

Vergaderjaar 2012–2013

**33 330**

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

**F**

### **VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS DER KONINGIN<sup>1</sup>**

Vastgesteld 8 maart 2013

#### **Algemeen**

De leden van de **PVV**-fractie danken de regering voor de memorie van antwoord. Zij hebben nog enige vragen aan de regering.

De leden van de **SP**-fractie hebben kennisgenomen van de memorie van antwoord en hebben nog diverse vragen.

De leden van de **GroenLinks**-fractie danken de regering voor haar snelle beantwoording. Zij moeten helaas controleren dat de snelheid ten koste is gegaan van de kwaliteit, en dat met enige regelmaat specifieke vragen wel heel algemeen worden beantwoord. Stellingen als «De heffing kan in principe worden bestreden uit de opbrengsten van de huurverhogingen. Verder kunnen corporaties hun efficiëntie verbeteren en ook kunnen zij woningen verkopen» (op vragen of de heffing niet ten koste gaat van investeringen, c.q. onderhoud) en «Zo kunnen corporaties door verkoop van woningen aanvullende middelen vrij maken. Ook is er ruimte voor efficiëntcyverbetering. Het is daarmee niet noodzakelijk altijd de maximale huurverhoging te vragen» (op vragen of de verhuurderheffing niet zal leiden tot huurprijseximalisatie en minder beschikbaarheid van betaalbare woningen) zijn zonder nadere onderbouwing niet meer dan dooddoeners, die elkaar bovendien voor een belangrijk deel lijken uit te sluiten. In het debat zullen deze leden daarover ongetwijfeld komen te spreken. Ook wordt wel erg vaak in zijn algemeenheid verwezen naar de

<sup>1</sup> Samenstelling:

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

brief van 28 februari jl.<sup>2</sup> Ernstiger is dat een aantal vragen in het geheel niet is beantwoord.

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben na lezing van de memorie van antwoord nog een aantal vragen.

Het lid van de fractie van **50PLUS** heeft kennisgenomen van de memorie van antwoord en wenst nog enkele vragen te stellen.

### **Huurverhoging en doorstroming**

De leden van de **PVV**-fractie begrijpen dat het wetsvoorstel grosso modo twee doelen heeft, het binnenhalen van extra belastinggeld en het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt. Zij missen met name op het tweede onderdeel een redelijke onderbouwing.

Naar de mening van de PVV-fractie komt een substantieel deel van die zogenaamde scheefhuurders uit de middengroepen, maar het betreft hier mensen die, hoe hard je die ook aanpakt op de huurmarkt, simpelweg geen huis meer kunnen kopen. Een groot deel is te oud of ZZP'er of beide en kan gewoon geen hypotheek meer krijgen. De gehele hypotheekverstrekking is namelijk zodanig aan banden gelegd dat de meeste van deze mensen niet meer voor een hypotheek in aanmerking komen. De leden van de PVV-fractie zien graag een kwantificering van de omvang van deze groep.

De huurders in de huursector worden voorts door de neergang van de economie, deels dus veroorzaakt door deze regering zelf, automatisch in de lagere inkomenscategorieën getrokken, met minder huurinkomsten als gevolg. Ook op dit punt zien de leden van de PVV-fractie graag een kwantificering tegemoet.

Op de vraag van de leden van de **SP**-fractie wat de regering verstaat onder de term «scheefwonen» antwoordde de regering dat zij geen eenduidige definitie kent van scheefwonen en dat in opdracht van de regering een nadere analyse van scheefwonen wordt uitgevoerd, waarvan de uitkomst medio april 2013 verwacht wordt. Deze leden zijn verbaasd over het feit dat de regering geen definitie kan geven van het begrip scheefwonen, terwijl dat begrip een centrale rol vervult in de wetsvoorstellen. Derhalve willen deze leden de vraag voorleggen hoe de regering zich in de wetsvoorstellen in redelijkheid kan beroepen op en kan verwijzen naar het begrip scheefwonen, waarvan de regering kennelijk niet weet wat het voorstelt of wat er onder moet worden verstaan. Is de regering het bijgevolg eens met de leden van de SP-fractie dat het geen pas geeft om wetsvoorstellen te baseren op een niet te duiden begrip en is de regering bereid de wetsvoorstellen in ieder geval aan te houden totdat medio april 2013 de uitkomst van het door de regering gevraagde onderzoek bekend is? Zo nee, waarom niet?

Naar aanleiding van de vraag van de leden van de SP-fractie wat een redelijke huurquote is voor huurders van een gemiddelde huurwoning, gerelateerd aan verschillende inkomens, antwoordde de regering dat zij geen huur-woonquotes bepaalt in de zin van een minimum of maximum deel van het inkomen dat huurders aan de huur moeten of mogen spenderen en dat zij huishoudens vrij laat om daarin een eigen keuze te maken. Daaraan voegt de regering toe dat zij met de wetsvoorstellen geen inkomensafhankelijke huurprijzen regelt maar enkel een inkomensafhankelijke huurverhogingsruimte, waarvan verhuurders naar eigen beleidskeuzes gebruik kunnen maken of niet. De leden van de SP-fractie willen in

<sup>2</sup> Kamerstukken I 2012/13, 32 847, B.

dat verband graag van de regering vernemen op grond van welk criterium of welke criteria de regering de door haar gehanteerde huurverhogingsruimte bepaald heeft. Heeft de regering daarbij rekening gehouden met bepaalde huur- of woonquotes of niet? Zo ja, met welke?

Is de regering het verder met de leden van de SP-fractie eens dat er een verband bestaat tussen de door de regering gehanteerde huurverhogingsruimte enerzijds en de door de verhuurders toe te passen huurverhogingen en de daaraan gekoppelde huurprijzen anderzijds? Zo nee, waarom niet? Is de regering het met de leden van de SP-fractie eens dat bij het vaststellen van een redelijke huurverhogingsruimte rekening dient te worden gehouden met aspecten als:

- de hoogte van de bestaande huurprijzen;
- de kwaliteit van de woning, al dan niet met behulp van een woningwaarderingssysteem;
- de locatie van de woning;
- de hoogte van het (netto of bruto) inkomen van de huurder;
- de gezinssamenstelling bij de huurder?

Zo nee, waarom niet?

In antwoord op de vraag van de leden van de SP-fractie hoe groot sinds 1994 de financiële steun van rijkswege is geweest aan woningeigenaren door middel van de hypotheekrenteaftrek en hoe die steun zich verhoudt tot de steun in dezelfde periode aan de sociale huursector, antwoordde de regering dat uit onderzoek van het CPB blijkt dat de fiscale subsidies rond het eigenwoningbezit enerzijds en de expliciete en impliciete subsidies op de huurmarkt anderzijds een gelijke orde van grootte kennen. Naar aanleiding daarvan vernemen de leden van de SP-fractie in de eerste plaats graag van de regering op welk CPB-onderzoek de regering hier doelt.

In de tweede plaats vernemen deze leden graag van de regering wat de regering precies bedoelt met «expliciete en impliciete subsidies op de huurmarkt». Voorts vernemen deze leden graag hoe groot deze expliciete subsidies en impliciete subsidies op jaarbasis zijn geweest. Indien de regering van oordeel zou zijn dat uit het bedoelde CPB-rapport zou volgen dat huurprijzen die lager liggen dan de zogenaamde marktconforme huur beschouwd zouden moeten worden als impliciete subsidie, vernemen de leden van de SP-fractie graag waarop die opvatting is gebaseerd en waaruit zou blijken dat deze subsidies feitelijk ten laste van de schatkist zijn gekomen.

De regering heeft aangegeven dat het de bedoeling is dat de wetsvoorstellen in kwestie in maart 2013 in werking treden en dat de verhuurders op grond daarvan in staat zullen zijn de huurverhoging te laten ingaan per 1 juli 2013. De Wet op het overleg huurders-verhuurders (de Overlegwet) bepaalt dat de verhuurder zijn voornemen om een huurverhoging op te leggen niet mag uitvoeren voordat de betrokken huurdersorganisatie de gelegenheid heeft gehad om advies uit te brengen. Als de verhuurder voornemens is een huurverhoging door te voeren is de verhuurder bijgevolg verplicht de huurdersorganisatie hierover tijdig te informeren en zes weken de tijd te geven om schriftelijk advies uit te brengen. Ingevolge de voorliggende wetsvoorstellen kan de verhuurder bij de Belastingdienst inkomensgegevens van de huurders opvragen. Is het volgens de regering juist dat de Belastingdienst deze gegevens eerst aan de verhuurder mag verstrekken nadat de betrokken huurdersorganisatie advies over de huurverhoging heeft uitgebracht? Zo nee, waarom niet?

Hoe groot is naar de mening van de regering de kans dat na invoering van de wetsvoorstellen, respectievelijk wetten de verhuurders kiezen voor een maximale huurverhoging en waar is die schatting op gebaseerd? Waarop baseert de regering haar oordeel in dezen? Is de regering bereid om vóór het plenaire debat de Eerste Kamer te informeren over de koopkrachteffecten van de huurverhogingen op grond van de nieuwe wetten op basis van het woononderzoek WoON 2012?

In de memorie van antwoord geeft de regering aan dat de inkomensafhankelijke huurverhoging een prikkel voor scheefwoners is om te verhuizen naar een andere woning. Is de regering het met de leden van de fractie van **GroenLinks** eens dat deze prikkel voor veel zogenoemde scheefwoners zich met name voordoet wanneer deze huurders elders een woning met een betere prijs/kwaliteit-verhouding kunnen krijgen? Is de regering het met de leden van de GroenLinks-fractie eens dat deze huurders voor een vergelijkbare huurwoning in de geliberaliseerde sector doorgaans nog steeds meer moeten betalen, zodat de prikkel hier niet aanwezig is?

Hoe reëel zijn de door de regering genoemde alternatieven in de geliberaliseerde huurmarkt en de koopmarkt? In de memorie van antwoord geeft de regering het aanbod op funda.nl weer. Kan de regering dit aanbod (voor woningen van 180.000 respectievelijk 150.000 euro) uitsplitsen naar woningen boven en onder de 80 m<sup>2</sup>, en naar de in de tabel op pagina 5 van zijn brief van 28 februari jl. genoemde regio's? Kan dan nog worden volgehouden dat voor alle huurders (ook gezinnen) in alle regio's voldoende betaalbaar aanbod op de koopmarkt beschikbaar is?

De leden van de GroenLinks-fractie hebben begrepen dat het primaire doel van het voorliggende wetsvoorstel nog steeds is het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt zodat voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar is voor degenen die daar werkelijk behoefte aan hebben. Kan de regering dit expliciet bevestigen? En is de regering het dan met de leden van de GroenLinks-fractie eens dat dat impliceert dat het wetsvoorstel dan ook primair moet worden beoordeeld op de vraag of deze primaire doelstelling behaald wordt? En dat het derhalve zeer belangrijk is om zicht te hebben op de effecten van de wet, niet alleen voor de individuele huurder (de inkomens- en koopkrachteffecten), maar ook en vooral voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep waarvoor deze bestemd zijn?

De leden van de GroenLinks-fractie concluderen dat een dergelijke effectanalyse vrijwel ontbreekt: de meeste analyses concentreren zich op de koopkrachteffecten voor huurders en de effecten op de solvabiliteit en investeringscapaciteit van woningcorporaties. Het antwoord van de regering op de eerdere vraag van de leden van de GroenLinks-fractie naar deze effecten op betaalbaarheid, te weten dat verhuurders de huurverhoging niet hoeven door te voeren, is volstrekt onbevredigend. De leden van de GroenLinks-fractie ontvangen graag alsnog een gedegen en onderbouwde analyse van de verwachte effecten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen en de verhuurderheffing op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep, uitgaande van de door de regering in de memorie van antwoord bevestigde verwachting dat de verhuurders de ruimte voor huurverhoging grotendeels zullen benutten. Kan de regering deze verwachting kwantificeren? Wat is grotendeels? Kan de regering bevestigen dat met «benutten van de ruimte voor huurverhoging» zowel wordt bedoeld op het toepassen van de boveninflatoire huurverhoging, als op het bij verhuizing van de huidige bewoners (al dan niet als gevolg van de inkomensafhankelijke huurver-

hoging) vragen van huur die op of dichtbij de maximaal redelijke huur ligt? Is de regering het met de leden van de fractie van GroenLinks eens dat het te verwachten effect hiervan zal zijn dat woningen die door sociale verhuurders worden verhuurd, meer dan nu het geval is zullen worden verhuurd voor huurprijzen die in de buurt liggen van de maximaal redelijke huurprijs? En dat er dus minder woningen worden verhuurd voor een prijs die daaronder ligt? Kan de regering deze verwachtingen kwantificeren?

De meest prangende vraag op dit moment, die de leden van de GroenLinks-fractie ook van de kant van woningcorporaties bereikt, is: waar kunnen de minima straks nog wonen? Niet alleen zullen veel woningen uit de gereguleerde sector verdwijnen, ook binnen de gereguleerde sector zullen de huurprijzen fors stijgen (door de boveninflatoire verhoging en bij nieuwe huurders). Woningcorporaties die de huurprijs nu onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (575 euro) houden, zullen om de verhuurderheffing te kunnen betalen de huren laten doorstijgen tot het maximum binnen de gereguleerde sector. Met als gevolg dat huurders geen (volledige) huurtoeslag meer kunnen krijgen voor de betreffende woning. Dit heeft grote effecten op de betaalbaarheid voor de laagste inkomens: de groep die volgens de CFV-berekeningen nu al de hoogste huurquote heeft, en een groep die volgens het Nibud nu al in grote problemen komt.

Kan de regering aangeven, uitgaande van de huren die het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) rekent bij leegkomst van de woning, en uitgaande van het beschikbare budget voor wonen volgens het Nibud, welk deel van de huidige corporatiewoningen bij wederverhuur nog betaalbaar is voor:

- huishoudens met een bijstandsuitkering?
- huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag?
- huishoudens die 500 euro per jaar meer verdienen dan het maximum inkomen waarvoor men nog huurtoeslag krijgt?

Kan de regering hierbij onderscheid maken naar de verschillende regio's (met en zonder Donnerpunten)? Kan de regering aangeven of deze resultaten stroken met haar visie dat corporatiewoningen vooral bedoeld zijn voor mensen met een laag inkomen?

Een specifieke situatie betreft de woningen met een WWS-waarde boven de liberalisatie-, c.q. aftoppingsgrens, die nu daaronder verhuurd worden. Hoeveel woningen die volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) verhuurd zouden kunnen worden voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens, c.q. de huuraftoppingsgrens worden momenteel beneden deze respectievelijke grenzen verhuurd, uitgesplitst naar regio (graag regionale uitsplitsing als in de tabel op pagina 5 van de brief van de regering van 28 februari)?

Wat is de gemiddelde woninggrootte van een woning die volgens het WWS nog net binnen de gereguleerde sector valt (143 punten), uitgesplitst naar schaarstegebieden en niet-schaarstegebieden? Wat is de gemiddelde woninggrootte van een woning die volgens het WWS nog net binnen de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag valt? Deelt de regering de analyse van de leden van de GroenLinks-fractie dat de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen met een maximaal redelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens onder druk staat, en dus de beschikbaarheid van betaalbare grotere woningen (waarvan de maximaal redelijke huurprijs gezien het aantal vierkante meters al heel snel boven de huurtoeslaggrens, c.q. de liberalisatiegrens ligt), en woningen in schaarstegebieden (idem, vanwege de Donnerpunten)?

Kan de regering specifiek ingaan op haar verwachtingen met betrekking tot de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor het gebied Groot-Amsterdam? Uit de tabel op pagina 5 van de brief van de regering van 28 februari begrijpen de leden van de fractie van GroenLinks dat het saldo van de extra huuropbrengsten en de heffing in 2017 negatief zal zijn. Is de conclusie van de leden van de GroenLinks-fractie dat de druk op verhuurders in deze regio om over te gaan tot huurmaximalisatie extra groot is?

Ziet de regering het als taak van woningcorporaties om ervoor te zorgen dat er – ook voor gezinnen – in het gehele land betaalbare woningen beneden de huurtoeslaggrens beschikbaar zijn? En ziet de regering het als haar taak om het huurbeleid zodanig in te richten dat woningcorporaties hiertoe daadwerkelijk in staat zijn? Hoe groot is in de verschillende regio's de vraag naar woningen beneden de huurtoeslag-, c.q. liberalisatiegrens van huishoudens die daar gezien hun inkomen aanspraak op kunnen maken (de doelgroep)? Hoe groot is (op basis van de grootte van het huishouden) die vraag waar het gaat om woningen waarvan de maximaal redelijke huur boven de liberalisatie-, c.q. huurtoeslaggrens ligt?

In de memorie van antwoord zegt de regering dat keuzes rond ingrepen in de huurtoeslag afhankelijk zijn van de budgettaire situatie op het dossier en in het kader van de begrotingsvaststelling mogelijk aan de orde zullen komen. Betekent dit dat er een mogelijkheid is dat de huurtoeslag verlaagd wordt, en de nadelige effecten van de boveninflatoire huurverhoging op de minder draagkrachtige huurders groter kunnen worden? De leden van de fractie van GroenLinks maken voorts uit de memorie van antwoord op dat de algemene boveninflatoire huurverhoging van 2,5% voor de huurders met huurtoeslag geheel of vrijwel geheel gecompenseerd wordt. Is dat juist? Uit de memorie van antwoord maken zij ook op dat dit niet het geval is voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de eerste grens voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Is er dan de facto voor deze huurders niet ook sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging?

In de memorie van antwoord geeft de regering een tabel weer met de uitwerking van de mogelijke huurverhoging voor enkele specifieke casus. Wat is er specifiek aan deze casus? Hoe representatief zijn de gehanteerde casus?

Het CFV gaat in zijn doorrekeningen uit van een aantal veronderstellingen. In de woorden van het CFV: de uitgangspunten dienen plausibel te zijn vanuit het oogpunt van realiseerbaarheid. Het CFV hanteert onder meer een maximumhuur voor de diverse inkomensgroepen, omdat het realistische veronderstellingen wil hanteren met betrekking tot de mate waarin de ruimte ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. Ten aanzien van huurders met een inkomen tot circa 34.000 euro wordt uitgegaan van een maximumhuur die niet hoger is dan de aftoppingsgrens van de huurtoeslagregeling. Deze limiet wordt in de thans voorliggende wet niet gehanteerd. Huren kunnen ook boven deze grens doorstijgen. Blijkbaar gaat het CFV ervan uit dat voor de betreffende inkomensgroep het doorstijgen van de huren tot boven de aftoppingsgrens niet realistisch is. Deelt de regering dit uitgangspunt van het CFV?

Dezelfde vraag kan gesteld worden ten aanzien van het uitgangspunt voor alle inkomensgroepen dat de maximumhuur niet hoger kan worden dan 5,5% van de WOZ-waarde. Als dit realistische beperkingen zijn, waarom zijn ze dan niet in de wet opgenomen? Zijn dezelfde uitgangspunten voor wat betreft de maximumhuur ook gehanteerd in de berekening van de koopkrachteffecten van de huurverhogingen zoals die door de regering

zijn gepresenteerd? Zo ja, hoe zouden die cijfers luiden wanneer deze maxima niet worden gehanteerd, maar enkel het wettelijk maximum van de maximaal redelijke huur?

Verder vernemen de leden van de fractie van GroenLinks graag in hoeveel van de huishoudens waar thans met het oog op mantelzorg wordt samengewoond (mantelzorger bij verzorgde in huis of andersom) sprake is van een zorgindicatie.

Uit de memorie van antwoord maken de leden van de fractie van GroenLinks op dat huurverlaging wordt gebaseerd op een jaarinkomen, en kan worden aangevraagd op het moment dat de huurder definitieve gegevens van de Belastingdienst heeft (bijvoorbeeld een aanslag van de Belastingdienst). Dat is dus in ieder geval na afloop van het gehele belastingjaar, en in de praktijk nog geruime tijd later. De huurverlaging kan ingaan op de eerste dag van de maand, twee maanden nadat het huurverlagingsvoorstel is ingediend, en vindt niet met terugwerkende kracht plaats. Klopt het dat dit betekent dat een huurder na een inkomensdaling geruime tijd moet overbruggen tot een eventuele huurverlaging?

Indien de huurder bezwaar maakt tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, moet de verhuurder eerst een tweede verklaring bij de Belastingdienst opvragen, die mogelijk actueler is. Is het juist dat het actueler zijn in beginsel alleen betrekking heeft op de samenstelling van het huishouden? Het gaat toch om de jaarinkomsten over het jaar t-2? Waarom is overigens gekozen voor een peildatum van 1 juli ten aanzien van de samenstelling van het huishouden? Vanuit diverse corporaties is aangegeven dat dit mogelijk strategisch gedrag uitlokt (het tijdelijk uitschrijven van een van de bewoners na ontvangst van de aanzegging van de huurverhoging bijvoorbeeld). Is het mogelijk en wenselijk de peildatum voor de inkomensverklaring van de Belastingdienst te verschuiven naar 1 januari voorafgaand aan het huurverhogingsjaar, zodat de samenstelling van het huishouden vaststaat op het moment van afgifte van de verklaring?

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** stellen de volgende vragen. Huurverhoging op grond van inkomen gaat ervan uit dat inkomen een zekere stabiliteit vertonen. Er zijn echter ook flexwerkers en ZZP'ers met een wisselend inkomen. Zijn er hardheidsclausules denkbaar voor deze situaties?

De gemiddelde huur die corporaties heffen ligt op 67% van de maximale huurprijs, bij particuliere verhuurders is dit percentage 81%. Wordt dit verschil voornamelijk verklaard uit het feit dat corporaties meer sociale huurwoningen in hun voorraad hebben? Is dit verschil in feite te beschouwen als een extra subsidie via de corporatie aan de huurder?

Kan de regering nog eens uitleggen waar de verruiming van de middelen voor de huurtoeslag precies terechtkomt? De huurtoeslaggrens wordt immers niet verhoogd. Zal de groep huurtoeslagontvangers naar verwachting in de toekomst groeien? De leden van de fractie van de ChristenUnie ontvangen graag een nadere toelichting.

Het lid van de fractie van **50PLUS** verneemt graag wat de gevolgen zijn als de Woonbond of leden daarvan naar de rechter gaan en door de rechter in het gelijk worden gesteld. Als huurders na het eventueel ingaan van de huurverhogingen per 1 juli 2013 naar de rechter stappen omdat er een wijziging is in de inkomenssituatie (bijvoorbeeld door verandering binnen het huishouden) in vergelijking met de opgave van 2011, heeft dat

dan een opschortende werking? Kan de regering schetsen welke procedures er dan doorlopen moeten worden?

De regering stelt dat de (extra) huurverhogingen slechts beperkte invloed hebben op de koopkrachtplaatjes. Heeft de regering kennisgenomen van het ongekend grote aantal brieven van mensen bij wie het water tot de lippen is gestegen en voor wie deze en komende huurverhogingen te veel zijn zonder dat zij uitzicht hebben op een andere woonsituatie?

In de memorie van antwoord wordt gesteld dat de maximale huurverhoging vanaf 2007 niet hoger is geweest dan de inflatie. Maar in dezelfde periode hebben vele gepensioneerden geen indexatie gehad en dit jaar worden velen gekort en werkenden op de nullijn gehouden. Is het moment om extra huurverhogingen door te voeren ook om die reden niet uiterst ongelukkig gekozen?

Is de regering het niet met het lid van de 50PLUS-fractie eens dat een verhoging van enkele tientallen euro's per maand het toch al op een dieptepunt verkerende consumentenvertrouwen opnieuw in dalende zin zal beïnvloeden en als dit gebeurt, dat dit uiterst schadelijk is voor de economische situatie? Tot slot: de regering zegt dat alles bespreekbaar is. Zou de regering niet de moed moeten hebben, gelet op het bovenstaande en de ongekende storm van protesten, het wetsvoorstel terug te nemen?

### **Relatie met verhuurderheffing en effecten voor verhuurders**

De regering geeft aan dat corporaties een efficiëncyslag kunnen en moeten maken, zo constateren de leden van de fractie van **GroenLinks**. Kan de regering deze mogelijkheden kwantificeren en nader onderbouwen? Kan de regering aangeven welk deel van de jaarlijkse bedrijfslasten moet worden bezuinigd om in 2014, 2015 en 2016 de heffing op te kunnen brengen, zodanig dat corporaties kunnen blijven voldoen aan de eisen voor operationele kasstromen, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw deze vereist (en waarvoor verkoopresultaten niet meetellen)?

Het CFV benoemt in de conclusies van zijn brief van 27 februari jl. een aantal risico's voor de corporatiesector. Kan de regering een reactie geven op deze risico's? In de brief van de VNG aan de Eerste Kamer van 1 maart 2013 wordt aangegeven dat meer dan 23% van de woningen van een corporatie is die ten gevolge van de maatregelen uit het Woonakkoord onder de solvabiliteitsgrens zakt. De VNG maakt zich hier zeer bezorgd over. Deelt de regering deze zorg? Wat gaat de regering doen om het risico op het omvallen van woningcorporaties te voorkomen? Wat zullen de gevolgen zijn van het omvallen van woningcorporaties?

Kan de regering de leden van de fractie van de **ChristenUnie** uitleggen wat de grondslag is voor het heffen van de verhuurderheffing bij particuliere verhuurders? In het geval van de corporaties kan worden gesteld dat de vorming van het vermogen mede is beïnvloed door overheidsbeleid dat de positie van corporaties begunstigt (vormen van staatssteun). Hoe zit dat voor de particuliere verhuurders?

Is het waar dat de Europese Unie de manier waarop Nederlandse corporaties bestaan en in stand worden gehouden door overheidsbeleid formeel beschouwt als vorm van «staatssteun»? Levert dat beperkingen op voor het functioneren van corporaties?



## Verkoop corporatiewoningen

Mogen de leden van de **GroenLinks**-fractie uit het antwoord van de regering aan de leden van de VVD-fractie, dat huurwoningen beneden de liberalisatiegrens zoveel als nodig beschikbaar moeten blijven voor de lagere inkomensgroepen, opmaken dat de regering, wanneer zij spreekt over verkoop van corporatiewoningen, met name doelt op de verkoop van woningen met een WWS-waarde boven de liberalisatiegrens? Welk effect zal dit hebben op de beschikbaarheid van grotere betaalbare woningen?

Uit de in de memorie van antwoord gepresenteerde cijfers blijkt dat de regering het aannemelijk acht dat de verkoop van huurwoningen ten opzichte van de jaren 2008–2011 met meer dan 33% stijgt. Op basis waarvan acht de regering dit aannemelijk? Kan de regering deze aanneme rekenkundig onderbouwen? Heeft zij deze aanneme laten toetsen door deskundigen? Waarom geeft zij geen verkoopcijfers over 2012 (of een indicatie over dat jaar). In 2012 zijn volgens de NVM 4,1% minder woningen verkocht dan in 2011 (inclusief een opleving in het laatste kwartaal in verband met de aankomende aanscherping van de hypotheekvoorsieningen). Moet niet worden aangenomen dat dat ook geldt voor de verkoop van huurwoningen?

## Grondrechtelijke aspecten

De regering heeft in de memorie van antwoord naar aanleiding van vragen over de notitie van advocatenkantoor Kennedy Van der Laan van 19 februari 2013 gesteld dat de wetsvoorstellen voldoen aan de eisen van artikel 10 Grondwet en artikel 8 EVRM. Daarop heeft hetzelfde advocatenkantoor namens de Woonbond gereageerd op 4 maart 2013. Een kopie van die reactie wordt hierbij als bijlage overgelegd. De leden van de **SP**-fractie stellen vast dat genoemd advocatenkantoor haar standpunt handhaaft dat de wetsvoorstellen in strijd zijn met artikel 10 Grondwet en artikel 8 EVRM. Mocht dit laatste standpunt juist zijn dan bestaat het risico dat de wetsvoorstellen op het onderhavige punt in strijd zijn met de Grondwet en het EVRM en dat de rechter op grond daarvan de wetten buiten toepassing zal laten, hetgeen de uitvoering van de wetten mogelijk zal frustreren.

Gelet op het voorgaande komt het de leden van de **SP**-fractie voor dat het noodzakelijk is dat er zo spoedig mogelijk helderheid komt op dit punt. Het zou daarom volgens deze leden verstandig zijn als de regering van haar kant ook zo spoedig mogelijk juridisch advies inwint. Is de regering tegen deze achtergrond bereid juridisch advies te vragen van de landsadvocaat? Zo nee, waarom niet? Is de regering bereid de invoering van de onderhavige wetsvoorstellen uit te stellen totdat bedoeld advies van de landsadvocaat verkregen is? Zo nee, waarom niet?

Voor wat betreft de vragen van de **GroenLinks**-fractie geldt dat veel van de met betrekking tot de privacy gestelde vragen niet beantwoord zijn, te weten (voor de overzichtelijkheid zijn de concrete vragen in de tekst thans genummerd en *cursief* weergegeven):

1. *Is de regering het met de leden van de GroenLinks-fractie eens dat de afspraak uit het Woonakkoord dat over twee jaar een ander systeem wordt ingevoerd, waarbij niet langer inbreuk wordt gemaakt op de privacy, impliceert dat er alternatieven aanwezig zijn, zodat niet voldaan is aan de subsidiariteitstoets van artikel 8 EVRM?*  
(...) Hieruit kan geconcludeerd worden dat in 2012 voor 1,8 miljoen woningen in totaal 4,2 miljoen verklaringen zijn verstrekt. Het aantal verstrekte verklaringen overschrijdt zelfs het totaal aantal hurende huishoudens in Nederland van ca. 2,9 miljoen.

2. *Kan de regering aangeven waarom in 2012 4,2 miljoen verklaringen zijn verstrekt voor 1,8 miljoen woningen?*
3. *Zijn er ook inkomensverklaringen opgevraagd van huurders van wie de verhuurders het inkomen al kenden door recente woningtoewijzing of de huurtoeslag?*
4. *Hebben verhuurders ook inkomensverklaringen opgevraagd van huurders met een huurprijs boven de maximale huurgrens of met een reeds geliberaliseerde huurprijs, terwijl deze huurders buiten de doelgroep van de wet vallen?*  
(...)
5. *Moet geconcludeerd worden dat een (groot) aantal verhuurders zich kennelijk bij de huuraanzeggingen van 2012 allesbehalve terughoudend heeft opgesteld?*
6. *Kan worden aangegeven hoe vaak gegevens doorgegeven zijn en worden van huurders die buiten de doelgroep vallen?*
7. *Kan de Belastingdienst aangeven welke verhuurders zich schuldig gemaakt hebben/maken aan het overtreden van de voorwaarden?*
8. *Hoe worden deze verhuurders daarop aangesproken?*
9. *Is het juist dat ook onder de voorgestelde wettelijke regeling verhuurders in strijd met de voorwaarden de inkomensgegevens van huurders die niet onder de reikwijdte van de wet vallen, kunnen aanvragen, en dat deze dan verstrekt worden door de Belastingdienst?*
10. *Welke waarborgen biedt de regering huurders die niet onder de reikwijdte van de wet vallen tegen privacy-schending?*

In 2012 hebben 2035 verhuurders inkomensgegevens opgevraagd.

11. *Kan de regering garanderen dat al deze gegevens, die zonder wettelijke grondslag zijn verstrekt, ook daadwerkelijk zijn vernietigd?*
12. *Wie ziet op de vernietiging toe?*  
De Woonbond schrijft in zijn brief van 21 februari dat veel verhuurders de gegevens van 2012 gebruiken om het scheefwonen in heel hun bezit in kaart te brengen, ook al is dat niet toegestaan. Is dat juist?
13. *Wordt er opgetreden tegen verhuurders die onrechtmatig de verstrekte inkomensindicaties hebben gebruikt/gebruiken voor andere doelen dan het doen van een voorstel tot boveninflatoire huurverhoging, zoals het maken van een analyse van het scheefwonen binnen hun woningbestand?*

De leden van de GroenLinks-fractie ontvangen graag alsnog een antwoord op deze vragen.

Daarnaast hebben zij naar aanleiding van de in de memorie van antwoord gegeven antwoorden en de nader verkregen informatie nog een nieuwe, c.q. aanvullende vraag. In aanvulling op de nog openstaande vragen zouden de leden van de GroenLinks-fractie namelijk graag vernemen of de regering kan garanderen dat voor huurders waarvan bij voorbaat duidelijk is dat zij niet tot de doelgroep van de wetsvoorstellen behoren (huurders van onzelfstandige woningen, geliberaliseerde huurwoningen en huurtoeslagontvangers), geen inkomensverklaringen worden opgevraagd en verstrekt.

Het lid van de fractie van **50PLUS** vraagt of de regering kennis heeft genomen van het aan de Vereniging Nederlandse Woonbond gerichte memo van het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan gedateerd 4 maart 2013 inzake privacy (referentie 45241/JSE/1003500/0.3)? In dit memo wordt na bestudering van de memorie van antwoord van 1 maart 2013 geconcludeerd dat het belangrijkste bezwaar tegen het wetsvoorstel niet door de reactie van de regering wordt weggenomen. Aangetoond wordt dat de regering heeft nagelaten op enige wijze te onderbouwen dat

het wetsvoorstel voor een inkomensafhankelijke huurverhoging het tegengaan van scheefwonen bevordert. Integendeel, de regering bevestigt dat onzeker is wat de effecten van de wetwijziging zijn op de doorstroming op de woningmarkt. Is de regering het ermee eens dat hierdoor niet wordt voldaan aan een cruciale voorwaarde voor een rechtvaardiging van inbreuk op de privacy in de zin van artikel 8 EVRM?

### **Stimuleren bouwsector**

Kan de regering haar reactie geven op de plannen van Platform 31, de «Big Green Deal», die voorstellen om financiële middelen uit de energienota in te zetten als extra investeringsruimte in de bouw? Graag ontvangen de leden van de fractie van de **ChristenUnie** een nadere toelichting.

De commissie ziet de antwoorden van de regering met belangstelling tegemoet. Bij ontvangst van de nota naar aanleiding van het verslag **vóór 8 maart 2013, 16:00 uur**, acht de commissie het wetsvoorstel gereed voor plenaire behandeling op **12 maart 2013**.

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

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