

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

CZW

WI

Herengracht 17
2511 EG Den Haag

Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

mr V.E.H. Moors

T 070-4268688
vital.moors@minbzk.nl

Kenmerk

2012-0000481063

Datum 24 augustus 2012
Voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een
tweede categorie huishoudinkomens) (Kamerstukken 33 330)

Bijlagen

1

Op 6 juli jongstleden werd bij u het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens) (Kamerstukken 33 330) (hierna: wetsvoorstel 1%) ingediend.

De Afdeling advisering van de Raad van State gaf in haar advies van 4 juli jongstleden aan geen aanleiding te zien tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

Op verzoek van de financiële en wonenwoordvoerders van de fracties van ChristenUnie, GroenLinks, D66, CDA en VVD is vervolgens een advies ten aanzien van dit wetsvoorstel gevraagd aan het College bescherming persoonsgegevens (Cbp). Op 24 juli jongstleden heeft het Cbp een advies uitgebracht dat u aantreft in bijlage bij deze brief.

In deze brief geef ik eerst een reactie op het advies van het Cbp bij het wetsvoorstel 1%; daarbij besteed ik onder meer aandacht aan de nut en noodzaak van dit wetsvoorstel en het feit dat verstrekking van een verklaring aan de verhuurder proportioneel en subsidiair is.

Daarna licht ik de samenloop tussen het wetsvoorstel 1% en het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken 33 129) (hierna: wetsvoorstel 5%) toe.

Het wetsvoorstel 5% is al in behandeling bij de Eerste Kamer. Ik streef naar een zodanig tijdige inwerkingtreding van beide wetsvoorstellen dat verhuurders voldoende tijd hebben om van beide extra huurverhogingsmogelijkheden gebruik te kunnen maken bij de jaarlijkse huurverhogingsronde per 1 juli 2013.

Advies van het Cbp inzake het wetsvoorstel 1%

Het wetsvoorstel 1% is qua systeem identiek aan het wetsvoorstel 5%. Dit geldt dus eveneens voor de rechtsbeschermings- en de privacy-aspecten. Het Cbp heeft nu over het wetsvoorstel 1% geadviseerd,

maar in feite betreft het een advies over de systematiek die al met het wetsvoorstel 5% is geïntroduceerd.

Datum
24 augustus 2012
Kenmerk
2012-0000481063

In het advies vraagt het Cbp:

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

Ad a. Doel van het wetsvoorstel

Met het wetsvoorstel 1% wordt invulling gegeven aan de in het Begrotingsakkoord 2013 (Kamerstukken II 2011/2012, 21 501-07, nr. 910, p.8) overeengekomen maatregel om een huurverhoging van het inflatiepercentage plus 1% mogelijk te maken voor huurders met een inkomen tussen de € 33.000,- en € 43.000,-.

Deze maatregel is een aanvulling op de eerder voorgestelde maatregel om een huurverhoging van het inflatiepercentage plus 5% mogelijk te maken voor huurders met een inkomen hoger dan €43.000,-. Het wetsvoorstel 5% dat dit laatste regelt is reeds op 12 april 2012 door uw Kamer aanvaard.

Beide maatregelen hebben tot doel een hogere huurverhoging mogelijk te maken voor mensen die dit, gezien hun inkomen, kunnen betalen.

Momenteel wordt een deel van de huurwoningen met een voor lagere inkomens betaalbare huur bezet door huurders die gezien hun inkomen niet op deze huurwoningen aangewezen zijn. Tegelijkertijd zijn vele huurders met een laag inkomen op zoek naar een betaalbare huurwoning. De goedkopere huurwoningen zijn in eerste instantie bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot €33.000,-.

Het wetsvoorstel beoogt dat huishoudens die niet meer tot de doelgroep behoren en nog wel in een goedkopere huurwoning wonen, gestimuleerd worden om naar een andere woning uit te kijken. Wanneer deze huurders door een, weliswaar beperkte, extra huurverhoging geleidelijk een meer marktconforme huurprijs voor hun woning gaan betalen zal dit er toe leiden dat zij opnieuw gaan afwegen of de woning waarin zij wonen nog de gewenste prijs/kwaliteitsverhouding biedt, of dat zij op een andere wijze in hun huisvesting kunnen voorzien. Hierdoor zal de doorstroming in de huursector worden vergroot, waardoor meer woningen met een voor huishoudens met een lager inkomen betaalbare huur vrijkomen voor nieuwe huurders.

Ook wanneer de huurder er niet direct voor kiest door te stromen naar een andere woning leiden deze maatregelen er in elk geval toe dat huishoudens met een hoger inkomen op termijn een meer marktconforme huur gaan betalen. Dat is gezien de kwaliteit van de woningen gerechtvaardigd. Particuliere verhuurders en corporaties ontvangen door de hogere huurverhoging meer huurinkomsten, welke middelen zij kunnen inzetten voor de bouw van nieuwe huurwoningen, waardoor de mogelijkheden voor doorstroming worden vergroot. Zonder deze maatregel zal de doorstroming in ieder geval minder zijn.

De regering heeft geen kwantitatieve doelstelling aan de maatregel verbonden. Ook zijn verhuurders niet verplicht om *alle* huurwoningen die door de boveninflatoire huurverhoging vrijkomen, te

verhuren aan een huishouden met een lager inkomen. Woningcorporaties moeten wel 90% van hun vrijkomende woningen met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 34.085 (prijspeil 2012) willen zij gebruik kunnen maken van staatssteun, dus van de vrijkomende corporatiewoningen zal de grote meerderheid beschikbaar komen voor huishoudens met een lager inkomen.

Datum
24 augustus 2012
Kenmerk
2012-0000481063

Het betreft in beide wetsvoorstellen een maximale huurverhoging. Verhuurders kunnen met het oog op de lokale situatie bepalen of en in welke mate zij deze huurverhogingsmogelijkheid willen inzetten. Het is op lokaal niveau het best te bepalen in hoeverre sprake is van lage huurprijzen ten opzichte van de kwaliteit van de woning en van een behoefte aan doorstroming in de huursector.

Ad b. Aard van de maatregel

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

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

Ad c. Geheimhoudingsplicht

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

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

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

Datum
24 augustus 2012
Kenmerk
2012-0000481063

Ad d. Rol van de medebewoner

Een verhuurder kan een voorstel tot huurverhoging van maximaal inflatie plus 5 procentpunt respectievelijk 1 procentpunt doen indien uit de door hem aangevraagde verklaring van de Belastingdienst blijkt dat het huishoudinkomen van de huurder meer bedraagt dan € 43 000 respectievelijk € 33 000. Bij dat voorstel wordt die verklaring gevoegd. Indien huurder bezwaar wenst te maken tegen dat voorstel of een verzoekschrift bij de huurcommissie indient, op grond van het feit dat het huishoudinkomen minder bedraagt dan € 43 000 respectievelijk € 33 000, zal hij aan de hand van tegenbewijs dit lagere huishoudinkomen moeten aantonen. Dit is indien de huurder het niet eens is met een voorstel tot huurverhoging nu al een gebruikelijke wijze van procederen. Een deel van de inkomsten van het huishouden zou afkomstig kunnen zijn van een of meer medebewoners. Normaliter zullen medebewoners meewerken aan het door de huurder leveren van dat tegenbewijs. Zij zullen immers direct of indirect betrokken zijn bij de eventuele huurverhoging. Zou de medebewoner om welke reden dan ook de betreffende gegevens niet aan de huurder willen leveren, is dat uiteindelijk voor risico van de huurder.

Samenloop tussen wetsvoorstel 1% en het wetsvoorstel 5%

Zoals eerder al opgemerkt zijn los van de hoogte van de huuraanpassing beide wetsvoorstellen naar oogmerk en systematiek hetzelfde. Het wetsvoorstel 1% bouwt voort op het wetsvoorstel 5%. Wat betreft de systematiek, de rechtsbescherming en de bescherming van de privacy bestaat er geen enkel verschil. Het wetsvoorstel 1% biedt dan ook niet méér rechts- en privacybescherming, omdat het wetsvoorstel 5% deze aspecten al voldoende regelt. Tussen beide wetsvoorstellen bestaat één verschil en dat betreft de definitie van het huishoudinkomen.

Bij zowel het wetsvoorstel 5% als het wetsvoorstel 1% wordt uitgegaan van een huishoudinkomen van de huurder waarbij van medebewoners die op 1 januari van het jaar van huurverhoging nog geen 23 jaar zijn, het inkomen pas boven een bepaald bedrag in aanmerking wordt genomen. Voor medebewoners jonger dan 23 geldt dus een vrije voet.

In het wetsvoorstel 5% is de vrije voet gelijk aan de vrije voet, bedoeld in artikel 3.17 van de Wet studiefinanciering 2000, als geldend in het peiljaar (ongeveer €13.000).

In het wetsvoorstel 1% is de vrije voet echter gewijzigd. De vrije voet voor medebewoners jonger dan 23 jaar wordt dan gerelateerd aan het belastbaar inkomen voor werknemers met het wettelijk minimumloon (ongeveer €20.000).

Alhoewel beide wetsvoorstellen op eenzelfde datum in werking treden zal het wetsvoorstel 5% formeel eerder in werking treden. Om dat te bewerkstelligen wordt in het koninklijk besluit tot inwerkingtreding van beide wetsvoorstellen een volgorde van inwerkingtreding aangegeven. Dat betekent dat Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte allereerst zullen worden gewijzigd door het wetsvoorstel 5%, waarna de alsdan gewijzigde bepalingen in die wetten worden gewijzigd door het wetsvoorstel 1%. Door deze inwerkingtredingsystematiek zal voor het wetsvoorstel 5% de definitie van huishoudinkomen zoals die is opgenomen in het wetsvoorstel 1% gaan gelden.

Datum
24 augustus 2012
Kenmerk
2012-0000481063

Ik streef naar een inwerkingtreding van beide wetsvoorstellen op zo kort mogelijke termijn.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies