakkoord opgenomen vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel, waarbij door genoemde instanties is gerekend met een huurplafond van 4,5% van de WOZ-waarde van de huurwoning, hierbij een cruciale rol speelt. Omtrent de relatie tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging, de verhuurderheffing en de financiële positie van woningcorporaties heb ik het Centraal Fonds Volkshuisvesting om een nadere analyse gevraagd.

De regering stelt dat huurders ook bij een jaarlijkse huurverhoging van 1% bovenop de inflatie op zoek gaan naar een andere woning, bijvoorbeeld naar een koopwoning. Deelt de regering de mening dat dit niet opgaat voor de groep laagste inkomens, omdat zij maar moeilijk een hypotheek krijgen en doorstroom naar de vrije markt geen verlaging van huurlasten brengt, zo vragen de leden van de SP-fractie. Voorts vragen die leden of kan worden aangegeven wat de kans is dat senioren of chronisch zieken een hypotheek krijgen. Wordt de mening gedeeld dat voor bepaalde groepen mensen doorstroom niet aan de orde kan zijn, omdat zij een geliberaliseerde huurwoning niet kunnen betalen en van de bank geen hypotheek krijgen, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Het kabinet sluit niet uit dat bepaalde huishoudens die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging gezien hun specifieke omstandigheden op korte of langere termijn geen hypotheeklening kunnen verkrijgen of niet kunnen doorstromen naar het geliberaliseerde segment. Zoals al eerder aangegeven is de bevordering van doorstroming het primaire doel van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Maar huurders worden niet verplicht te verhuizen, zij kunnen om hen moverende redenen (bijvoorbeeld gezinssamenstelling, levensfase en arbeidsmarkt) een afweging maken in de verhuiskeuze. Zij kunnen ervoor kiezen in hun woning te blijven wonen en dan – op termijn – een huurprijs te gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.

Van sommige huishoudens wordt geen doorstroming vereist omdat zij al in een voor hen bedoelde woning wonen. Te denken valt aan gehandicapten in een aan die handicap

aangepaste woning en ouderen in ouderenhuisvesting. Verhuurders kunnen in die gevallen met beleid omgaan met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het wetsvoorstel sluit deze huishoudens echter niet bij voorbaat uit van inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat in sommige gevallen sprake kan zijn van een zeer lage huurprijs. In die gevallen kan de verhuurder enige jaren toch gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging zonder dat daarmee beoogd wordt dat deze huishoudens een andere geschikte woonruimte zoeken, maar om de huurprijs meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woonruimte.

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel huurders met huurtoeslag een huur hebben boven de kwaliteitskortingsgrens en hoeveel boven de aftoppingsgrens. Hoe wordt georganiseerd dat deze huurders ondanks deze grenzen volledig worden gecompenseerd, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen vervolgens wat de koopkrachteffecten voor de huurders net boven de huurtoeslaggrens zijn, bijvoorbeeld bij de alleenstaande AOW-er met een belastbaar inkomen van €21.000.

Het aantal huurders met huurtoeslag en een huur boven de kwaliteitskortingsgrens (en onder de aftoppingsgrens) bedraagt ongeveer 730.000 en met een huur boven de aftoppingsgrens 165.000. Deze huurders worden gecompenseerd voor de huurstijgingen omdat deze huurgrenzen vanaf 2014 meestijgen met het basishuurverhogingspercentage (inflatie + 1,5%), met inachtneming van de toepasselijke kwaliteitskortingspercentages. Voor een alleenstaande AOW-er met een belastbaar inkomen van € 21.000 met een huur van bijvoorbeeld € 665 bestaan de koopkrachteffecten uit ongeveer € 10 huur per maand extra.

De leden van de SP-fractie vragen in hoeverre de hypotheekrenteaftrek wordt gezien als verstoring van de markt.

Marktverstoring kent vele verschijningsvormen. In beginsel kan iedere vorm van beleid van of ingrijpen door de overheid als marktverstoring worden gezien. Het is evident dat het palet aan instrumenten op het terrein van wonen de keuze van de consument tussen huren of kopen kan beïnvloeden. Wellicht belangrijker is de vraag of de regering bepaald beleid als wenselijk ziet. Ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek is het antwoord positief en het standpunt helder: de hypotheekrenteaftrek blijft bestaan om de aanschaf van een eigen woning te stimuleren en wordt op onderdelen aangepast (verlaging maximaal tarief waartegen aftrek kan plaatsvinden, rente op nieuwe restschulden wordt aftrekbaar).

De leden van de SP-fractie vragen of de stelling kan worden onderbouwd dat toenemende huurlasten uiteindelijk in ieder geval leiden tot een situatie die beter aansluit bij de woonwensen van de huurder.

In de nota naar aanleiding van het verslag is aangegeven dat de huurder door een jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging – 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. Doordat de huurder een huurprijs gaat betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning, zal hij een gefundeerdere afweging kunnen maken tussen het handhaven van het wonen in de huidige huurwoning of verhuizen naar een andere huurwoning of koopwoning. Door die gefundeerdere afweging zal hij kiezen voor een situatie die beter of zo goed mogelijk aansluit bij zijn woonwensen.

De leden van de SP-fractie vragen welke bronnen ten grondslag liggen aan de stelling dat er geen direct causaal verband is tussen het aantal inkomensafhankelijke huurverhogingen en het aantal verhuizingen van huishoudens die hiermee te maken hebben, maar dat op termijn de verwachting is dat huurders door de jarenlange huurstijging toch op zoek gaan naar alternatieve huisvesting. Voorts vragen die leden of het een reële aanname is dat mogelijke verhuizingen enkel zullen geschieden wanneer goedkopere huisvesting voor handen is, nu alle corporatiewoningen duurder worden. Is er te dien aanzien ook empirisch onderzoek gedaan, zo vragen die leden.

Uit woningmarktonderzoek 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. Deze andere woning hoeft niet in alle gevallen een goedkopere woning te zijn, het kan ook een woning zijn met een hogere huurprijs of met hogere maandlasten maar die beter aansluit bij de – door de verhoogde huurprijs voor de huidige woning mogelijk veranderde - woonwensen van de huurder.

De leden van de ChristenUnie-fractie vinden het opmerkelijk dat de regering geen eenduidige definitie kent van scheefwonen, maar ondertussen wel een voorstel doet voor

huurverhoging op grond van inkomen waarvan de ratio juist is gelegen in het uitgangspunt dat er nu huurders zijn die scheefwonen. De leden van de ChristenUnie vragen of dit betekent dat het wetsvoorstel zal worden aangepast indien blijkt dat op grond van dit wetsvoorstel te veel huurders zijn aangeduid als scheefwoner.

Het voorliggend wetsvoorstel is 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.». Het huidige kabinet heeft deze maatregel in het regeerakkoord overgenomen, maar daarbij de 1% extra huurverhoging toegepast op een basishuurverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt in plaats van op inflatie.

Met de inkomensgrens werd aangesloten bij de inkomensgrens die geldt voor de toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties. Die inkomensgrens is per 1 januari 2011 geïndexeerd naar € 33.614. Om bij de inkomensafhankelijke huurverhoging te blijven aansluiten bij die inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties is de inkomensgrens voor de maximaal 1% extra huurverhoging met de nota van wijziging (Kamerstukken II, 2012/13, 33 330, nr. 9) verhoogd naar € 33.614 en is bij de indexering van de inkomensgrenzen aangesloten bij de indexering die gehanteerd wordt bij de indexering van de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties. Het streven is erop gericht het gereguleerde segment beschikbaar te houden voor de huishoudens met lagere inkomens dan € 33 614, door de doorstroming te bevorderen van huishoudens met een inkomen boven € 33 614.

3. Uitvoering

3.1 Inkomen

De leden van de PvdA- en CDA-fractie vragen om een aanpassing van de wetgeving inhoudende dat bij inkomensdaling tot onder een van de inkomensgrenzen, de huur mee daalt tot het niveau dat past bij die inkomenscategorie. De leden van de CDA-fractie vragen voorts of hiertoe mogelijkheden worden gezien nu ook wordt voorgesteld om de maximale huurprijs te koppelen aan de norm van 4,5% WOZ-waarde, waardoor in sommige regio's de huurprijs ook dient te worden verlaagd. De leden van de CDA-fractie vragen of kan worden gereageerd op de consequentie dat corporaties door deze onzekerheid rondom huurprijzen niet meer kunnen investeren. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of een huurder met een inkomen boven de € 43.000, wanneer deze terugvalt in inkomen, nog steeds te maken kan hebben met een huur boven de maximale huurprijs. Wordt het rechtvaardig geacht dat zo'n huurder in dat geval moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning om weer een huurniveau te krijgen dat klopt met de kwaliteit van de woning, terwijl deze huurder al in een sociale huurwoning zat, zo vragen die leden.

In het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) is door een amendement van het lid Lucassen (PVV) al voorzien in de mogelijkheid om de inkomensafhankelijke huurverhoging tegen te houden of te verlagen, indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomenspeiljaar (t-1) onder de inkomensgrens van € 43.000 of zelfs die van € 33.614 lag. Bij een eenmalig hoger inkomen kan de huurder dus met succes bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. De aard van de jaarlijkse huurverhoging is dat deze jaarlijks plaatsvindt en cumulatief werkt. Wanneer de huurder geen bezwaar maakt tegen de huurverhoging geldt deze als overeengekomen. Het ligt daarom niet in de rede om eerdere huurverhogingen terug te draaien. Een huurverlaging na een of meerdere jaren inkomensafhankelijke huurverhoging zou betekenen dat de verhoogde huurprijs een voorlopige huurprijs is, hetgeen de bedrijfsvoering van verhuurders zal bemoeilijken. Ook in de huidige situatie is er geen sprake van huurverlaging in het geval dat een huishouden een forse inkomensdaling doormaakt. Wel kunnen huishoudens die daarvoor na de inkomensdaling in aanmerking komen een beroep doen op huurtoeslag.

Gezien deze factoren is in het voorliggende wetsvoorstel niet voorzien in een regeling voor huurverlaging wegens inkomensdaling na een of meerdere jaren inkomensafhankelijke extra huurverhoging.

De leden van de PvdA-fractie vragen een reactie op hun verwachting dat de overige huurgrenzen zoals in het regeerakkoord vermeld, zullen worden overgenomen in de aangekondigde beleidsbrief rondom de verhuurderheffing en huurgrondslag en tijdig in regelgeving zullen worden verwerkt.

Ten aanzien van de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord verwijs ik u naar de inleiding bij deze nota.

De leden van de SP-fractie vragen waarom alleen een inkomensstijging en niet een inkomensdaling gekoppeld wordt aan de huurprijs.

Voorliggende maatregel betreft een inkomensafhankelijke huurverhoging, geen inkomensafhankelijke huurprijs. Zowel een inkomensstijging als een inkomensdaling werkt door in de hoogte van die huurverhoging.

De maximale huurprijs is (nu) gekoppeld aan de kwaliteit van de woning en niet aan het inkomen van het huishouden. Omdat er ca. 760.000 huishoudens zijn met een gereguleerde huurovereenkomst, maar met een inkomen boven € 33.614, heeft het vorige kabinet ter stimulans van de doorstroming voorstellen gedaan voor een hogere jaarlijkse huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven (inmiddels) € 33.614 en €43.000. Op die manier kan de huurprijs van de woningen van deze huishoudens – op termijn – meer in overeenstemming gebracht worden met de kwaliteit van de woning. Bij een inkomensdaling tot onder € 43.000 betaalt de huurder een huurprijs die past bij de geboden kwaliteit van de woning, namelijk een huurprijs die de maximale huurprijsgrens niet overschrijdt.

Het wetsvoorstel voor de 5% extra huurverhoging (Huurverhoging op grond van inkomen, 33 129) voorziet overigens al in de mogelijkheid om de – recentste – inkomensafhankelijke huurverhoging tegen te houden of te verlagen als de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomenspeiljaar (t-1) tot onder de bij het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens is gezakt.

Een huurverlaging wordt niet georganiseerd, omdat een nieuwe hogere huur *"immers nog in overeenstemming met de kwaliteit van de woning"* is. De leden van de SP-fractie vragen of dit kan worden onderbouwd. Voorts vragen die leden of een advies kan worden gegeven aan de volgende groepen huurders die na enkele huurverhogingen een daling in het huishoudinkomen krijgen en dus blijven zitten met een hoge huur die niet past bij hun inkomen?

- Een ZZP'er die minder opdrachten krijgt;
- een of meerdere mensen stoppen met werken en AOW krijgen in plaats van loon;
- Een huishouden waar door ziekte of werkloosheid het inkomen daalt;
- Een huishouden waar een kind met een baan, na jaren wachtlijst eindelijk een eigen huis krijgt.

De maximale huurprijsgrens is gekoppeld aan de kwaliteit van de huurwoning. Aan die kwaliteit wordt door middel van het woningwaarderingstelsel een maximale huurprijsgrens gekoppeld. Als de feitelijke huurprijs de maximale huurprijsgrens niet overschrijdt, is de huurprijs in overeenstemming met de kwaliteit van de woning.

In het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) is door een amendement van het lid Lucassen (PVV) al voorzien in de mogelijkheid om de inkomensafhankelijke huurverhoging tegen te houden of te verlagen, indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomenspeiljaar (t-1) onder de inkomensgrens van € 43.000 of zelfs die van € 33.614 lag. Bij een eenmalig hoger inkomen kan de huurder dus met succes bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. De aard van de jaarlijkse huurverhoging is dat deze jaarlijks plaatsvindt en cumulatief werkt. Wanneer de huurder geen bezwaar maakt tegen de huurverhoging geldt deze als overeengekomen. Het ligt daarom niet in de rede om eerdere huurverhogingen terug te draaien. Een huurverlaging na een of meerdere jaren inkomensafhankelijke huurverhoging zou betekenen dat de verhoogde huurprijs een voorlopige huurprijs is, hetgeen de bedrijfsvoering van verhuurders zal bemoeilijken. Ook in de huidige situatie is er geen sprake van huurverlaging in het geval dat een huishouden een forse inkomensdaling doormaakt. Wel kunnen huishoudens die daarvoor na de inkomensdaling in aanmerking komen een beroep doen op huurtoeslag.

In het voorliggend wetsvoorstel is daarom niet voorzien in een regeling voor huurverlaging wegens inkomensdaling na een of meerdere jaren inkomensafhankelijke extra huurverhoging.

Tijdens het debat over het regeerakkoord zei minister-president Rutte het volgende: *"De regel zal zijn dat wij bij inkomens beneden €43.000 kijken naar een huur ter hoogte van 4,5% van de WOZ-waarde, met een maximum van €648 per maand. Bij inkomens boven €43.000 kunnen de huren deze grens overstijgen. Ze kunnen echter nooit boven 4,5% van de WOZ-waarde uitkomen. Als iemand met een inkomen boven €43.000 verhuist, valt het huis terug aan de sociale woningvoorraad."* De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze de voorgestelde huurbescherming voor huishoudens met een inkomen van boven de € 43.000 wordt vormgegeven.

Ten aanzien van de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord verwijs ik u naar de inleiding bij deze nota.

De leden van de SP-fractie vragen voorts wat er gebeurt met de woning zodra de bewoners verhuizen en het huurcontract wordt beëindigd. De leden van de SP-fractie vragen voorts of kan worden uitgesloten dat een woning wordt geliberaliseerd zodra het vrijkomt en de huurprijs inmiddels is gestegen tot boven de liberalisatiegrens.

Verhuurders voeren nu reeds bij vrijgekomen woningen een verkoopbeleid en een huurprijsbeleid dat is afgestemd op de lokale woningmarkt (huurprijsharmonisatie). Woningcorporaties voeren daarnaast een huurprijsbeleid dat is afgestemd op de woningbehoefte van huishoudens met een lager inkomen en op hun eventuele prestatieafspraken met gemeenten. De voorgaande huur is niet van belang bij de beoordeling of bij een nieuwe verhuring een geliberaliseerde huurovereenkomst zal worden afgesloten. Wanneer de woning een voldoende hoge maximale huur heeft, kan deze geliberaliseerd verhuurd worden. Het kabinet kan niet garanderen dat alle vrijgekomen huurwoningen in het gereguleerde segment wederom gereguleerd verhuurd worden, maar woningcorporaties hebben de taak om te voorzien in de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen.

Woningcorporaties zullen er niet voor kiezen om grote delen van hun voorraad geliberaliseerd te verhuren en daarmee buiten het DAEB-deel van de corporatie te brengen.

Wanneer de huurprijs door de voorgestelde huurverhogingen is gestegen tot boven de liberalisatiegrens, heeft een huurder bij daling van inkomen geen recht op huurtoeslag. Deze huurder loopt het risico dat hij hierdoor in financiële problemen komt. De leden van de SP-fractie vragen of dit een bedoeld neveneffect van de wetswijziging is. Indien dit niet het geval is, kan dan worden aangegeven hoe deze groep huurders wordt geholpen, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen voorts of het onwenselijk wordt geacht dat iemand wegens te hoge huur geen huurtoeslag krijgt, terwijl de buurman met een identieke woning en gelijk inkomen een lagere huur heeft en wel huurtoeslag krijgt.

De huurprijs kan – op termijn – door de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging tot boven de vigerende liberalisatiegrens/huurtoeslaggrens (die jaarlijks wordt geïndexeerd) stijgen. Huishoudens komen dan niet meer in aanmerking voor huurtoeslag bij een inkomensdaling tot onder de op dat huishouden toepasselijke huurtoeslaginkomensgrens. Dit effect is voorzien bij de uitwerking van de wetsvoorstellen voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Indien het huishoudinkomen zover gedaald is dat het huishoudinkomen aan de inkomensgrens voor huurtoeslag voldoet, komt het huishouden in ieder geval in aanmerking voor een andere, goedkopere huurwoning van een woningcorporatie omdat het huishoudinkomen dan ook tot onder de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties gedaald is. De huurprijs van die andere woning van een woningcorporatie ligt dan onder de vigerende liberalisatie-/huurtoeslaggrens, waardoor het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Uiteraard staat het verhuurders vrij om de huurprijs van een lopende huurovereenkomst te verlagen tot onder de huurtoeslaggrens, indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen tot onder de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen van woningcorporaties met een gereguleerde huurprijs is gezakt.

De leden van de CDA-fractie vragen om aan te geven met welke maximale huurprijs de verhuurders rekening moeten gaan houden bij verhoging van de huur in 2013 en verder. De leden van de CDA-fractie vragen voorts of van de verhuurders wordt verwacht dat ze gebruik maken van de extra huurverhoging indien de huurprijs reeds rond de maximaal redelijke markthuurprijs is en of hiervoor prognoses bekend zijn.

Dit wetsvoorstel betreft slechts de inkomensafhankelijke huurverhoging voor hogere inkomens. Ten aanzien van de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord verwijs ik u naar de inleiding bij deze nota.

Een verhuurder zal niet blijvend een hogere dan marktconforme huur kunnen vragen, immers op grond van het marktmechanisme zal hij dan geen huurder voor zijn woning kunnen vinden.

De leden van de CDA-fractie vragen om een overzicht van de gemiddelde huurverhogingen van de afgelopen vijf jaar in de verschillende woningmarktregio's, zowel voor huurwoningen in het gereguleerde segment als in het geliberaliseerde (markt-) segment.

Ten aanzien van deze huurverhogingen in het gereguleerde segment kan het volgende overzicht worden gegeven per provincie en voor de vier grote steden. De beschikbare cijfers geven geen mogelijkheid om een uitsplitsing te maken naar woningmarktregio.

De gemiddelde huurstijging in het gereguleerde segment naar provincie en vier grote steden					
Jaar	2008	2009	2010	2011	2012
Groningen	2,40%	3,20%	2,10%	2,30%	3,00%
Friesland	1,90%	3,00%	1,70%	1,90%	2,80%
Drenthe	2,00%	2,90%	1,90%	2,00%	3,00%
Overijssel	2,60%	2,80%	1,50%	1,90%	2,70%
Flevoland	1,90%	2,70%	1,80%	1,50%	2,50%
Gelderland	2,00%	2,80%	1,70%	1,80%	2,70%
Utrecht	2,20%	2,80%	1,70%	1,50%	3,10%
Noord-Holland	1,90%	2,90%	2,00%	2,00%	3,40%
Zuid-Holland	2,10%	3,00%	1,70%	1,80%	3,00%
Zeeland	2,40%	3,10%	2,00%	1,80%	2,90%
Noord-Brabant	2,00%	3,10%	1,60%	1,70%	3,00%
Limburg	1,90%	2,90%	1,90%	1,80%	2,50%
Amsterdam	1,80%	2,90%	1,90%	2,10%	4,10%
Den Haag	2,30%	2,90%	2,00%	1,80%	3,10%
Rotterdam	2,30%	3,30%	1,70%	1,80%	3,30%
Utrecht	2,00%	2,60%	1,90%	1,50%	3,10%
Totale voorraad	2,00%	2,90%	1,70%	1,80%	3,00%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen, huurverhoging inclusief harmonisatie

Ten aanzien van de huurstijgingen in het geliberaliseerde segment opgemerkt, dat het hier slechts circa 5% van de huurwoningvoorraad betreft. Hierdoor is het voor dit deel van de woningvoorraad alleen mogelijk de huurstijgingen weer te geven voor de gehele voorraad geliberaliseerde huurwoningen.

Huurstijgingen geliberaliseerd segment					
Jaar	2008	2009	2010	2011	2012
	3,70%	3,20%	2,30%	2,90%	4,30%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen, huurverhoging inclusief harmonisatie

Bij de cijfers wordt opgemerkt dat het gaat om de gerealiseerde huurverhoging en dat hierin ook het harmonisatie-effect is verwerkt alsmede huurverhogingen voor woningverbeteringen die verhuurders in die harmonisatie hebben verwerkt. De huurverhogingen komen hierdoor in geringe mate hoger uit dan inflatie.

De leden van de CDA-fractie vragen of het de bedoeling is om de mogelijkheid tot huurverhoging op grond van inkomen in te trekken als de verschillende huurregimes (gereguleerd en geliberaliseerd) dichter naar elkaar toe zijn gegroeid en of hiervoor een doelstelling is vastgesteld en wanneer dit moment volgens de prognoses is bereikt.

Het kabinet heeft geen voornemen voor een beëindiging van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging en ziet het als een blijvende stimulans voor doorstroming.

Het is aan verhuurders om te kiezen of zij elk jaar en voor alle in aanmerking komende huishoudens gebruik maken van deze mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging, zij zijn daartoe niet verplicht.

Ook wanneer woningen in de toekomst voor een lage huurprijs verhuurd worden aan huurders met een laag inkomen is het redelijk dat zij op een later moment, in geval van een inkomensstijging, een meer marktconforme huur gaan betalen.

De leden van de CDA-fractie vragen of het noodzakelijk dan wel wenselijk wordt geacht dat verhuurders door middel van de huurverhoging op grond van inkomen de huurprijs verhogen tot boven de markt gerelateerde huurprijzen, gelet op de noodzaak om de verhuurderheffing te kunnen betalen middels extra huurinkomsten.

Het kabinet vindt het wenselijk dat verhuurders gebruik maken van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke extra huurverhoging om de doorstroming binnen de huurmarkt te bevorderen. Maar verhuurders zijn daartoe niet verplicht.

Omtrent de relatie tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging, de verhuurderheffing en de financiële positie van woningcorporaties heb het Centraal ik Volkshuisvesting om een nadere analyse gevraagd.

De leden van de CDA-fractie vragen of kan worden uiteengezet op welke wijze de volgende zinsnede uit het regeerakkoord "Verhuurders mogen hierbij werken met een huursombenadering" verder wordt uitgewerkt. Kan worden uiteengezet op welke wijze de volgende zinsnede wordt uitgewerkt in het kader van dit wetsvoorstel: *"Voor huurders met een inkomen boven €43.000 wordt de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel tijdelijk buiten werking gesteld. Na vertrek van de zittende bewoners geldt de maximale huurprijs weer."*, zo vragen die leden.

Ten aanzien van de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord verwijs ik u naar de inleiding bij deze nota.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom niet ook de grens van € 43.000 is aangepast, aangezien ook deze inkomensgrens dateert uit oude doorrekeningen en rapporten uit 2010.

Met de inkomensgrens van € 33 000 werd aangesloten bij de inkomensgrens die geldt voor de toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties. De systematiek van het wetsvoorstel gaat uit van een inkomenspeiljaar van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde ingangsdatum van de inkomensafhankelijke huurverhoging ligt (t-2). Ten tijde van de uitwerking van het wetsvoorstel was dat inkomenspeiljaar (t-2) nog 2010 en de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties lag in 2010 op € 33.000. De inkomensgrens in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting is per 1 januari 2011 geïndexeerd naar € 33.614. Om bij de inkomensafhankelijke huurverhoging te blijven aansluiten bij die inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties is de inkomensgrens voor de maximaal 1% extra huurverhoging met de nota van wijziging (Kamerstukken II, 2012/13, 33 330, nr. 9) verhoogd naar € 33.614 en is bij de indexering van de inkomensgrenzen aangesloten bij de indexering die gehanteerd wordt bij de indexering van de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties.

De inkomensgrens van € 43 000 heeft geen directe relatie met de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurprijs van corporatiewoningen, behalve dan dat de inkomensgrens van € 43 000 ruim boven de inkomensgrens voor toewijzing van corporatiewoningen in het gereguleerde segment valt. Omdat er geen directe relatie is met de inkomensgrens uit de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, is niet gekozen voor een indexering voorafgaande aan de inwerkingtreding van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129). Wel wordt de inkomensgrens van € 43 000 na inwerkingtreding van de wet jaarlijks per 1 januari geïndexeerd.

De leden van de CDA-fractie vragen naar meer informatie over de armoedeval voor huishoudinkomens op en rond de grens van € 33.000. In hoeverre heeft deze maatregel invloed op arbeidsparticipatie en gebruik van huurtoeslag, gelet op de anticipatie van mensen om minder te werken om deze huurverhoging te voorkomen.

De extra huurstijging van 1% kan effect hebben op de armoedeval. Het effect is echter zo gering dat het maar zeer de vraag is of mensen daarom een zo ingrijpende beslissing nemen als het minder gaan werken.

De leden van de CDA-fractie vragen of een toename van formele uitschrijvingen uit de gemeentelijke basisadministratie wordt voorzien, omdat samenwonen of inwonende gezinsgenoten boven de 23 jaar niet langer loont gelet op de consequentie van (forse) huurverhogingen, zo vragen die leden.

De leden van de CDA-fractie vragen voorts of deze verwachting niet extra handhavingskosten bij gemeenten en woningcorporaties om deze vorm van 'woonfraude' te voorkomen met zich meebrengt.

Zoals aangegeven tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) bestaat het theoretische risico dat huurders strategisch gedrag zullen gaan vertonen door een of meerdere leden van het huishouden kort voor de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (doorgaans 1 juli) te laten uitschrijven en zich later weer op het adres in te schrijven. Daarbij is aangegeven dat het niet de verwachting is dat dit een methode is die veel zal worden gebruikt. Bij die uit- en weer inschrijving is de medewerking van de gemeente nodig, die de uitschrijving en inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie moet registreren.

In de gevallen waarin inderdaad een verdienend lid van het huishouden tussen de datum van het huurverhogingsvoorstel en de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging uit de woning is verhuisd en aftrek van het inkomen van dat vertrokken lid van het huishouden er toe leidt dat het huishoudinkomen de bovenste of onderste inkomensgrens voor inkomensafhankelijke huurverhoging niet overschrijdt, kan de huurder op die grond bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging en aantonen dat het huishoudinkomen onder de gehanteerde inkomensgrens ligt.

De verhuurder kan ter beoordeling van dat bezwaar van de huurder een nieuwe inkomensindicatie opvragen bij de Belastingdienst, waarin de uitschrijving van het vertrokken lid van het huishouden is verwerkt. De Belastingdienst gaat bij die nieuwe verklaring uit van de gegevens waarover de dienst op dat moment beschikt. Als uit die verklaring blijkt dat het huishoudinkomen door het vertrek van het lid van het huishouden de bij het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens niet overschrijdt, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel aanpassen en verlagen tot het toegestane niveau.

De leden van de CDA-fractie vragen om een uiteenzetting van de mogelijkheden wanneer men wel in aanmerking kan komen voor huurtoeslag als men de gestegen huurprijs de liberalisatiegrens (= huurtoeslaggrens) passeert. De leden van de CDA-fractie vragen voorts of het is uitgesloten dat mensen huurtoeslag kunnen ontvangen indien de huurprijs de liberalisatiegrens heeft overschreden en of er voldoende aanbod van (sociale) huurwoningen is, zodat mensen een passende woonruimte kunnen vinden, nadat hun inkomen fors is gedaald en daardoor een beroep op de huurtoeslag noodzakelijk is geworden.

Huurders met huurtoeslag worden gecompenseerd voor de gevolgen van de extra huurverhoging van 1,5% boven inflatie uit het regeerakkoord. Bij de totstandkoming van het Regeerakkoord is hiervoor geld vrijgemaakt om de effecten van de extra huurverhoging te compenseren. De volgende reeks is hiervoor in het Regeerakkoord opgenomen.

Uitgaven huurtoeslag (in mln €)

	2013	2014	2015	2016	2017
1,5% extra huurverhoging	45	135	225	315	420

Voor huurders zonder huurtoeslag is het koopkrachteffect afhankelijk van de betaalde huur. Bij een huur van bijvoorbeeld € 500 heeft de extra huurverhoging een effect van € 7,50 per maand.

Als iemand huurtoeslag voor een woning aanvraagt, kan die aanvraag in principe alleen worden gehonoreerd als de huurprijs niet hoger is dan de maximumhuurgrens van de huurtoeslag; deze is gelijk aan de liberalisatiegrens. Uitzondering hierop is mogelijk, als de woning is aangepast voor de handicap van een van de leden van het huishouden. Ook is een uitzondering mogelijk als de woning geschikt is voor een huishouden van ten minste acht personen en het huishouden van de aanvrager ook daadwerkelijk die omvang heeft. Ten slotte kan huurtoeslag voor een woning met een huurprijs boven de maximale huurgrens worden verstrekt als de aanvrager al huurtoeslag ontving voor deze woning voordat de huurprijs de maximumgrens overschreed.

In al deze gevallen wordt het deel van de huurprijs dat boven de maximale huurgrens uitkomt niet meegerekend bij de bepaling van de hoogte van de huurtoeslag.

De leden van de D66-fractie vragen waarom de maatregel van de extra 1,5% huurverhoging wordt doorgevoerd. Zit hier ook een visie voor de woningmarkt achter, zo vragen die leden. Voorts vragen de leden van de D66-fractie waarom er gekozen is voor een basishuurverhogingspercentage van 1,5% boven inflatie en wat de gevolgen zijn voor de koopkracht van huurders. Zal er sprake zijn van compensatie voor lage inkomensgroepen door middel van de huurtoeslag en welke effecten zal de basishuurverhoging hebben op de rijksuitgaven aan de huurtoeslag, zo vragen die leden.

De maximale huurstijging heeft vanaf 1 juli 2007 op inflatieniveau gelegen.

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

Daarom heeft het kabinet bepaald dat de jaarlijkse maximale huurverhogingspercentages over de gehele linie met 1,5 procentpunt stijgen. In het regeerakkoord is dat verwoord als maximaal 1,5% boven inflatie, maximaal 2,5% boven inflatie en maximaal 6,5% boven inflatie. Omdat in de wetsvoorstellen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (33 129 en 33 330) de extra huurverhoging nog werd toegepast op het inflatiepercentage, is dat met de nota van wijziging veranderd in het basishuurverhogingspercentage; de

inkomensafhankelijke huurverhoging wordt daarmee maximaal 1% en maximaal 5% boven het basishuurverhogingspercentage.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen een doorrekening van de gevolgen voor de huurtoeslag van het pakket van wetsvoorstellen met betrekking tot huurverhoging op grond van inkomen. Welke effecten van dit wetsvoorstel worden wel gecompenseerd in de huurtoeslag voor de huurder en welke niet, zo vragen die leden. Voorts vragen de leden van de ChristenUnie of de huurstijgingen voor groepen met een laag inkomen volledig worden gecompenseerd door de huurtoeslag, of de uitbereiding van de huurtoeslag, zoals voorgesteld in het regeerakkoord, toereikend is om de effecten van de voorgestelde huurmaatregelen zonder koopkrachteffecten voor huurtoeslagontvangers uit te voeren. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen daarbij om een overzichtstabel waarin de verschillende effecten zijn verwerkt zowel voor de huurders per inkomenscategorie als voor het huurtoeslagbudget. Hoeveel huurtoeslagontvangers zullen niet volledig worden gecompenseerd omdat hun huur door de huurstijgingen boven de kwaliteitskortingsgrens heen zal stijgen en zijn de koopkrachteffecten hiervan door gerekend, zo vragen die leden.

Het voorliggend wetsvoorstel heeft geen invloed op de hoogte van de huurtoeslag die huurders ontvangen. De inkomensafhankelijke huurverhoging is immers van toepassing op huishoudens die een inkomen hebben dat ruim boven de huurtoeslaginkomensgrens ligt.

Huurders met huurtoeslag worden gecompenseerd voor de gevolgen van de extra huurverhoging van 1,5% boven inflatie uit het regeerakkoord. Bij de totstandkoming van het Regeerakkoord is hiervoor geld vrijgemaakt om de effecten van de extra huurverhoging te compenseren. De effecten van de reguliere huurverhoging voor huurders met huurtoeslag zijn gering, want ze worden gecompenseerd door de huurtoeslag.

Om een beeld te geven van de effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden hieronder de effecten van de reguliere huurverhoging en van de inkomensafhankelijke huurverhoging op de huurquote gegeven bij vier inkomenscategorieën en twee huren. De gepresenteerde effecten betreffen de effecten per jaar, bij volledige benutting van de ruimte voor huurverhoging door verhuurders. In de tabel staan voor de vergelijkbaarheid de belastbare inkomens. Voor de effecten op de huurquote is uitgegaan van netto besteedbare inkomens behorend bij deze belastbare inkomens.

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

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

Uit de tabel valt op te maken dat bij maximaal gebruik van de extra ruimte die het huurbeleid biedt huishoudens die tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren (in de tabel betreft dit de huishoudens met een inkomen op bijstandniveau) de stijging van de huren grotendeels gecompenseerd wordt door een toename van de huurtoeslag. Huishoudens met een inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren worden geconfronteerd met een maximale huurstijging van inflatie plus 1,5% per jaar. Hierbij zij opgemerkt dat dit een extra huurstijging is ten opzichte van een historisch lage huurontwikkeling, die immers al enkele jaren maximaal op het niveau van de inflatie ligt. Voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 kan een grotere stijging van de huurquote optreden. Dit is een beoogde prikkel om alternatieven te zoeken in de geliberaliseerde huursector of in de koopmarkt. De hier gepresenteerde cijfers zijn doorrekeningen voor specifieke voorbeeldhuishoudens, uitgaande van een gemiddelde huur (€ 450) en een huur aan de bovenkant van de gereguleerde sector. In samenwerking met het ministerie van SZW zal een bredere doorrekening van de effecten van het huurbeleid worden gemaakt, mede gebaseerd op de gegevens uit het WoON2012. Daarover zal ik rapporteren in de brief die ik uw Kamer voor 1 maart aan uw Kamer toezend.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen in hoeverre (potentiële) huurders momenteel (verplicht) worden geïnformeerd over deze maximale huurprijs en of deze informatievoorziening moet worden verbeterd.

In 2006 is de verplichting om een huurverhogingsvoorstel boven inflatieniveau te motiveren met een puntenwaardering van de woning, komen te vervallen in het kader van de terugdringing van de administratieve lasten. Verhuurders zijn nu dus niet verplicht om een puntenwaardering van de woning bij een huurverhogingsvoorstel te voegen. Het zou een goede zaak zijn als verhuurders in het huurverhogingsvoorstel aangeven wat de maximale huurprijsgrens van de woning is, zodat de huurder kan zien of de voorgestelde huurprijs in de buurt van de maximale huurprijsgrens ligt of er nog ver van verwijderd is en door dit perspectief beter geïnformeerd wordt voor de woonplannen op de langere termijn.

Indien de huurder twijfelt of de voorgestelde huurprijs de maximale huurprijsgrens niet overschrijdt kan hij een puntenwaardering van de woning opvragen bij de verhuurder. Mocht de verhuurder onverhoopt niet beschikken over een gespecificeerde puntenwaardering, dan kan de huurder via de websites van de Huurcommissie en de Woonbond zelf een puntenwaardering van zijn woning maken om te kunnen beoordelen of de voorgestelde huurprijs de maximale huurprijsgrens overschrijdt of niet. Indien de huurder op grond van de door de verhuurder verstrekte puntenwaardering of van de door hem zelf opgestelde puntenwaardering van mening is dat de voorgestelde huurprijs de maximale huurprijsgrens overschrijdt, kan de huurder op die grond bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of er bij inkomens boven de € 43.000 nu wel of geen sprake kan zijn van ongelimiteerde huurstijging.

Het vigerende huurprijsrecht stelt een grens aan de huurverhoging, omdat de huurprijs niet tot boven de maximale huurprijsgrens mag stijgen.

Ten aanzien van de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord verwijs ik u naar de inleiding bij deze nota.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen mede in dit verband om een nadere reactie op de onderstaande casussen:

Een alleenstaande met een inkomen van € 41.000 en een huur van € 450,- kan met het wetsvoorstel een extra huurverhoging van 2,5% 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 6,5% boven inflatie. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om een nadere onderbouwing.

De door de leden van de fractie van de ChristenUnie geschetste situatie kan zich inderdaad voordoen. Het kabinet heeft gekozen voor een inkomensgrens van € 43 000 voor de maximaal 5% extra huurverhoging, een inkomensgrens die substantieel hoger ligt dan de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurprijs van woningcorporaties. Bij elke grens kunnen zich grenssituaties voordoen waarbij de een net onder en de ander net boven de gestelde grens komt, met de daarbij behorende consequenties.

De leden van de ChristenUnie vragen of het klopt dat de situatie kan ontstaan dat een huurder die, na een paar jaar van (maximaal) 6,5% huurstijging boven inflatie, fors terugvalt in zijn inkomen geen huurtoeslag krijgt omdat de woning inmiddels boven de huurtoeslaggrens is gekomen terwijl deze huurder op grond van zijn inkomen wel recht zou hebben gehad op huurtoeslag. Deze leden vragen of deze situatie wenselijk en rechtvaardig wordt gevonden. Hoeveel huurtoeslagontvangers zullen hun recht op huurtoeslag kwijtraken doordat hun huur door de huurverhoging zal stijgen boven de liberalisatiegrens en wat is het effect hiervan op hun koopkracht, zo vragen die leden.

De huurprijs kan – op termijn – door de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging tot boven de vigerende liberalisatiegrens/huurtoeslaggrens (die jaarlijks wordt geïndexeerd) stijgen als de woning daarvoor voldoende kwaliteit heeft. Huishoudens komen dan niet meer in aanmerking voor huurtoeslag bij een inkomensdaling tot onder de op dat huishouden toepasselijke huurtoeslaginkomensgrens. Dit effect is voorzien bij de uitwerking van de wetsvoorstellen voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Indien het huishoudinkomen zoveel gedaald is dat het huishoudinkomen aan de inkomensgrens voor huurtoeslag voldoet, komt het huishouden in ieder geval in aanmerking voor een andere, goedkopere huurwoning van een woningcorporatie omdat het huishoudinkomen dan ook tot onder de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties gedaald is. De huurprijs van die andere woning van een woningcorporatie ligt dan onder de vigerende liberalisatie-/huurtoeslaggrens, waardoor het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

Uiteraard staat het verhuurders vrij om de huurprijs van een lopende huurovereenkomst te verlagen tot onder de huurtoeslaggrens, indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen tot onder de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen van woningcorporaties met een gereguleerde huurprijs is gezakt.

Huurders die nu recht hebben op huurtoeslag behouden dat recht. Indien de woningkwaliteit toestaat dat de huurprijs door de boveninflatoire huurverhoging (1,5%) tot boven de huurtoeslaggrens stijgt, blijven die huishoudens huurtoeslag ontvangen tot aan de op dat moment vigerende huurtoeslaggrens. Het deel van de huurprijs dat de huurtoeslaggrens overstijgt, wordt dan niet gecompenseerd.

3.2 Europese inkomensgrens

De leden van de VVD-fractie vragen hoe kan worden voorkomen dat de groep huurders waarvan de inkomensgegevens niet beschikbaar zijn, onder de huurverhoging uitkomt, zowel wat betreft deze verhoging als de 5% huurverhoging boven inflatie. Hierbij verwijzen deze leden ook naar de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (TK 33 129) waarbij is toegezegd dat er aanvullend onderzoek hiernaar zal worden gedaan.

Omdat wordt uitgegaan van het inkomen van twee jaar terug (t-2) is in de Basisregistratie Inkomens van de Belastingdienst het merendeel van de inkomens voorhanden (meer dan 95%). In het uitwisselingsproces van de inkomensindicaties is door de Belastingdienst onderzoek gedaan naar de oorzaak van het voorkomen van ontbrekende verklaringen en zijn verbeteringen aangebracht die tot minder uitval zullen leiden. De Belastingdienst zal beleidsinformatie genereren waaruit blijkt in hoeveel gevallen er geen verklaring verstrekt kan worden omdat (inkomens)gegevens niet beschikbaar zijn. Zoals toegezegd tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) zal eind 2013 gebruikt worden voor een evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging, als het wetsvoorstel per 1 juli 2013 toegepast kan worden.

3.3 Bezwaar en beroep

De leden van de D66-fractie vragen hoe huurders zich kunnen wapenen tegen privacy schendingen van verhuurders indien zij niet weten wat er met hun inkomensgegevens gebeurt. Op welke manier zal er worden opgetreden tegen verhuurders die onrechtmatig inkomensgegevens opvragen, bewaren of doorgeven, zo vragen die leden.

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 inkomensindicaties en andere gegevens die overeenkomstig artikel 7:252a, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn verstrekt, dan noodzakelijk is voor de verwerking 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.

Indien huurders bezwaar indienen tegen een huurverhoging moeten zij zelf met het tegenbewijs komen. Hierbij moeten zij vergaand inzicht verstrekken over hun inkomenssituatie. De leden van de D66-fractie vragen hoe vaak het zal voorkomen dat de gegevens bij de belastingdienst niet correct zijn waardoor huurders aan verhuurders hun uitgebreide inkomensgegevens moeten voorleggen.

Omdat wordt uitgegaan van het inkomen van twee jaar geleden (t-2) is in de Basisregistratie Inkomens van de Belastingdienst het merendeel van de inkomens voorhanden (meer dan 95%). Het zal daarom in een beperkt aantal gevallen voorkomen dat de huurder niet zijn correcte inkomen bij de Belastingdienst kan opvragen omdat gegevens van de Belastingdienst niet voorhanden zijn.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of wordt gecontroleerd of verhuurders inkomensindicaties opvragen van huurders die niet in een gereguleerde huurwoning wonen. Wordt er opgetreden tegen verhuurders die onrechtmatig de verstrekte inkomensindicaties hebben gebruikt voor andere doelen dan het doen van een voorstel tot boveninflatoire huurverhoging, zoals door het naar buiten brengen van informatie over de algemene situatie over schiefwonen en zo ja, op welke manier, zo vragen die leden.

De Belastingdienst laat duidelijk weten in de algemene voorwaarden dat een verhuurders alleen een verklaring mogen opvragen in het kader van een inkomensafhankelijke huurverhoging en niet voor andere doelen. De verhuurder stemt vooraf in met dit uitgangspunt.

Als huurders van mening zijn dat verhuurders ten onrechte beschikken over het inkomensgegeven dat betrekking heeft op de woning die deze huurders huren, dan kunnen ze informeren bij de Belastingdienst of een verklaring is verstrekt. De Belastingdienst logt alle verstrekkingen, zodat kan worden vastgesteld dat er mogelijk ten onrechte een verklaring is verstrekt. De betrokken huurders kunnen dan in rechte actie ondernemen en ook de Belastingdienst kan dan (sanctie)maatregelen tegen de verhuurder nemen of zelfs aangifte doen van een mogelijk strafbaar feit.

Ook indien geconstateerd wordt dat de verstrekte inkomensindicaties voor een ander doel worden gebruikt dan voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, kunnen door de Belastingdienst (sanctie)maatregelen genomen worden of aangifte gedaan worden.

In 2012 zijn door de Belastingdienst 1,8 miljoen inkomensindicaties afgegeven. Voor 2013 worden er maximaal 1,6 miljoen aanvragen voor inkomensindicaties verwacht. Waarop is deze verwachting gebaseerd, zo vragen deze leden, zo vragen de leden van de ChristenUnie-fractie.

De verwachting dat verhuurders voor maximaal 1,6 miljoen adressen een inkomensindicatie zouden opvragen was gebaseerd op het feit dat een deel van de verhuurders de huurtoeslag van hun huurders van de Belastingdienst ontvangen, waarna zij die huurtoeslag in mindering brengen op de te betalen huurprijs (matigende instanties). Die verhuurders weten daardoor welke huishoudens een inkomen onder de huurtoeslaggrens hebben en dus niet in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Woningcorporaties kunnen ook recente inkomensgegevens hebben die gebruikt zijn bij de toewijzing van de woning aan het huishouden, waardoor zij een indicatie hebben of het huishouden in aanmerking komt voor een inkomensafhankelijke huurverhoging of niet. De Belastingdienst heeft recentelijk kunnen vaststellen dat verhuurders in de periode 2 februari 2012 – 13 april 2012 1,8 miljoen aanvragen voor inkomensindicaties hebben gedaan. Daarom verwacht het kabinet dat verhuurders ook in 2013 circa 1,8 miljoen inkomensindicaties zullen opvragen bij de Belastingdienst.

In het lenteakkoord staat: *"Bezwaar en beroep rondom de hoogte van het inkomen loopt via de reguliere kanalen bij de Belastingdienst. Door de ervaring van de Belastingdienst met dergelijke privacygevoelige gegevens is deze hiermee maximaal gewaarborgd. Het CBP houdt conform de Wet bescherming persoonsgegevens toezicht op het proces. Dit betreft dan de aanlevering van de inkomenscategorie per huishouden door de Belastingdienst en de verwerking daarvan door de verhuurders."* Er is echter in het voorliggende wetsvoorstel echter geen sprake van een bezwaar- of beroepsmogelijkheid bij de Belastingdienst. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe deze bepalingen uit het lenteakkoord zijn of worden uitgevoerd. Ook vragen deze leden hoe het CBP toezicht houdt nu het CBP zelf aangeeft bezwaren te hebben tegen het wetsvoorstel.

Daar waar in het Lenteakkoord is gesproken over bezwaar en beroep rondom de hoogte van het inkomen, is bedoeld op de mogelijkheid van de huurder om bezwaar te maken en eventueel beroep aan te tekenen tegen een aanslag inkomstenbelasting. Dit gaat uiteraard op de gebruikelijke wijze en via de reguliere kanalen bij de Belastingdienst. Juist vanwege deze trajecten is bij de beoordeling van het huishoudinkomen gekozen voor t-2 (het huishoudinkomen over het kalenderjaar dat twee jaar is gelegen voor het kalenderjaar

waarin de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging ligt). Immers, alsdan zal meer zekerheid bestaan over de juistheid van het alsdan berekende huishoudinkomen.

De door de verhuurder opgevraagde verklaring is niet voor bezwaar en beroep vatbaar. Het betreft immers slechts een verklaring waarin staat vermeld of het huishoudinkomen al dan niet beneden of onder de grenzen, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte liggen, dan wel dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn. Daarnaast zijn laatstgenoemde gegevens niet herleidbaar tot individuele personen.

Op grond van de artikelen 51 en 52 van de Wet bescherming persoonsgegevens heeft het College bescherming persoonsgegevens ter zake een toezichtstaak en een adviestaak, uit te voeren in onafhankelijkheid.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om een reactie op de onder meer door Aedes geuite kritiek op de vormgeving van de bezwaarprocedure.

Indien de verhuurder voornemens is een huurverhoging voor te stellen van meer dan inflatie plus 1,5% dient hij bij de Belastingdienst een verklaring betreffende het huishoudinkomen van de huurder op te vragen. Deze verklaring is niet voor bezwaar en beroep vatbaar nu die slechts vermeldt of dat huishoudinkomen beneden of boven de huishoudinkomensgrenzen, bepaald in het wetsvoorstel, ligt. Daarbij wordt in de verklaring uitgegaan van het huishoudinkomen in het jaar t-2, om zodoende in zoveel mogelijk gevallen het inmiddels definitief vastgestelde huishoudinkomen te kunnen opnemen. Voorts kan in de verklaring zijn opgenomen dat geen gegevens beschikbaar zijn. De verhuurder is overigens niet verplicht om een huurverhogingsvoorstel te doen. Indien de verhuurder van die mogelijkheid gebruik maakt, kan de huurder – zoals te doen gebruikelijk – bezwaar maken bij de verhuurder. De verhuurder beoordeelt de door de huurder geleverde gegevens op zijn merites en kan vervolgens dit bezwaar honoreren met als gevolg dat de extra huurverhoging niet doorgaat. De verhuurder kan ook het bezwaar van de huurder niet honoreren met als gevolg dat hij zich tot de huurcommissie zal moeten wenden. Als de verhuurder een verzoek tot huurverhoging verzegt doet gaan van een verklaring en het inkomen voorwerp van geschil is, kan de huurder ook bij de huurcommissie verweer voeren. Hij dient daarbij uiteraard ten opzichte van het huishoudinkomen als vermeld in de verklaring, tegenbewijs te leveren. Dit kan hij doen aan de hand van een zogenoemd IB60-formulier. Daarbij worden zo min mogelijk gegevens betreffende het inkomen openbaar (gemaakt). De gegevens op dat formulier die voor een beoordeling van het geschil niet relevant zijn, kan hij zelfs 'zwart maken'. Zo wordt de privacy optimaal gewaarborgd.

Zou de bewoningssituatie tot discussie leiden en de huurder bij zijn bezwaar aanvoert dat er minder personen dan aangegeven op de verklaring woonachtig zijn en wellicht daardoor minder inkomen genereren, heeft de verhuurder de mogelijkheid een tweede verklaring op te vragen, die actueler zal zijn dan de eerste verklaring. Als gevolg hiervan zou de verhuurder tot de beslissing kunnen komen het voorstel tot huurverhoging alsnog in te trekken of aan te passen. Zou deze kwestie bij de huurcommissie voorliggen, heeft deze de mogelijkheid om bij het GBA na te gaan wie er op het betreffende adres woonachtig is.

Overigens, indien de huurder niet ingevolge artikel 7:253, eerste lid, tweede volzin (bij het bezwaar bij de verhuurder), of tweede lid, tweede volzin (bij het verzoek door de huurder), gegevens met betrekking tot dat huishoudinkomen heeft verstrekt, kan de huurcommissie gemotiveerd uitspreken dat de verhuurder de aan de Staat verschuldigde vergoeding niet is verschuldigd. Zo wordt de verhuurder beschermd tegen het niet in een vroegtijdig stadium door de huurder leveren van tegenbewijs.

3.4 Persoonlijke levenssfeer en bescherming persoonsgegevens

De leden van de VVD-fractie vragen waarom in de voorgaande beantwoording wordt gesteld dat 'wat betreft de systematiek, de rechtsbescherming en de bescherming van de privacy er geen enkel verschil bestaat tussen beide wetsvoorstellen.', terwijl in het Lenteakkoord staat vermeld:

'Bezwaar en beroep rondom de hoogte van het inkomen loopt via de reguliere kanalen bij de Belastingdienst. Door de ervaring van de Belastingdienst met dergelijke privacygevoelige gegevens is deze hiermee maximaal gewaarborgd. Het CBP houdt conform de wet bescherming persoonsgegevens toezicht op het proces. Dit betreft dan de aanlevering van de inkomenscategorie per huishouden door de Belastingdienst en de verwerking daarvan door de verhuurders.'

De tekst in het Lenteakkoord komt helemaal overeen met hetgeen in het onderhavige wetsvoorstel en het wetsvoorstel huurverhoging 5% (33 129) is opgenomen. Op het gebied van de systematiek, de rechtsbescherming en de bescherming van de privacy is er geen enkel verschil tussen beide wetsvoorstellen. Naast het feit dat met het onderhavige wetsvoorstel een tweede categorie huishoudinkomens is geïntroduceerd, is ook het huishoudinkomensbegrip aangepast. Het onderhavige wetsvoorstel past en vult het wetsvoorstel huurverhoging 5% in die zin aan. In ieder geval zijn de bepalingen die reeds in het wetsvoorstel huurverhoging 5% zijn opgenomen ook wat betreft de artikelen

aangaande de systematiek, de rechtsbescherming en de bescherming van de privacy van toepassing op het onderhavige wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie vragen welke alternatieven zijn overwogen voor het zogenaamde "girogluren", waardoor op basis van het vastgestelde huishoudinkomen huren worden verhoogd. Kan per alternatief worden aangegeven waarom dit alternatief niet voldoet, zo vragen die leden. Helaas zijn deze vragen afgedaan met het antwoord dat hiertoe is besloten in het Kunduz-akkoord. Kan hieruit worden geconcludeerd dat er geen alternatieven zijn overwogen, zo vragen die leden. In het Kunduz-akkoord staat de huurverhoging van 1,5% voor de laagste inkomensgroepen niet genoemd. Waarom staat deze dan toch in het wetsvoorstel, zo vragen de leden van de SP-fractie. De regering schrijft: "Het kabinet wil in deze tijden van economische crisis de lagere inkomens ontzien." Waarom krijgt deze groep dan toch een huurverhoging voor de kiezen, zonder dat hier een beter huis of doorstroommogelijkheden tegenover staan, zo vragen die leden.

In eerste uitwerkingen van de inkomensafhankelijke huurverhoging is uitgegaan van de optie dat de verhuurder ofwel eerst aan alle huurders inkomensgegevens opvraagt en aan de hand daarvan al dan niet een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstelt ofwel dat de verhuurder aan alle huurders 5% extra huurverhoging voorstelt en dan bekijkt welke huurders aangeven dat hun huishoudinkomen niet hoger is dan € 43 000. Bij deze optie bleken echter de administratieve lasten voor verhuurders en huurders echter zeer hoog te zijn. Bovendien zouden met deze uitwerking circa 2 miljoen huishoudens aan de verhuurder moeten aantonen dat hun inkomen niet hoger is dan € 43 000.

Door gebruik te maken van de reeds bij de Belastingdienst beschikbare inkomensgegevens kunnen verhuurders de inkomensafhankelijke extra huurverhoging gericht inzetten en worden 1,6 miljoen huishoudens niet belast met de taak om aan te tonen dat hun huishoudinkomen niet hoger is dan € 33.614 of € 43.000. Bovendien is ervoor gekozen dat de Belastingdienst geen gespecificeerde inkomenscijfers verstrekt, maar alleen een indicatie in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen valt en als het huishoudinkomen meer dan € 33.614 bedraagt het aantal personen dat dit huishoudinkomen bijeen heeft gebracht. Op die manier wordt de privacy van huurders minder geschonden dan wanneer alle huurders hun gespecificeerde inkomensgegevens aan de verhuurder hadden moeten verstrekken.

Het kabinet wilde de doorstroming van huishoudens met een inkomen boven € 33.614 bevorderen en de huishoudens met een inkomen tot aan € 33.614 ontzien door voor hen een lagere maximale huurstijging toe te staan. Daardoor was een op een bepaalde inkomensgroep gerichte maatregel nodig. Een inkomensgerichte maatregel is niet mogelijk zonder kennis van het betreffende inkomen, maar door slechts aan te geven in welke categorie het huishoudinkomen valt verkrijgt de verhuurder niet van alle huurders de gespecificeerde inkomenscijfers, waarmee de privacy van huurders zoveel mogelijk wordt beschermd.

Zoals het kabinet heeft aangegeven in zijn brieven aan de Eerste Kamer (Kamerstukken I, 2012/13, 33 129, G en I) is een huurbelasting ook geen goed alternatief voor de voorgestelde mogelijkheid van inkomensafhankelijke extra huurverhoging, omdat de Belastingdienst niet over de benodigde gegevens over huurprijs, maximale huurprijsgrens, en over het feit of de belastingplichtige huurder is en zo ja of hij een gereguleerde of geliberaliseerde huurovereenkomst heeft, noch langs objectieve weg deze gegevens kan verkrijgen. Dat maakt de uitvoering erg fraudegevoelig waardoor veel controle vereist is wat veel menskracht kost. De uitvoeringskosten bij de Belastingdienst zouden zeer fors hoger liggen dan bij de digitale uitwisseling van inkomensindicaties aan verhuurders.

Er zijn dus wel andere opties overwogen, maar het kabinet heeft om redenen van privacybescherming van huurders en beperking van administratieve lasten voor verhuurders en huurders niet voor die andere opties gekozen.

De leden van de SP-fractie vragen nu er geen cijfermatige onderbouwing van een verbeterde doorstroming als gevolg van het invoeren van inkomensafhankelijke huren bestaat, de daarmee gepaard gaande privacyschending in strijd is met zowel Europees als Nederlands recht.

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. Derhalve is er geen strijd met Nederlands dan wel Europees recht.

De leden van de SP-fractie vragen in welke mate de adviezen van het College Bescherming Persoonsgegevens worden geapprecieerd? De leden van de SP-fractie vragen waarom de bezwaren van het CBP blijkbaar niet serieus worden genomen.

Zoals hiervoor vermeld, is het wetsvoorstel 1% qua systeem identiek aan het wetsvoorstel 5%. Dit geldt dus eveneens voor de rechtsbeschermings- en de privacy-aspecten. Het College bescherming persoonsgegevens heeft laatstelijk op 24 juli 2012 over het wetsvoorstel 1% geadviseerd, maar in feite betreft het een advies over de systematiek die al met het wetsvoorstel 5% is geïntroduceerd. In het advies vraagt het College bescherming persoonsgegevens:

- 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.

In de brief van 24 augustus 2012 is hierop uitvoerig ingegaan (Kamerstukken II 2011/12, 33 330, nr. 5). Het advies gaf geen aanleiding om het wetsvoorstel aan te passen.

De leden van de SP-fractie vragen welke wettelijke basis er bestaat voor de Belastingdienst om deze gegevens door te geven. Ook zijn gegevens doorgegeven van huurders met een geliberaliseerd contract, terwijl zij buiten de doelgroep vallen. Kan worden aangegeven hoe vaak gegevens zijn doorgegeven van huurders die buiten de doelgroep vallen en kan worden aangegeven wat hiervoor de wettelijke basis was, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen of het doorgeven van zeer privacygevoelige informatie van de laatste groep als een inbreuk op de privacy van deze mensen wordt gezien en welke gevolgen deze actie heeft gehad voor huurders, verhuurders, belastingdienst, ministerie en het nu te behandelen wetsvoorstel.

De Belastingdienst laat duidelijk weten in de algemene voorwaarden dat verhuurders alleen een verklaring mogen opvragen in het kader van een inkomensafhankelijke huurverhoging en niet voor andere doelen. De verhuurder stemt vooraf in met dit uitgangspunt.

Als huurders van mening zijn dat verhuurders ten onrechte beschikken over het inkomensgegeven dat betrekking heeft op de woning die deze huurders huren, dan kunnen ze informeren bij de Belastingdienst of een verklaring is verstrekt. De Belastingdienst logt alle verstrekkingen, zodat kan worden vastgesteld dat er mogelijk ten onrechte een verklaring is verstrekt. De betrokken huurders kunnen dan in rechte actie ondernemen en ook de Belastingdienst kan dan (sanctie)maatregelen nemen of zelfs aangifte doen van een mogelijk strafbaar feit.

Ook indien geconstateerd wordt dat de verstrekte inkomensindicaties voor een ander doel worden gebruikt kunnen door de Belastingdienst (sanctie)maatregelen genomen worden of aangifte gedaan worden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het klopt dat met enkele persberichten, een circulaire van het ministerie en een vermelding op de website rijksoverheid.nl is voldaan aan de informatieplicht die de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) voorschrijft. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het klopt dat alleen het "duur en omslachtig" zijn onvoldoende grond is om de Wbp te passeren.

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. Artikel 34, vijfde lid, van de Wet bescherming persoonsgegevens bepaalt inzake de informatieplicht aan de huurder vervolgens dat die informatieplicht niet van toepassing is indien de verstrekking bij of krachtens de wet is voorgeschreven.

4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting

De leden van de CDA-fractie vragen om een vergelijking van de administratieve lasten tussen het systeem van huurverhoging op grond van huishoudinkomen versus het systeem van huurverhoging door middel van huursombenadering. Is het niet beter, zo vragen deze leden, om juist nu de rijksoverheid de eigen personeelsomvang wil inkrimpen en de verhuurders hun bedrijfslasten willen verminderen, te kiezen voor het meest eenvoudige stelsel en waarom is het voorliggende systeem van inkomensafhankelijke huurverhoging

het meest eenvoudige, zo vragen die leden. Voorts vragen de leden van de CDA-fractie of het niet beter is om in 2013 een eenvoudiger systeem van huurverhogingen toe te passen, gelet op de extra administratieve lasten en het belang om zekerheid te scheppen over de huurinkomsten.

De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft een ander doel: het bevorderen van de doorstroming. Het kabinet wil de doorstroming van huishoudens met een inkomen boven € 33.614 bevorderen, maar huishoudens met een inkomen tot € 33.614 zoveel mogelijk ontzien. Een niet-inkomensafhankelijke huurverhoging zou betekenen dat ook huishoudens met een lager inkomen met een hogere huurverhoging geconfronteerd kunnen worden. Bovendien zou dat grotere gevolgen hebben voor het huurtoeslagbudget. Het kabinet zet daarom in op een gerichte maatregel, gericht op huishoudens met een inkomen boven € 33.614. En om de administratieve lasten daarbij zoveel mogelijk te beperken en de privacy van huurders zoveel mogelijk te beschermen is ervoor gekozen om gebruik te maken van de gegevens waarover de Belastingdienst al beschikt en waarover verhuurders via een digitaal loket gegevens kunnen verkrijgen, maar waarbij de Belastingdienst geen gespecificeerde inkomenscijfers verstrekt doch enkel het gegeven in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen valt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om een nadere analyse van de verhouding tussen de voorstellen voor huurverhoging op grond van inkomen zoals deze thans luiden en de verhuurderheffing en wat dit betekent voor de toekomst van de corporaties zowel wat betreft investeringsruimte als solvabiliteit. De leden van de ChristenUnie vragen ook om een doorrekening van de effecten van het alternatief, te weten een huursombenadering.

Omtrent de relatie tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging, de verhuurderheffing en de financiële positie van woningcorporaties heb ik het Centraal Fonds Volkshuisvesting om een nadere analyse gevraagd.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat wordt verstaan onder de huursombenadering, waarom niet is gekozen voor de huursombenadering zoals voorgesteld in onder meer wonen 4.0 en wanneer de Tweede Kamer ten aanzien van de huursombenadering nadere voorstellen kan verwachten. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of een inkomensafhankelijke huurverhoging slecht tot niet te combineren is met een huursombenadering en of de huursombenadering zoals genoemd in het regeerakkoord er toe kan leiden dat huren meer dan 6,5% boven inflatie stijgen en zo ja, tot hoe hoog maximaal en waar is dat in dit of een ander wetsvoorstel geregeld.

Voorliggende maatregel is reeds door het vorige kabinet ingezet en door het huidige kabinet in het regeerakkoord overgenomen.

Van het pakket aan maatregelen in het regeerakkoord dat tot doel heeft een beter werkende woningmarkt te bereiken is deze maatregel een belangrijk onderdeel. Als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging zal meer marktwerking en een betere doorstroming op de huurwoningmarkt worden bereikt. Het is daarom van belang dat deze maatregel, die al een geruime tijd van voorbereiding kent, zo spoedig mogelijk zijn beslag krijgt.

Ten aanzien van de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord verwijs ik u naar de inleiding bij deze nota.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom er niet voor gekozen is om de maximale huurstijging voor iedereen gelijk te houden en de extra huurstijging voor de lagere inkomens te compenseren door aanpassing van de huurtoeslag.

Het kabinet heeft een stevige bezuinigingsopgave en daarbij past het niet om het huurtoeslagbudget fors te verhogen. Bovendien speelt ook bij een integraal hoger huurverhogingspercentage het risico dat de huurprijs daardoor – op termijn – tot boven de huurtoeslaggrens uitstijgt, waardoor huishoudens die na een inkomensdaling huurtoeslag willen aanvragen niet voor huurtoeslag in aanmerking komen.

Het kabinet heeft gekozen voor een maatregel waarbij huishoudens met een inkomen waardoor zij niet (meer) tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren, worden gestimuleerd door te stromen naar een andere woning. Deze huishoudens mogen er ook voor kiezen in de woning te blijven wonen maar gaan dan – op termijn – een huurprijs betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Daarom is gekozen voor een maatregel die gericht is op huishoudinkomens boven € 33 614.

5. Overig

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel corporaties failliet gaan wanneer zij de huren niet verhogen, maar wel de verhuurderheffing betalen en is dit aantal faillissementen een serieuze optie.

Verwacht wordt dat woningcorporaties goed zullen bekijken in hoeverre binnen hun maatschappelijke doelstelling inkomensafhankelijke huurverhogingen mogelijk en wenselijk zijn, naast de mogelijkheden om de balans tussen uitgaven en inkomsten te verbeteren.

In de nota naar aanleiding van het verslag wordt de rekensom gemaakt dat een gezin met een inkomen van € 33.000 en een koopwoning de Staat jaarlijks € 1900 kost, terwijl de overheid slechts € 600 misloopt wanneer dat gezin in een corporatiewoning zou wonen. De leden van de SP-fractie vragen wat de financiële consequenties zijn van dit gegeven voor het wetsvoorstel, wat zijn hiervan de kosten en hoe wordt dit gefinancierd. Hoeveel huizen worden jaarlijks verkocht door de corporatie en wat zijn hiervan de jaarlijkse kosten voor de overheid door te verstrekken hypotheekrenteaftrek, zo vragen die leden.

Het is niet mogelijk om op basis van de genoemde indicatieve effecten op het niveau van het huishouden een betrouwbare macroraming te maken van de effecten van het wetsvoorstel. Dit hangt sterk af van de daadwerkelijke gedragingen van huishoudens en verhuurders, de vraag of huishoudens inderdaad met een hogere huur geconfronteerd worden, als gevolg daarvan al dan niet gaan verhuizen, en als ze gaan verhuizen of dit naar een andere huurwoning is of naar een koopwoning. Ook speelt een rol hoe de verhuurder zal omgaan met eventueel vrijkomende woningen.

In de afgelopen jaren werden er jaarlijks ongeveer 15.000 corporatiewoningen verkocht. Het kabinet heeft geen gegevens over de jaarlijkse kosten van de genoten hypotheekrenteaftrek, doordat er geen gegevens bekend zijn over, verkoopprijzen, inkomensprofielen van de kopers, de hoogte van de hypotheekleningen en van de hypotheekvormen die de kopers gekozen hebben.

De leden van de SP-fractie concluderen dat het 'oplossen' van het 'scheefwonen-probleem' de staatskas per saldo méér gaat kosten en vragen daarom welk probleem eigenlijk wordt opgelost met deze wet.

Met het bevorderen van de doorstroming wordt bevorderd dat de woningmarkt weer beter gaat werken en dat er meer huurwoningen beschikbaar komen voor huishoudens met een lager inkomen.

De leden van de SP-fractie vragen waarom wordt gedacht dat huurders de huurverhoging kunnen betalen? Kan dit worden aangegeven voor de komende 10 jaar voor de drie in het wetsvoorstel gemaakte groepen, welk onderzoek is gedaan naar de betaalbaarheid van de huurverhoging voor huurders, in voorbereiding van het wetsvoorstel en kan de uitkomst van dit onderzoek naar de Kamer worden gestuurd, zo vragen die leden.

De inkomensafhankelijke huurverhogingen die met het voorliggende wetsvoorstel worden beoogd betreft huishoudens met een belastbaar inkomen boven €33 614. Dit zijn huishoudens die niet per definitie zijn aangewezen op de sociale huursector. Hier ligt een relatie met de nieuwe regels rond de toewijzing van huurwoningen door corporaties. Voor lagere inkomens blijven de huurverhogingen beperkt tot de generieke maximum huurverhoging van 1,5% boven inflatie. De gevolgen hiervan zijn integraal opgenomen in de koopkrachtberekeningen zoals die door het ministerie van SZW worden gepresenteerd.

De leden van de SP- en de ChristenUnie-fractie vragen of de uitkomsten van het grootschalige onderzoek WoON 2012 al naar de Kamer kunnen worden gestuurd. Kunnen de voorgestelde huurverhogingen voorafgaand aan de besluitvorming worden onderworpen aan een betaalbaarheidscheck, met gebruikmaking van de cijfers uit WoON 2012 en worden uitgevoerd volgens de methodiek zoals het OTB die heeft ontwikkeld voor het onderzoek "Is huren te duur?" (Real Estate Research Quarterly, oktober 2012), zo vragen de leden van de CDA- en ChristenUnie-fractie. Voorts vragen de leden van de ChristenUnie-fractie of daarbij ook rekening kan worden gehouden met de effecten van de toenemende energiekosten. De leden van de CDA-fractie zijn bezorgd over de gevolgen van een flinke huurverhoging voor mensen met een laag middeninkomen (ca. € 34.000) en vragen of deze bezorgdheid kan worden weggenomen.

De leden van de SP-fractie vragen om antwoord te geven op de door de Woonbond gestelde vragen? Te weten:

- Is de regering bereid om de voorgestelde huurverhogingen voorafgaand aan de besluitvorming te onderwerpen aan een betaalbaarheidscheck, met gebruikmaking van de

cijfers uit WoON 2012 en uitgevoerd volgens de methodiek zoals het OTB die heeft ontwikkeld voor het onderzoek "Is huren te duur?" (Real Estate Research Quarterly, oktober 2012)?

- Is de regering bereid om bij het uitvoeren van een betaalbaarheidscheck ook rekening te houden met de effecten van de toenemende energiekosten?

Om huurwoningen betaalbaar te houden heeft het Rijk het instrument van de huurtoeslag. Huishoudens, die rekeninghoudend met hun inkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd, hun huur niet kunnen betalen krijgen een toeslag. Daarbij heeft de huurder de vrijheid om, onder de liberalisatiegrens, zelf goedkoper dan wel duurder te huren. Bij kwalitatief betere woningen met een hogere huur betaalt de huurder zelf een hoger aandeel van zijn brutohuur.

Aan de benadering een betaalbaarheidsmaat op basis van residueel inkomen in het OTB-artikel "Is huren te duur?" (Real Estate Research Quarterly, oktober 2012) zitten veel haken en ogen.

Bij hantering van deze methodiek worden de netto huurnormen van een huishouden berekend uit het besteedbaar inkomen na aftrek van alle overige consumptieve bestedingen inclusief de energielasten met bovendien een eventuele kamernormering voor huishoudens die te ruim wonen.

Het is evenwel onmogelijk om in een dergelijke systematiek met alle individuele kenmerken van een huishouden rekening te houden. Een dergelijke harde normering is derhalve niet geschikt om een definitief oordeel over de betaalbaarheid voor individuele huishoudens te geven.

Wel zal in overleg met het ministerie van SZW een doorrekening van de effecten van het huurbeleid worden gemaakt, mede gebaseerd op de gegevens uit het WoON2012.

- Worden de huurstijgingen voor groepen met een laag inkomen volledig gecompenseerd door de huurtoeslag?
- Is de uitbereiding van de huurtoeslag, zoals voorgesteld in het regeerakkoord, toereikend om de effecten van de voorgestelde huurmaatregelen zonder koopkracht-effecten voor huurtoeslagontvangers uit te voeren?

Vanaf 2014 stijgt de kwaliteitskortingsgrens met het basishuurverhogingspercentage (inflatie + 1,5%). Vanaf dat moment zullen geen huurders met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens als gevolg van een huurstijging op basis van dit wetsvoorstel door deze grens heen stijgen. Vanaf 2014 zullen de huurgrenzen aangepast worden, waardoor voor een groep huurders (maximaal 20.000) gedurende de laatste zes maanden van 2013 een (negatief) effect zal optreden van maximaal € 3,20 per maand.

- Kan de regering de effecten van de voorgestelde huurverhogingen op de koopkracht van huurders uitwerken in koopkrachtplaatjes van diverse voorbeeldsituaties, zowel onder als net boven de huurtoeslaggrens?
- Hoeveel huurtoeslagontvangers zullen niet volledig worden gecompenseerd omdat hun huur door de huurstijgingen boven de kwaliteitskortingsgrens heen zal stijgen? Wat is het effect hiervan op hun koopkracht?
- Hoeveel huurtoeslagontvangers zullen hun recht op huurtoeslag kwijtraken doordat hun huur door de huurverhoging zal stijgen boven de liberalisatiegrens? Wat is het effect hiervan op hun koopkracht?

Huurders met huurtoeslag worden gecompenseerd voor de gevolgen van de extra huurverhoging. Bij de totstandkoming van het regeerakkoord is hiervoor geld vrijgemaakt om de effecten van de extra huurverhoging te compenseren. De volgende reeks is hiervoor in het regeerakkoord opgenomen.

Uitgaven huurtoeslag (in mln €)

	2013	2014	2015	2016	2017
1,5% extra huurverhoging	45	135	225	315	420

- In hoeverre werkt deze wet strategisch gedrag van huurders in de hand, aangezien de peildata voor de hoogte van het huishoudinkomen en de samenstelling van het huishouden niet gelijk zijn? In hoeverre houdt de regering rekening met discussies over de juistheid van de gegevens als de huurder al voor 1 mei te horen krijgt op basis van welke inkomens zijn huishoudinkomen van 1 juli zal worden berekend?

Zoals aangegeven tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) is aangegeven dat het theoretische risico bestaat dat huurders strategisch gedrag zullen gaan vertonen door een of meerdere leden van het huishouden kort voor de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (doorgaans 1 juli) te laten uitschrijven en zich later weer op het adres in te schrijven. Daarbij is

aangegeven dat het niet de verwachting is dat dit een methode is die veel zal worden gebruikt. Bij die uit- en weer inschrijving is de medewerking van de gemeente nodig, die de uitschrijving en inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie moet registreren.

In de gevallen waarin inderdaad een verdienend lid van het huishouden tussen de datum van het huurverhogingsvoorstel en de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging uit de woning is verhuisd en aftrek van het inkomen van dat vertrokken lid van het huishouden er toe leidt dat het huishoudinkomen de bovenste of onderste inkomensgrens voor inkomensafhankelijke huurverhoging niet overschrijdt, kan de huurder op die grond bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging en aantonen dat het huishoudinkomen onder de gehanteerde inkomensgrens ligt.

De verhuurder kan ter beoordeling van dat bezwaar van de huurder een nieuwe inkomensindicatie opvragen bij de Belastingdienst, waarin de uitschrijving van het vertrokken lid van het huishouden is verwerkt. De Belastingdienst gaat bij die nieuwe verklaring uit van de gegevens waarover de dienst op dat moment beschikt. Als uit die verklaring blijkt dat het huishoudinkomen door het vertrek van het lid van het huishouden de bij het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens niet overschrijdt, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel aanpassen en verlagen tot het toegestane niveau.

- Wordt er gecontroleerd of verhuurders inkomensindicaties opvragen van huurders die niet in een gereguleerde huurwoning wonen?
- Wordt er opgetreden tegen verhuurders die onrechtmatig de verstrekte inkomensindicaties hebben gebruikt voor andere doelen dan het doen van een voorstel tot boveninflatoire huurverhoging, zoals door het naar buiten brengen van informatie over de algemene situatie over scheefwonen? Zo ja, op welke manier?

De Belastingdienst laat duidelijk weten in de algemene voorwaarden dat verhuurders alleen een verklaring mogen opvragen in het kader van een inkomensafhankelijke huurverhoging en niet voor andere doelen. De verhuurder stemt vooraf in met dit uitgangspunt.

Als huurders van mening zijn dat verhuurders ten onrechte beschikken over het inkomensgegevens dat betrekking heeft op de woning die deze huurders huren, dan kunnen ze informeren bij de Belastingdienst of een verklaring is verstrekt. De Belastingdienst logt alle verstrekkingen, zodat kan worden vastgesteld dat er mogelijk ten onrechte een verklaring is verstrekt. De betrokken huurders kunnen dan in rechte actie ondernemen en ook de Belastingdienst kan dan (sanctie)maatregelen nemen of zelfs aangifte doen van een mogelijk strafbaar feit.

Ook indien geconstateerd wordt dat de verstrekte inkomensindicaties voor een ander doel worden gebruikt kunnen door de Belastingdienst (sanctie)maatregelen genomen worden of aangifte gedaan worden.

- In 2012 zijn door de Belastingdienst 1,8 miljoen inkomensindicaties afgegeven. De regering verwacht voor 2013 dat er maximaal 1,6 miljoen aanvragen voor inkomensindicaties zullen komen. Waarop baseert de regering deze verwachting?

De verwachting dat verhuurders voor maximaal 1,6 miljoen adressen een inkomensindicatie zouden opvragen was gebaseerd op het feit dat een deel van de verhuurders de huurtoeslag van hun huurders van de Belastingdienst ontvangen, waarna zij die huurtoeslag in mindering brengen op de te betalen huurprijs (matigende instanties). Die verhuurders weten daardoor welke huishoudens een inkomen onder de huurtoeslaggrens hebben en dus niet in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Woningcorporaties kunnen ook recente inkomensgegevens hebben die gebruikt zijn bij de toewijzing van de woning aan het huishouden, waardoor zij een indicatie hebben of het huishouden in aanmerking komt voor een inkomensafhankelijke huurverhoging of niet. De Belastingdienst heeft recentelijk kunnen vaststellen dat verhuurders in de periode 2 februari 2012 – 13 april 2012 1,8 miljoen aanvragen voor inkomensindicaties hebben gedaan. Daarom verwacht het kabinet dat verhuurders ook in 2013 circa 1,8 miljoen inkomensindicaties zullen opvragen bij de Belastingdienst.

- Wat zijn de redenen dat de regering het advies van het CBP, om de wet zo niet in te voeren, naast zich neerlegt?

Zoals hiervoor vermeld, is het wetsvoorstel 1% qua systeem identiek aan het wetsvoorstel 5%. Dit geldt dus eveneens voor de rechtsbeschermings- en de privacy-aspecten. Het College bescherming persoonsgegevens heeft op 24 juli 2012 over het wetsvoorstel 1% geadviseerd, maar in feite betreft het een advies over de systematiek die al met het wetsvoorstel 5% is geïntroduceerd. In het advies vraagt het College bescherming persoonsgegevens:

- 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.

In de brief van 24 augustus 2012 is hierop uitvoerig ingegaan (Kamerstukken II 2011/12, 33 330, nr. 5). Het advies gaf geen aanleiding om het wetsvoorstel aan te passen.

- Hoe worden huurders op zorgvuldige wijze vooraf geïnformeerd over het verstrekken van hun inkomensindicatie?

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. Artikel 34, vijfde lid, van de Wet bescherming persoonsgegevens bepaalt inzake de informatieplicht aan de huurder vervolgens dat die informatieplicht niet van toepassing is indien de verstrekking bij of krachtens de wet is voorgeschreven.

- Hoe kan de procedure voor bezwaar en beroep maximaal gewaarborgd worden?

Daar waar in het Lenteakkoord is gesproken over bezwaar en beroep rondom de hoogte van het inkomen, is bedoeld op de mogelijkheid van de huurder om bezwaar te maken en eventueel beroep aan te tekenen tegen een aanslag inkomstenbelasting. Dit gaat uiteraard op de gebruikelijke wijze en via de reguliere kanalen bij de belastingdienst. Juist vanwege deze trajecten is bij de beoordeling van het huishoudinkomen gekozen voor t-2 (het huishoudinkomen over het kalenderjaar dat twee jaar is gelegen voor het kalenderjaar waarin de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging ligt). Immers, alsdan zal meer zekerheid bestaan over de juistheid van het alsdan berekende huishoudinkomen.

De door de verhuurder opgevraagde verklaring is niet voor bezwaar en beroep vatbaar. Het betreft immers slechts een verklaring waarin staat vermeld of het huishoudinkomen al dan niet beneden of onder de grenzen, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte liggen, dan wel dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn. Daarnaast zijn laatstgenoemde gegevens niet herleidbaar tot individuele personen.

- Hoe kan het toezicht van het CBP vorm worden gegeven?

Op grond van de artikelen 51 en 52 van de Wet bescherming persoonsgegevens heeft het College bescherming persoonsgegevens ter zake een toezichtstaak en een adviestaak, uit te voeren in onafhankelijkheid.

- Is de regering voornemens huishoudens met een inkomen boven € 43.000,- tegen woekerprijzen te beschermen met een vorm van maximumhuurprijs of is de regering voornemens deze categorie huurders tijdelijk uit te sluiten van deze vorm van huurprijsbescherming?

- Wanneer kan de Kamer de wijziging van de maximumhuurprijs, waarbij €648,- per maand als maximum zal gelden voor huishoudens met een inkomen tot €43.000, zoals aangekondigd door de regering, tegemoet zien?

- Waarom is het voornemen van de regering, dat sociale huurwoningen die worden verlaten door huurders met een inkomen boven €43.000,- terugvallen aan de sociale woningvoorraad, niet in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen? Wanneer zal dit alsnog gebeuren?

Ten aanzien van de overige huurmaatregelen uit het regeerakkoord verwijs ik u naar de inleiding bij deze nota.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok