

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 TWEEDE NADER VERSLAG**

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

De leden van de SGP-fractie vragen of inzichtelijk kan worden gemaakt dat verhuurders op basis van noodzakelijke procedures en termijnen en na een zeer voortvarende behandeling van het voorliggende wetsvoorstel redelijkerwijs in staat zullen zijn voor eind april 2013 een voorstel voor huurverhoging te doen. Is het wenselijk een andere datum dan 1 juli te kiezen, zo vragen die leden.

Verhuurders mogen pas inkomensindicaties bij de Belastingdienst opvragen vanaf de datum inwerkingtreding van de wetsvoorstellen 33129 en 33330. Pas op dat moment is er namelijk een wettelijke grondslag voor het opvragen en verstrekken van inkomensindicaties ten behoeve van inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen. Verhuurders moeten hun huurverhogingsvoorstellen volgens de regelgeving ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de huurder indienen (bij een huurverhoging per 1 juli: vóór 1 mei). Veelal voeren verhuurders voorafgaand aan het uitbrengen van de huurverhogingsvoorstellen (doorgaans in februari/maart) overleg met hun huurdersorganisaties over het voorgenomen huurprijsbeleid. Terugrekenend vanaf 1 juli kom ik tot de volgende conclusies.

Als de wetsvoorstellen begin maart 2013 in werking treden, kunnen alle verhuurders de inkomensindicaties van de Belastingdienst in april ontvangen en hun huurverhogingsvoorstellen ook in april opstellen en voor 1 mei bij hun huurders indienen. Die verhuurders kunnen dan een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen per 1 juli 2013.

Als de wetsvoorstellen medio maart 2013 in werking treden zal een groot deel van de verhuurders de inkomensindicaties van de Belastingdienst in april kunnen ontvangen, maar mogelijk kunnen niet al die verhuurders in april ook de huurverhogingsvoorstellen opstellen en voor 1 mei bij hun huurders indienen. Verhuurders zijn niet verplicht de huurverhoging per 1 juli voor te stellen. Huurverhogingsvoorstellen kunnen ook per een andere maand in het jaar worden gedaan. Als verhuurders (een deel van) hun huurverhogingsvoorstellen niet in april kunnen opstellen en bij hun huurders kunnen indienen, maar wel in mei, dan kunnen zij rekening houdend met de tweemaandentermijn voor het voorstellen van een huurverhogingsvoorstel (dat deel van) de huurverhogingsvoorstellen per 1 augustus doen (of per 1 september als zij hun huurverhogingsvoorstellen pas in juni bij hun huurders kunnen indienen). Volgend jaar kan de verhuurder de huurverhoging dan weer per 1 juli voorstellen. Op de hoofdregel de huurprijs niet vaker dan eenmaal per twaalf maanden kan worden verhoogd, kan namelijk worden afgeweken als er eenmalig een periode van langer dan twaalf maanden tussen twee huurverhogingen heeft gezeten. In zo'n geval mag de volgende huurprijs evenveel maanden eerder dan twaalf maanden later verhoogd worden als er in het jaar ervoor meer dan twaalf maanden tussen twee huurverhogingen hebben gezeten. Of, eenvoudiger gezegd, een eenmalig verlate huurverhoging heeft geen gevolg voor de huurverhogingsdatum voor het daaropvolgende jaar, omdat de verhuurder dan twee huurverhogingen per 24 maanden kan voorstellen. Een verhuurder kan dus na een eenmalig uitstel van een huurverhoging het daaropvolgende jaar weer zijn gebruikelijke huurverhogingsritme oppakken. Deze uitzondering is geregeld in artikel 7:250 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

De leden van de SGP-fractie vragen een nadere toelichting op de relatie tussen het belang van een passende huurprijs enerzijds en het belang van doorstroming anderzijds. Deze leden constateren dat voornamelijk wordt benadrukt dat de huurprijs in gezonde verhouding moet staan tot de waarde en kwaliteit van de

woning. Tegelijk wordt aangegeven dat met het in bepaalde gevallen loslaten van de maximaal redelijke huurprijs de waarde en kwaliteit van de woning kennelijk niet als een doorslaggevend criterium gezien moeten worden. De leden van de SGP-fractie vragen hoe zijn deze uitgangspunten zijn te verenigen.

Met het voorliggend wetsvoorstel en het door uw Kamer aangenomen wetsvoorstel 33 129 wordt primair beoogd de doorstroming van de inkomenscategorieën € 33.614 - € 43.000 en meer dan € 43.000 te vergroten door een hogere huurverhoging voor deze huishoudens toe te staan. In voorliggend wetsvoorstel is echter geen wijziging aangebracht in de bescherming van de huurder door de maximale huurprijsgrens op basis van de kwaliteit van de woning (via het woningwaarderingstelsel). Met voorliggend wetsvoorstel (en in het reeds door uw Kamer aangenomen wetsvoorstel 33 129) blijven huurders er van verzekerd dat de huurprijs door de (inkomensafhankelijke) jaarlijkse huurverhoging niet kan uitstijgen tot boven de maximale huurprijsgrens van de woning. In het regeerakkoord staat de maatregel dat de maximale huurprijsgrens voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 tijdelijk buiten werking wordt gesteld. De hoogte van de maximale huurprijsgrens hangt samen met de kwaliteit van de woning die op grond van het woningwaarderingstelsel kan worden bepaald. Ik zal deze maatregel in samenhang bezien met de beoogde vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel. De hoogte van de maximale huurprijsgrens hangt immers samen met de kwaliteit van de woning die op grond van het woningwaarderingstelsel kan worden bepaald. Bij de voorgenomen vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel zal de buitenwerkingstelling van de maximale huurprijsgrens voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 worden meegenomen.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom huurders, die nadat de huurprijs als gevolg van inkomensstijging boven de huurtoeslaggrens gestegen is weer onder de huurtoeslaggrens komen, geen recht meer hebben op huurtoeslag. Hoe is dit onderscheid vanwege het enkele feit dat men ooit een inkomen boven de huurtoeslaggrens had te rechtvaardigen, zo vragen deze leden. De leden van de SGP-fractie vragen voorts hoe bovendien de mogelijkheid van behoud van huurtoeslag wanneer deze toeslag werd verkregen voordat de maximale huurprijs wordt overschreden, is te rechtvaardigen ten opzichte van de situatie van degene die na eerdere inkomensstijging weer onder de huurtoeslaggrens valt. De leden van de SGP-fractie vragen voorts of het niet erg omslachtig is dat huurders wier inkomen gedaald is onder de huurtoeslaggrens moeten verhuizen om weer recht te krijgen op huurtoeslag. Ligt een hertoetsing van het inkomen en een herijking van de huurprijs in dit geval niet veelmeer voor de hand, zo vragen deze leden. Welke waarde wordt in dit verband toegekend aan het gegeven dat de liberalisatiegrens, door huurders die van een inkomen boven 43.000 euro gezakt zijn onder de huurtoeslaggrens als gevolg van het vervallen van de maximale huurprijsbescherming, sneller kon worden overschreden, zo vragen die leden.

Het kabinet begrijpt het eerste deel van de vraag zo dat de leden van de SGP vragen waarom huurders nadat de huurprijs tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens is gestegen en na een inkomensdaling een inkomen hebben onder de huurtoeslaginkomensgrens, geen recht meer hebben op huurtoeslag.

In het antwoord moet onderscheid gemaakt worden tussen huurders die al recht hebben op huurtoeslag en huurders die voor het eerst huurtoeslag aanvragen. Huurtoeslagontvangers worden enigszins beschermd tegen huurprijsstijging tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens, niet-huurtoeslagontvangers niet. Met het voorliggend wetsvoorstel wordt hierin geen wijziging gebracht. Huurders die nu al huurtoeslag hebben, houden het recht op huurtoeslag indien de huurprijs tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens stijgt (er van uitgaande dat het huishouden een inkomen onder de toepasselijke huurtoeslaginkomensgrens houdt). Die huurders krijgen echter het gedeelte van de huurprijs dat de huurtoeslaghuurprijsgrens (prijsspeil 2013: € 681,02 p/m) overschrijdt niet gecompenseerd in de huurtoeslag. Huurders die nu geen recht hebben op huurtoeslag omdat hun inkomen boven de huurtoeslaginkomensgrens ligt, en na een inkomensdaling op basis van hun inkomen in aanmerking zouden komen voor huurtoeslag, hebben geen recht op

huurtoeslag indien de actuele huurprijs boven de huurtoeslaghuurprijsgrens ligt. Deze regel wijzigt niet als gevolg van de introductie van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging.

Het staat verhuurders uiteraard vrij om de huurprijs van een woning te verlagen indien het inkomen van het huishouden van de huurder tot onder de toepasselijke huurtoeslaginkomensgrens is gezakt. Indien de verhuurder de huurprijs verlaagt tot onder de huurtoeslaghuurprijsgrens, krijgt de huurder recht op huurtoeslag omdat hij dan voldoet aan zowel de huurtoeslaginkomensgrens als de huurtoeslaghuurprijsgrens. Verhuurders zijn echter niet verplicht om de huurprijs te verlagen indien het huishouden van een huurder een inkomensdaling heeft. Indien de verhuurder de huurprijs niet verlaagt en de huurprijs ligt boven de huurtoeslaghuurprijsgrens, kan de huurder verhuizen naar een goedkopere corporatiewoning omdat het huishoudinkomen na de inkomensdaling tot onder de huurtoeslaginkomensgrens voldoet aan de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaghuurprijsgrens (DAEB-grens en staatssteungrens).

Met voorliggend wetsvoorstel en het reeds door uw Kamer aangenomen wetsvoorstel 33 129 over de inkomensafhankelijke extra huurverhoging wordt geen inkomensafhankelijke huurprijs geïntroduceerd, maar wordt de kans dat de huurprijs als gevolg van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen – op termijn – tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens uitstijgt vergroot, echter alleen in gevallen waarin de woning voldoende kwaliteit heeft om een maximale huurprijsgrens boven de huurtoeslaghuurprijsgrens te hebben. Indien de woningkwaliteit lager is en de maximale huurprijsgrens onder de huurtoeslaghuurprijsgrens ligt, houdt de huurder met voorliggend wetsvoorstel en het reeds door uw Kamer aangenomen wetsvoorstel 33 129 de bescherming dat de huurprijs door de jaarlijkse huurverhoging niet tot boven de maximale huurprijsgrens en dus ook niet tot boven de liberalisatiegrens kan uitstijgen; met voorliggend wetsvoorstel kan de huurprijs door de jaarlijkse huurverhoging alleen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens uitstijgen als de woning zoveel kwaliteit (punten) heeft dat de maximale huurprijsgrens van de woning boven de huurtoeslaghuurprijsgrens ligt (momenteel bij 143 of meer punten).

In het regeerakkoord staat de maatregel dat de maximale huurprijsgrens voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 tijdelijk buiten werking gesteld kan worden. Deze maatregel is niet in voorliggend wetsvoorstel dat de extra huurverhoging van maximaal 1% voor huishoudens met een inkomen tussen €33.614 en € 43.000 regelt, uitgewerkt.

Ik zal deze maatregel in samenhang bezien met de beoogde vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel. Bij de voorgenomen vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel zal de buitenwerkingstelling van de maximale huurprijsgrens voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 worden meegenomen.

De leden van de SGP-fractie vragen op welke wijze de tijdelijke buitenwerkingstelling van de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel voor inkomens boven 43.000 euro geregeld wordt.

Zoals hiervoor aangegeven zal ik deze maatregel in samenhang bezien met de beoogde vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel. Bij de voorgenomen vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel zal de buitenwerkingstelling van de maximale huurprijsgrens voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 worden meegenomen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok