

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is uitvoering te geven aan het Sociaal Huurakkoord 2019 en huurprijsverhogingen te kunnen differentiëren op basis van inkomen;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 248 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, eerste en tweede zin, wordt na "252a" ingevoegd ", 252c".

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 2 of 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte dan is het beding nietig voor zover dat beding tot dat hogere leidt en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.

B

Artikel 252a wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Een verhuurder kan ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar:

a. hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag doch niet hoger is dan het op grond van dat lid onder a onder 3 voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag en de huurprijs na die verhoging niet hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, of

b. hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van die wet voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag en de huurprijs na die verhoging niet hoger is dan de krachtens artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor de woonruimte vastgestelde huurprijsgrens.

2. Het vierde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De tweede zin komt te luiden:

De verklaring vermeldt of op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomen op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder aan de inspecteur te verwachten is dat

huishoudinkomen, bedoeld in lid 2 onder b, niet hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag doch niet hoger dan het op grond van dat lid onder a onder 3 voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag dan wel hoger is dan het laatstbedoelde bedrag.

b. De derde, vijfde en zesde zin vervallen.

3. Het zesde lid komt te luiden:

6. Een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs als gevolg van een voorstel als bedoeld in lid 1:

- a. onder a of b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat hij of een ander lid van het huishouden deel uitmaakt van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep;
- b. onder a komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishoudende toepasselijke bedrag;
- c. onder b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishoudende toepasselijke bedrag, in welk geval dat voorstel wordt aangemerkt als een voorstel als bedoeld in lid 1 onder a.

C

Artikel 252b, eerste lid, onder 2, komt te luiden:

2°. gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 dan wel onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishouden toepasselijke bedrag.

D

Na artikel 252b wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 252c

Een verhuurder kan ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op de grond dat:

- a. bij de aanvang van de huur is overeengekomen om gedurende ten hoogste drie jaar na die aanvang de verschuldigde huurprijs stapsgewijs naar de bij die aanvang overeengekomen huurprijs te brengen;
- b. niet eerder dan drie jaar voor de voorgestelde huurverhogingsdatum de huurprijs, die op dat moment niet hoger was dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, op verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd anders dan overeenkomstig artikel 252, 252b of 257.

E

Artikel 253 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, vijfde zin, wordt “, dat bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in onderdeel c van laatstgenoemd artikellid, dat deel uitmaken van een huishouden van 4 of meer personen, bedoeld in onderdeel d van laatstgenoemd artikellid,” vervangen door “de omvang van het huishouden” en wordt “dat bereiken” vervangen door “die omvang”.

2. In het tweede lid, tweede zin, wordt “dat bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd of dat deel uitmaken van een huishouden van 4 of meer personen, bedoeld in artikel 252 lid 6 onderdeel a, onderdeel c onderscheidenlijk onderdeel d” vervangen door “bedoeld in artikel 252 lid 6 onder a, de omvang van het huishouden” en wordt “, dat bereiken” vervangen door “die omvang”.

ARTIKEL II

De **Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:

2. Bij ministeriële regeling wordt het percentage dan wel het bedrag van de maximale huurverhoging vastgesteld, mede aan de hand van:

a. het gegeven of het huishoudinkomen over het peiljaar of het inkomenstoetsjaar van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte wonende huurder en overige bewoners:

1°. niet hoger is dan € 45.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel niet hoger is dan € 52.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners,

2°. hoger is dan € 45.000 doch niet hoger dan € 55.500 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 52.000 doch niet hoger dan € 74.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners,

3°. hoger is dan € 55.500 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 74.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners;

b. de geldende huurprijs, en

c. het gegeven of die woonruimte een zelfstandige woning vormt.

Bij ministeriële regeling worden de bedragen, genoemd in onderdeel a, met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag is gewijzigd.

2. Het derde lid komt te luiden:

3. In afwijking van het tweede lid kan de huurprijs worden verhoogd tot ten hoogste:

a. het bedrag dat voor dat jaar is voorzien in de bij aanvang van de huur overeengekomen stapsgewijze verhoging van de huurprijs, bedoeld in artikel 7:253c onder a BW;

b. het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum, waarop de huurprijs niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd zoals bedoeld in artikel 252c onder b BW, vermeerderd met de som van ten hoogste de niet toegepaste toegelaten verhogingen over de jaren sinds die datum.

B

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het derde lid wordt toegevoegd "respectievelijk maximale huurverhogingsbedrag dan wel artikel 10, derde lid".

2. In het vijfde lid, vierde zin, wordt "in artikel 10, tweede lid, bedoelde bedrag" vervangen door "op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag".

C

Artikel 14, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel a, onder 2°, komt te luiden:

2°. gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag,.

2. In onderdeel b wordt "twee jaar" vervangen door "drie jaar".

ARTIKEL III

In artikel 1, eerste lid, van de **Woningwet** wordt aan de begripsomschrijving van "inkomensgrens" toegevoegd "dat verschillend kan worden vastgesteld naar gelang de omvang van het huishouden".

ARTIKEL IV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

[12 witregels invoegen]

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

[5 witregels invoegen]

De Minister voor Rechtsbescherming,

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Aanleiding

In haar brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet¹ (hierna: Brief maatregelen huurmarkt) van 22 februari 2019 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de minister) onder meer haar beleidsvoornemens aangaande de gereguleerde huursector bekend gemaakt. In de brief worden maatregelen aangekondigd om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en om de doorstroming in het gereguleerde huursegment te stimuleren zodat iedereen in een passende woning terecht kan.

Dit wetsvoorstel omvat wijziging van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) en de Woningwet om de volgende maatregelen in wetgeving te verwerken:

- Differentiëren van de DAEB-inkomensgrens² naar huishoudenssamenstelling met als doel om de toewijzing van de DAEB-huurwoningen doelmatiger te richten op de betaalbaarheid voor de doelgroep van woningcorporaties (wijziging van artikel 1 van de Woningwet). Hiermee wordt beoogd de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor meerpersoonshuishoudens (waaronder gezinnen) met lage middeninkomens binnen de huursector te verbeteren.
- Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging met als doel om de huidige systematiek effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer passende huur te kunnen vragen (wijziging van de artikelen 7:252a, 7:252b en 7:253 BW en de artikelen 10, 13 en 14 van de Uhw).
- Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur met als doel om versneld tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit van deze woningen (wijziging van artikel 7:248 BW en van artikel 10 van de Uhw).
- Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging wanneer de verhuurder de huurder eerder op diens verzoek een tijdelijke huurkorting heeft gegeven (invoering van nieuw artikel 7:252c BW en wijziging van artikel 10 van de Uhw).

Deze maatregelen worden hieronder verder toegelicht.

2. Hoofdpijnen van dit voorstel

2.1 Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

Op 1 januari 2018 hadden toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: woningcorporaties) in totaal ruim 2,1 miljoen woningen in het DAEB-segment³, dat wil zeggen woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (bron: de Verantwoordingsinformatie (hierna: dVi) 2017). Omdat voor de DAEB staatssteun kan worden verkregen, gelden nadere voorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld de doelgroep, maximale huurprijs en toegestane activiteiten. Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen in het DAEB-segment toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de vastgestelde DAEB-inkomensgrens⁴ (€ 38.035, prijspeil 2019) en aan bepaalde zorgbehoevenden met een inkomen boven die inkomensgrens. De huidige potentiële DAEB-doelgroep bestaat daarmee uit 3,25 miljoen huishoudens. Maximaal 10% van het vrijkomend DAEB-segment is in beginsel vrij toewijsbaar aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Deze 10% vrije ruimte geeft woningcorporaties, waar

¹ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 470

² Diensten van algemeen economisch belang (DAEB)

³ In Nederland zijn ca. 7,7 miljoen woningen. Naast de huurwoningen in het DAEB-segment, zijn er ca. 4,4 miljoen koopwoningen en 1,2 miljoen huurwoningen bij particuliere en commerciële verhuurders, dan wel in het niet-DAEB segment bij woningcorporaties.

⁴ De gezamenlijke verzamelinkomens, bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001, van de (meerderjarige) leden van het huishouden.

nodig in overleg met lokale partners, ruimte om bepaalde doelgroepen buiten de DAEB-doelgroep te huisvesten. Met de herziene Woningwet is tijdelijk (2016 tot 2021) extra ruimte gecreëerd om daarnaast maximaal 10% van de vrijkomende woningen toe te kunnen wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 38.035 (eerste inkomensgrens) (prijsspeil 2019) en € 42.436⁵ (tweede inkomensgrens) (prijsspeil 2019). De DAEB-toewijzingsgrens heeft tot doel om de belangrijkste doelgroep voor woningcorporaties af te bakenen en daarmee te voorkomen dat deze woningen te vaak worden toegewezen aan huishoudens die financieel niet zijn aangewezen op deze woningen. De DAEB-inkomensgrenzen zijn alleen van toepassing bij woningtoewijzing in het DAEB-segment, in 2017 ging dit om circa 200.000 woningen zoals blijkt op basis van dVi 2017.

In de Nationale Woonagenda 2018-2021⁶ is afgesproken om te onderzoeken wat er met de tijdelijke extra toewijzingsruimte moet gebeuren na 2021. Daarbij is afgesproken dat in beeld wordt gebracht hoe woningcorporaties deze tijdelijke extra ruimte gebruiken. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet⁷ blijkt dat zowel de tijdelijke extra vrije toewijzingsruimte van 10% als de structurele vrije toewijzingsruimte van 10% weinig wordt gebruikt⁸. In 2014 is 95,7% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens. Ook in 2017 is dit voor 95,7% van de vrijgekomen woningen het geval. 2,0% van de woningen werd toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de eerste inkomensgrens en de tweede inkomensgrens. Daarnaast werd 2,3% toegewezen aan overige huishoudens.

De evaluatie laat ook zien dat in de ervaring van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties de tijdelijke verruiming van de inkomensgrens niet of nauwelijks heeft geleid tot grotere slaagkansen voor (lage) middeninkomens. Eén van de redenen die hiervoor genoemd worden is de tijdelijke aard van deze maatregel. Er wordt dan ook in de evaluatie geconcludeerd dat de maatregel niet doeltreffend is geweest. Daarnaast wordt in zowel de evaluatie van de herziene Woningwet als in de Nationale Woonagenda 2018-2021 aandacht gevraagd voor de invloed van de samenstelling van het huishouden op de betaalbaarheid van huurwoningen en daarmee op de systematiek van de toewijzingsregels voor toewijzingen in de corporatiesector.

Het kabinet wil de toewijzing van woningen in het DAEB-segment doelmatiger richten op de betaalbaarheid door de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudenssamenstelling⁹. Wanneer gekeken wordt naar de financiële mogelijkheden van verschillende typen huishoudens valt op dat meerpersoonshuishoudens (met twee of meer personen), waaronder gezinnen, minder bestedingsruimte voor woonuitgaven (huur dan wel hypotheek) hebben dan eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden) met een vergelijkbaar inkomen. Een meerpersoonshuishouden heeft over het algemeen hogere overige uitgaven voor levensonderhoud, zoals de boodschappen, vervoer, verzekeringen en de energierekening, dan een eenpersoonshuishouden. Een deel van de meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen heeft daardoor meer moeite om een huur boven de liberalisatiegrens of een hypotheek te betalen dan eenpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen. Dit wetsvoorstel beoogt verschillende inkomensgrenzen vast te stellen om recht te doen aan die verschillen.

Het kabinet wil met deze differentiatie een permanente verruiming voor toewijzing aan meerpersoonshuishoudens met lage middeninkomens voorstellen. Het kabinet is daarbij van mening dat vanwege de gegeven voorraad DAEB-woningen de slagingskansen van de

⁵ Deze tijdelijke verhoogde grens is nu tevens de inkomensgrens voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. In paragraaf 2.2 wordt verder uitgelegd hoe de aangepaste systematiek voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging eruit gaat zien.

⁶ Bijlage bij Kamerstukken II 2017/2018, 32 847, nr. 365

⁷ Bijlage bij Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 470

⁸ In de brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet staat aangekondigd dat het mogelijk wordt gemaakt dat bij een onderschrijding van de norm in enig jaar in een of meerdere daaropvolgende jaren kan worden gecompenseerd. Daarmee ontstaat lokaal meer flexibiliteit voor een gerichte inzet van de vrije ruimte. Tevens wordt samen met de sector aan de hand van praktijkvoorbeelden verkent hoe de vrije ruimte effectief benut kan worden. Op deze wijze wordt geprobeerd om het gebruik van de vrije ruimte verder te stimuleren.

⁹ De Commissie Van Bochove heeft in opdracht van Aedes de herziene Woningwet geëvalueerd. Eén van de aanbevelingen is de differentiatie van DAEB-inkomensgrens naar huishoudtype.

de huishoudens met een laag inkomen, waaronder de huurtoeslagdoelgroep¹⁰, in het oog moet worden gehouden.

Dit wetsvoorstel wijzigt het feit dat er één DAEB-inkomensgrens bestaat en maakt het mogelijk om de DAEB-inkomensgrens permanent te differentiëren naar omvang van het huishouden. Uitgangspunten voor het bepalen van de DAEB-inkomensgrenzen zijn:

- Het meer gelijktrekken van de ruimte voor huuruitgaven tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens naast de overige uitgaven voor levensonderhoud. De draagkracht van de huishoudens is daarbij een toetssteen bij het bepalen van de inkomensgrenzen.
- De slagingskansen op betaalbare woonruimte voor de laagste inkomens moeten in het oog worden gehouden, daarom is van belang dat de totale DAEB-doelgroep niet te groot wordt.
- Eenvoudige, transparante en uitvoerbare regelgeving met beperkte administratieve lasten. Deze administratieve lasten worden verder toegelicht in hoofdstuk 6.

Aan de hand van deze uitgangspunten stelt het kabinet voor om bij de differentiatie onderscheid te maken tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.

In onderstaande tabel worden de voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen voor de verschillende huishoudens aangegeven:

Huishoudsamenstelling	Betreffende DAEB-inkomensgrens ¹¹
Eenpersoonshuishoudens	€ 35.000 (prijsspeil 2019)
Meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen)	€ 42.000 (prijsspeil 2019)

Het onderscheiden van deze inkomensgrenzen sluit beter aan bij de betaalbaarheid en keuzemogelijkheden voor verschillende typen huishoudens, rekening houdend met de slagingskansen voor huishoudens om in aanmerking te komen voor een woning binnen het DAEB-segment. Op deze manier wordt beter gewaarborgd dat meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen toegang krijgen tot het DAEB-segment bij woningcorporaties.

De inkomensgrens is op grond van artikel 1 van de Woningwet vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Na inwerkingtreding van de voorgestelde wijziging van artikel 1 van de Woningwet zal in dat besluit bovengenoemd onderscheid worden gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.

Differentiatie naar huishoudenssamenstelling en betaalbaarheid

Ongeveer twee derde van huishoudens in Nederland bestaat uit meerpersoonshuishoudens (bron: WoON2018). Een groot deel van deze huishoudens bestaat uit twee volwassenen, verder bevat deze groep uit tweeoudergezinnen met een kind of tweeoudergezinnen met twee kinderen. Het kabinet is van mening dat meerpersoonshuishoudens op basis van de indicaties die Nibud¹² over huishoudensbudgetten presenteert met een belastbaar inkomen rond de € 42.000 voldoende bestedingsruimte hebben voor een huurwoning met een prijs boven de liberalisatiegrens. Voor eenoudergezinnen geldt dat zij in aanmerking komen voor relatief veel fiscale voordelen en

¹⁰ Naast de DAEB-inkomensgrenzen bestaan ook inkomensgrenzen voor de huurtoeslag. De inkomensgrenzen liggen in 2019 op € 22.700 voor eenpersoonshuishoudens (en € 22.675 voor alleenstaande AOW'ers), voor meerpersoonshuishoudens ligt de grens op € 30.825 euro (en € 30.800 voor meerpersoonshuishoudens met AOW'ers). Met de inwerkingtreding van Wet aanpassing indexerings bijdrage huurtoeslag en het vervallen van de maximale inkomensgrenzen per 1 januari 2020 vervallen de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag waardoor de huurtoeslag over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd.

¹¹ Belastbare inkomens op niveau van 2019.

¹² Het Nibud presenteert cijfers over minimaal noodzakelijke uitgaven en over hoeveel (qua inkomen) vergelijkbare huishoudens gemiddeld aan verschillende posten uitgeven (<https://www.nibud.nl/beroepsmatig/over-onze-cijfers/>). Het verschil tussen die twee kan worden opgevat als de ruimte voor een huishouden om ervoor te kiezen meer aan wonen uit te geven dan andere huishoudens en PBL (of niets) aan andere posten (zoals kleding, een auto of vakantie).

toeslagen, waardoor zij meer bestedingsruimte voor wonen hebben dan andere huishoudens met een vergelijkbaar inkomen¹³.

De overige een derde van de huishoudens in Nederland bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Voor het voorstellen van de DAEB-inkomensgrens van € 35.000 voor eenpersoonshuishoudens is gekeken naar de bestedingsruimte voor wonen voor deze huishoudens. In het rapport 'Ruimte voor lage middeninkomens' van RIGO en Platform 31¹⁴ (2017) wordt ingeschat dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen van circa € 27.000 (op basis van het prijspeil van 2019 is dit circa € 28.500) een woning van € 711 (de liberalisatiegrens in 2017) kunnen betalen. De voorgestelde inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens van € 35.000 accommodeert voldoende ruimte voor lokale sturing binnen de landelijk vastgestelde kaders. Bijvoorbeeld voor het huisvesten van huishoudens die werkzaam zijn bij de politie of in het onderwijs, het welzijn of de zorg.

Op basis van de indicaties die Nibud geeft over huishoudensbudgetten blijkt namelijk dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen van € 35.000 in voldoende mate bestedingsruimte hebben voor een woning in het middenhuursegment. Alleenstaande AOW'ers hebben daarnaast te maken met een ander belastingregime waardoor zij netto beduidend meer bestedingsruimte hebben dan niet-AOW'ers met eenzelfde inkomen. Voor maatwerk blijft de vrije toewijzingsruimte van 10% beschikbaar.

Slagingskansen voor een DAEB-woning

Bij het voorstellen van de verschillende DAEB-inkomensgrenzen vindt het kabinet het van belang om de slagingskansen van de doelgroep binnen het DAEB-segment in het oog te houden, hetgeen betekent dat de doelgroep niet te groot mag worden. Woningcorporaties hebben samen ruim 2,1 miljoen DAEB-huurwoningen. Met de huidige DAEB-inkomensgrens van € 38.035 behoren 3,25 miljoen huishoudens in Nederland tot de potentiële DAEB-doelgroep. Circa 32% van deze huishoudens woont in een koopwoning, waarbij geldt dat hoe hoger het inkomen des te groter het aandeel eigenaar-bewoners in koopwoningen; daardoor bestaat de huidige potentiële DAEB-doelgroep uit 2,2 miljoen hurende huishoudens.

Vooropgesteld zij dat de DAEB-inkomensgrenzen alleen van toepassing zijn bij de toewijzing van vrijgekomen of nieuwe woningen (woningmutaties) in het DAEB-segment, niet op zittende huurders in het DAEB-segment. Uit de dVi 2017 blijkt dat in 2017 ruim 200.000 woningmutaties binnen het DAEB-segment plaats vonden. Het kabinet is van mening dat de vraag naar en de daaruit voortvloeiende druk op de voorraad DAEB-woningen niet te veel moet worden vergroot, omdat zij het belangrijk vindt dat de huishoudens die afhankelijk zijn van de sociale huurwoningen in de corporatiesector, waaronder de lage inkomens, voldoende slagingskansen blijven houden in deze sector. De omvang van de potentiële doelgroep wordt bij de voorgestelde grenzen vergroot met circa 106.000 huishoudens naar circa 3,36 miljoen huishoudens. Het gaat hierbij om circa 20.000 hurende huishoudens die aan de potentiële DAEB-doelgroep worden toegevoegd¹⁵.

De doelgroep wordt enigszins vergroot doordat de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger wordt. Hierdoor komen in vergelijking met de huidige regeling 241.000 meer meerpersoonshuishoudens in aanmerking voor een DAEB-woning. Het merendeel van deze huishoudens (65%) woont in een koopwoning (bron: WoON 2018).

De voorgestelde verhoging van de inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens leidt tot een toename van de doelgroep van circa 84.000 extra hurende meerpersoonshuishoudens, waarvan er

¹³ Dit komt onder meer naar voren uit een rapport van RIGO en Platform 31: Beuzenberg, V. et al. (2018) 'Ruimte voor lage middeninkomens - De woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties'

¹⁴ Beuzenberg, V. et al. (2018) 'Ruimte voor lage middeninkomens - De woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties'

¹⁵ Het is hierbij belangrijk om te vermelden dat uit het langjarig WoonOnderzoek Nederland blijkt dat huishoudens die een koopwoning bezitten bij verhuizing overwegend verhuizen naar een andere koopwoning. Het is daarom relevant om te kijken naar het aandeel eigenaar-bewoners binnen deze vergroting van de doelgroep.

jaarlijks naar verwachting ongeveer 8.500 verhuizen. Binnen het DAEB-segment zijn relatief meer grote woningen beschikbaar welke ook geschikt zijn voor meerpersoonshuishoudens.

Zoals aangegeven wordt voorgesteld om de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens licht te verlagen omdat deze huishoudens meer bestedingsruimte voor wonen hebben dan meerpersoonshuishoudens bij een vergelijkbaar inkomen en omdat deze huishoudens daardoor meer keuzevrijheid hebben bij het vinden van een woning in de particuliere (gereguleerde) huursector of binnen de koopsector dan meerpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen. De lichte verlaging van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens heeft tot gevolg dat 135.000 eenpersoonshuishoudens niet meer tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties gaan behoren en bij verhuizing niet zonder meer in aanmerking komen voor toewijzing van een DAEB-woning¹⁶. Van deze 135.000 huishoudens huurt momenteel 47% een woning. Dit betekent dat circa 64.000 hurende eenpersoonshuishoudens niet meer tot de doelgroep gaan behoren. Naar verwachting zullen binnen deze groep jaarlijks circa 6.500 huishoudens willen verhuizen (bron: WoON 2018). Binnen de groep eenpersoonshuishoudens die niet meer tot de DAEB-doelgroep gaan behoren zijn er circa 42.000 alleenstaande AOW'ers met een belastbaar inkomen tussen de € 35.000 en € 38.035. Ruim de helft van die 42.000 alleenstaande AOW'ers (24.000 huishoudens) woont in een koopwoning. Naar schatting verhuizen jaarlijks ruim 2.000 van deze huishoudens.

Een eenpersoonshuishouden heeft meer keuzevrijheid in het vinden van een passende woning, omdat voor deze huishoudens de grootte van de woning een minder belemmerende factor is; een eenpersoonshuishouden kan dus in een groter deel van de woningvoorraad een geschikte woning vinden dan meerpersoonshuishoudens die zijn aangewezen op ruimere woningen en dus uit minder woningen kunnen kiezen. En door de grotere bestedingsruimte voor wonen kunnen eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 35.000 en € 38.035 ook een woning zoeken in het gereguleerde segment in de particuliere verhuur, de middenhuursector of de koopsector. Uit WoON2018 blijkt dat particuliere en commerciële verhuurders circa 550.000 woningen in het gereguleerde segment bezitten. Naar schatting komen er jaarlijks ongeveer 85.000 woningen vrij in het particuliere gereguleerde segment (met een huurprijs tot € 720). Uit WoON 2018 blijkt dat 75% van deze vrijkomende woningen in de afgelopen 2 jaar verhuurd zijn met een huurprijs tot € 640 (prijspeil: 2017).

Het kabinet zet daarnaast in op maatregelen om het aanbod in het middenhuursegment te stimuleren en betaalbaar te houden. Met de Wet maatregelen middenhuur worden twee belemmeringen rondom middenhuur weggenomen. Ten eerste wordt verduidelijkt dat gemeenten de huisvestingsverordening kunnen inzetten om woningen in het middenhuursegment gericht toe te wijzen; deze maatregel treedt in werking op 1 juli 2019. Ten tweede wordt de markttoets voor woningcorporaties vereenvoudigd, zodat zij gemakkelijker middenhuurwoningen kunnen bouwen als dat op lokaal niveau gewenst is.

In 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd in verband met het aanwijzen van geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Gemeenten kunnen specifiek gebieden aanwijzen voor de bestemming middenhuur. Deze maatregel treedt in werking op 1 januari 2020. Het kabinet heeft hiernaast als beleidsvoornemen aangekondigd om te komen tot een maximering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem en een "noodknop" om excessen in de middenhuur tegen te gaan. Deze beleidsvoornemen vergen nog verdere uitwerking. Daarnaast kan de gemeente in de prestatieafspraken met woningcorporaties afspraken maken over investeringen in woningen in het niet-DAEB segment bij woningcorporaties.

Staatssteunkaders

In Nederland is sociale huisvesting aangemerkt als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB), die daarmee in aanmerking komt voor staatssteun. Deze DAEB is als taak opgedragen aan de woningbouwcorporaties. De rol van de Europese Commissie (EC) hierbij is dat zij ervoor zorgt

¹⁶ Een woningcorporatie heeft 10% vrije toewijzingsruimte voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Dit betekent dat deze huishoudens nog in aanmerking kunnen komen voor een DAEB-woning binnen deze vrije toewijzingsruimte.

dat de mededingingsregels worden gerespecteerd. Concreet betekent dit dat de EC bepaalt of de DAEB correct gedefinieerd is, zoals ook in Nederland is gebeurd na een klacht van een vereniging van commerciële verhuurders. In overleg met de Nederlandse autoriteiten heeft de Europese Commissie de voorwaarden bepaald waaronder corporaties in aanmerking komen voor de bestaande steunmaatregelen (achtervanggarantie van de overheid op borgstelling voor leningen, sanerings- en projectsteun, en verlaagde grondkosten door gemeenten). Deze zijn vastgelegd in het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009.

Onderdeel van deze voorwaarden is een inkomensgrens, waarmee de DAEB-doelgroep objectief wordt afgebakend. Bij de in 2009 vastgestelde grens (die jaarlijks wordt geïndexeerd) viel circa 43% van alle huishoudens binnen de doelgroep. Woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroep toewijzen. In het belang van de sociale mix en de sociale cohesie is het mogelijk 10% van de woningen vrij toe te wijzen. De Europese Commissie heeft dit goedgekeurd, omdat zij sociale vermenging en sociale cohesie als valide doelstellingen van openbaar beleid beschouwt (EC-besluit Nederlandse woningcorporaties 2009).

Met dit wetsvoorstel wordt voor de gehele duur van de aan woningcorporaties opgedragen taak een andere invulling gegeven aan de inkomensgrens, zoals deze is opgenomen in het besluit van 2009. Afhankelijk van het de beoogde grenzen zal worden bezien of daarom overleg met de EC nodig is.

2.2 Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

In de brief Maatregelen huurmarkt staat dat het kabinet wil dat het mogelijk is dat huishoudens die vanwege hun inkomen niet afhankelijk zijn van een gereguleerde huurprijs, (op termijn) een meer bij de kwaliteit van de woning passende huur gaan betalen. Met een meer passende huur dragen die huishoudens bij aan de betaalbaarheid voor huishoudens met een lager inkomen of aan extra investeringsruimte van verhuurders voor nieuwbouw van betaalbare huurwoningen en voor verduurzaming. Indien huishoudens in plaats van een passende huur te betalen ervoor kiezen te verhuizen naar een woning buiten het gereguleerde huursegment (bijvoorbeeld in het middenhuursegment of in de koopsector), komen huurwoningen beschikbaar voor huishoudens met een lager inkomen waardoor de slaagkansen van die huishoudens toenemen.

In de aangenomen motie Ronnes c.s. over inkomensafhankelijke huuraanpassingen¹⁷ is verzocht om:

- mogelijkheden te verkennen om de huidige systematiek van de inkomensafhankelijke huuraanpassingen voor huishoudens met een inkomen vanaf de toewijzingsgrens te verbeteren waarbij voor de zittende huurders de ruimte voor huurverhoging beter wordt afgestemd op het huishoudinkomen;
- voor de hogere inkomens (vanaf ongeveer tweemaal modaal) de mogelijkheden te bezien om een verhoging in één stap naar de sociale huurgrens¹⁸ te realiseren;
- en daarbij als uitgangspunt te nemen dat de inkomensafhankelijke huuraanpassingen:
- niet hoger kunnen zijn dan het woningwaarderingstelsel toestaat;
- niet worden meegenomen in de huursombepaling.

In dit wetsvoorstel wordt het huidige systeem van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, in lijn met deze motie, aangepast en effectiever gemaakt. Deze verbetering is gericht op het in snellere stappen doorgroeien naar de maximale huurprijsgrens van de woning¹⁹ voor de huishoudens met de hoogste inkomens en naar de liberalisatiegrens voor huishoudens met een (hoog) middeninkomen, die geacht worden dat te kunnen dragen. Daardoor betalen huishoudens met een hoog (midden)inkomen sneller een meer passende huur en wordt de stimulans om (na

¹⁷ Kamerstukken II 2018/2019, 27 926, nr. 294.

¹⁸ Hiermee wordt de liberalisatiegrens bedoeld.

¹⁹ De maximale huurprijsgrens van de woning is afhankelijk van de kwaliteit van de woning, die met het woningwaarderingstelsel (ook wel puntensysteem genoemd) in punten kan worden uitgedrukt; het puntentotaal van de woning bepaalt de maximale huurprijsgrens, die dus per woning kan verschillen.

enige tijd) naar een huurwoning buiten het gereguleerde segment uit te kijken groter. Bij huishoudens met een hoog inkomen (hoger dan € 55.500 voor eenpersoonshuishoudens en hoger dan € 74.000 (2x modaal) voor huishoudens van twee of meer personen), kan de huur in stappen van maximaal € 100 worden verhoogd naar de maximale huurprijsgrens van de woning. Voor huishoudens met een hoger middeninkomen (van € 45.000 tot € 55.500 voor eenpersoonshuishoudens, van € 52.000 tot € 74.000 voor huishoudens van twee of meer personen) kan de huur in stappen van maximaal € 50 worden verhoogd naar de liberalisatiegrens²⁰. Door voor de inkomensgrenzen van de inkomenscategorie hoger middeninkomen een ruime marge boven de nieuwe DAEB-inkomensgrenzen (zie paragraaf 2.1) te hanteren, hebben kleine inkomensstijgingen in het huishoudinkomen niet tot gevolg dat huishoudens direct na woningtoewijzing van een DAEB-woning te maken kunnen krijgen met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Maar ook voor al langer zittende huurders in het gereguleerde huursegment (ongeacht de verhuurder) betekent deze marge dat kleine fluctuaties in het huishoudinkomen rond de betreffende voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen geen directe gevolgen hebben voor de toegestane huurverhoging. Bovendien waarborgt deze marge dat de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging alleen kan worden toegepast voor huishoudens die evident niet (meer) tot de DAEB-doelgroep van woningcorporaties behoren. Door de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudensgrootte en de ruime marge ten opzichte van de betreffende voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen (zie paragraaf 2.1) worden de huishoudens met een laag middeninkomen ontzien voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Daardoor kan de huidige uitzondering op de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van vier of meer personen, komen te vervallen. De uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten blijft wel gehandhaafd.

Tabel voorgestelde inkomenscategorieën voor de hogere huurverhoging

	Inkomenscategorie	
	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 45.000 – 55.500	> € 55.500
Meerpersoonshuishoudens	€ 52.000 - 74.000	> € 74.000
Huursprong	Max. € 50 tot de liberalisatiegrens (2019: €720,42)	Max. € 100 tot de maximale huurprijs van de woning o.b.v. WWS

Effecten voor huurders

De inkomensgrens voor de hogere huurverhoging gaat voor alle typen huishoudens omhoog: voor eenpersoonshuishoudens (van € 42.436 nu naar € 45.000), voor huishoudens van twee en meer personen substantieel (van € 42.436 nu naar € 52.000). Daartegenover staat dat de huidige uitzondering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van vier of meer personen, komt te vervallen (zie hierboven). Bij deze inkomensgrenzen voor de hogere huurverhoging is rekening gehouden met de bestedingsruimte voor huurders, deze huurders zijn ruim in staat om een huurprijs boven de liberalisatiegrens te betalen. Deze huishoudens worden ook wel goedkope scheefwoners genoemd. Per saldo komen door dit voorstel circa 4000 extra huishoudens in het gereguleerde huursegment in aanmerking voor een hogere huurverhoging dan bij de huidige systematiek: 238.000 huishoudens (circa 165.500 bij woningcorporaties en circa 72.500 bij particuliere en commerciële

²⁰ Tenzij de maximale huurprijsgrens van de woning op grond van het woningwaarderingssysteem lager dan de liberalisatiegrens ligt.

verhuurders) ten opzichte van circa 234.000 huishoudens bij de huidige systematiek (circa 162.500 bij woningcorporaties en circa 71.500 bij particuliere en commerciële verhuurders).

Deze 238.000 huishoudens kunnen wel een hogere huurverhoging krijgen dan bij de huidige systematiek (maximaal inflatie + 4,0 procentpunt, dat is 1,5 procentpunt hoger dan de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen dat niet boven € 42.436 ligt) het geval is, namelijk met huurverhogingen van maximaal € 50 per maand voor de hoge middeninkomens en van maximaal € 100 per maand voor de hoge inkomens. Deze huurverhogingen geven de mogelijkheid om een passende huur te vragen bij de kwaliteit van de woning en blijven tegelijkertijd (in de optiek van het kabinet) passend binnen de bestedingsruimte voor wonen.

Ter illustratie: bij een huurprijs van bijvoorbeeld € 650 is volgens de huidige systematiek in 2019 een huurverhoging van maximaal € 36,40 (5,6%) naar € 686,40 toegestaan; met dit wetsvoorstel wordt dan een huurverhoging van € 50 (van 7,7%) naar € 700 of een huurverhoging van € 100 (15,4%) naar € 750 toegestaan (mits de maximale huurprijsgrens van de huurwoning op basis van het woningwaarderingssysteem niet wordt overschreden).

De voorgestelde systematiek voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft inkomenseffecten voor huishoudens met hoge middeninkomens en hoge inkomens in het gereguleerde huursegment. Dit zijn beoogde inkomenseffecten, want van deze huishoudens mag immers verwacht worden dat zij een meer bij de kwaliteit van de woning passende huur gaan betalen. Bij het bepalen van de inkomensgrenzen voor de huishoudens met hoge middeninkomens die een huurverhoging van maximaal € 50 kunnen krijgen totdat de liberalisatiegrens is bereikt en van de huishoudens met hoge inkomens die een huurverhoging van maximaal € 100 kunnen krijgen totdat de maximale huurprijs van de woning op basis van het woningwaarderingssysteem is bereikt, is – naast de voorwaarde dat die een ruime marge boven de voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen bewerkstelligen – gekeken of deze huishoudens in het algemeen voldoende bestedingsruimte voor wonen hebben voor een huurprijs van circa € 720 (de liberalisatiegrens voor 2019). Van de huishoudens die vallen binnen de categorie hoge middeninkomens, waarin de inkomensgrenzen per huishoudensgrootte verschillen, stelt het kabinet, op basis van de indicaties die Nibud over huishoudensbudgetten presenteert, dat zij voldoende bestedingsruimte hebben om een huur van € 720 te kunnen betalen.

En huishoudens die vallen binnen de categorie hoge inkomens, waarin ook voor de inkomensgrenzen gedifferentieerd is naar huishoudensgrootte, geldt dat deze op basis van de indicaties die Nibud over huishoudensbudgetten presenteert voldoende bestedingsruimte voor wonen huurverhogingen in stappen van € 100 tot circa € 1.000 hebben (voor 90% van de woningen waarin huishoudens met een hoog inkomen wonen ligt de maximale huurprijsgrens rond € 1.000 of lager).

De toegestane huurverhogingsbedragen van € 50 respectievelijk € 100 worden bij inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen, net als de maximale huurverhogingspercentages nu, vastgesteld in bijlage V van de Uitvoeringsregelingen huurprijzen woonruimte. Deze toegestane huurverhogingsbedragen worden niet direct gekoppeld aan de inflatie (in tegenstelling tot bij de huidige systematiek), maar worden zo nodig aangepast wanneer het verschil met de reguliere, niet inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van maximaal inflatie + 2,5 procentpunt verwaarloosbaar wordt door een hoge inflatie.

Terugvalopties na inkomensdaling

De inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen worden effectiever gemaakt doordat hogere huurverhogingen dan in de huidige systematiek mogelijk worden gemaakt. Het is daarbij van belang dat er goed wordt gekeken naar terugvalopties wanneer een huishouden na dergelijke inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen een onverwachte inkomensdaling doormaakt. De huidige regelgeving geeft huurders al recht op huurverlaging na inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, waarbij de laatste twee inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (voor de toekomst) worden gecorrigeerd tot de toegestane huurverhoging bij het huidige (gedaalde) huishoudinkomen. Met dit wetsvoorstel is ervoor gekozen om de reikwijdte van dit recht op huurverlaging te verruimen naar correctie van de laatste drie inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, om de waarborgen voor huurders te vergroten.

Voor het bepalen van het aantal leden van het huishouden is de Basisregistratie Personen (BRP) leidend. Indien het aantal leden van het huishouden toeneemt kan dit leiden tot het terugvallen in een lagere inkomenscategorie voor de huurverhoging. Het is echter geen reden om de huur te corrigeren, omdat er geen sprake is van een inkomensdaling. Het kan wel reden zijn voor de huurder om bezwaar te maken tegen het eerstvolgende inkomensafhankelijke hogere huurverhogingsvoorstel. Dat is vergelijkbaar met de huidige uitzonderingsgroep van huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen: voor het behoren toe die uitzonderingsgroep is de situatie op de peildatum van de huurverhoging (= de voorgestelde ingangsdatum of de door fouten in de procesvereisten uitgestelde ingangsdatum van de huurverhoging) bepalend (zie artikel 13, zesde lid, van de Uhw). Wanneer een huishouden op een datum na die peildatum tot de uitzonderingsgroep gaat behoren is dat reden om bezwaar te maken tegen het eventueel daarop volgende inkomensafhankelijke hogere huurverhogingsvoorstel²¹.

Effecten voor verhuurders

De uitvoering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging volgt de principes van deze maatregel in de periode 2013-2016. Indien verhuurders gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (dus een hogere huurverhoging dan de inkomensafhankelijk toegestane inflatie + 2,5 procentpunt), mogen zij, net als in de huidige situatie, bij de Belastingdienst vragen in welke inkomenscategorie het gezamenlijk huishoudinkomen van de huurders van de betrokken woningen valt. Indien het huishoudinkomen in de categorie hoog middeninkomen of in de categorie hoog inkomen valt, waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan, ontvangt de verhuurder daarvan ook een printbaar pdf-bestand zodat hij die inkomensverklaring van de Belastingdienst bij zijn huurverhogingsvoorstel aan de huurder kan voegen.

Om de privacy van huurders zoveel mogelijk te beschermen vermeldt de Belastingdienst op de inkomensverklaring niet uit hoeveel leden het huishouden bestaat en dus niet het op het huishouden toepasselijke bedrag of toepasselijke bedragen van de inkomenscategorie (zie onderdeel 5 van deze memorie van toelichting). Deze informatie heeft de verhuurder niet nodig om zijn huurverhoging voor te kunnen stellen. De verhuurder heeft alleen de informatie van het huishoudinkomen in de categorie hoog middeninkomen valt (waarvoor een huurverhoging van maximaal € 50 is toegestaan tot de liberalisatiegrens is bereikt), in de categorie hoog inkomen valt (waarvoor een huurverhoging van maximaal € 100 is toegestaan tot de maximale huurprijsgrens van de woning is bereikt), dan wel in de categorie laag (midden)inkomen valt (waarvoor geen hogere huurverhoging is toegestaan).

Voor woningcorporaties geldt dat inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen²² buiten de berekening van de maximale huursomstijging blijven, mits zij in hun prestatieafspraken hebben opgenomen dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden. Dit uitgangspunt wijzigt niet. Het betekent wel dat de huurverhogingen die plaatsvinden na het bereiken van respectievelijk de liberalisatiegrens voor hoge middeninkomens en de maximale huurprijsgrens weer vallen onder de berekening van de maximale huursomstijging. Dan is van hogere huurverhogingen immers geen sprake meer.

Een en ander wordt hieronder schematisch weergegeven:

	Huurverhogingen voor hoge <i>midden</i>inkomens (max. € 50)	Huurverhogingen voor hoge inkomens (max. € 100)
Binnen de	≤ inflatie + 2,5 procentpunt	≤ inflatie + 2,5procentpunt

²¹ Indien de door de Belastingdienst afgegeven inkomensverklaring nog gebaseerd is op het lagere aantal leden van het huishouden.

²² Dit zijn huurverhogingen hoger dan inflatie + 2,5 procentpunt.

huursomstijging*	Na bereiken liberalisatiegrens (dan maximaal inflatie + 2,5 procentpunt)	Na bereiken maximale huurprijsgrens (dan maximaal inflatie***)
Buiten de huursomstijging**	> inflatie + 2,5 procentpunt	> inflatie + 2,5 procentpunt

*) N.B. Ook de (niet inkomensafhankelijke) huursprongen voor zeer lage huren (zie par. 2.3) vallen binnen de huursomstijging

**) Mits in de prestatieafspraken is afgesproken dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden.

***) De maximale huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 juli met inflatie geïndexeerd.

2.3 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

De ruimte voor huuraanpassingen van individuele woningen acht het kabinet van belang voor het gericht verbeteren van de prijs-kwaliteitverhouding en doorstroming in de huursector.

In het Sociaal Huurakkoord 2018 wordt voorgesteld om alleen voor woningcorporaties de maximaal toegestane huurverhoging voor individuele woningen op inflatie + 4,5 procentpunt vast te stellen (en voor overige verhuurders te handhaven op inflatie + 2,5 procentpunt). Dit voorstel leidt echter tot een onderscheid tussen de toegestane jaarlijkse huurverhoging van huurders van woningcorporaties en huurders van overige verhuurders. Hierdoor zou een rechtsongelijkheid ontstaan tussen huurders van corporaties en huurders bij overige verhuurders.

Achterliggende wens van de voorgestelde hogere huurverhoging voor woningcorporaties is het sneller kunnen verhogen van zeer lage huren. Bij woningcorporaties worden die hogere huurverhogingen door de huursombenadering (= maximale gemiddelde huurverhoging) gecompenseerd met lage huurverhogingen voor andere woningen. Voor overige verhuurders geldt die maximale gemiddelde huurverhoging niet, wat voor Aedes en de Woonbond reden is om voor te stellen die hogere huurverhoging alleen voor woningcorporaties toe te staan.

Achterliggende wens van de voorgestelde hogere huurverhoging voor woningcorporaties is het sneller kunnen verhogen van zeer lage huren. Bij woningcorporaties worden die hogere huurverhogingen door de huursombenadering (= maximale gemiddelde huurverhoging) gecompenseerd met lage huurverhogingen voor andere woningen. Voor overige verhuurders geldt die maximale gemiddelde huurverhoging niet, wat voor Aedes en de Woonbond reden is om voor te stellen die hogere huurverhoging alleen voor woningcorporaties toe te staan.

Het kabinet onderschrijft de doelstelling van gerichte huurverhogingen en stelt daarom een alternatieve maatregel voor waarmee eenzelfde doel kan worden bereikt. Deze maatregel maakt het voor alle verhuurders mogelijk om zeer lage huren te verhogen met een maximaal bedrag dat tot een hogere huursprong leidt dan de voor andere woningen maximaal toegestane huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt. Het doel van deze toegestane huursprongen in de vorm van een maximaal huurverhogingsbedrag (in plaats van met een maximaal percentage, die bij zeer lage huren tot geringe huurverhogingen leiden) is om bij zeer lage huren sneller tot een meer reële balans tussen prijs en kwaliteit te komen.

Met dit wetsvoorstel wordt het mogelijk gemaakt om de huurprijs voor zelfstandige woningen met een huurprijs onder € 300 per maand – onafhankelijk van het inkomensniveau van de huurders - te verhogen met een maximale huursprong van € 25 per maand²³. Deze toegestane huursprong geldt dan als jaarlijkse maximale huurverhoging. Het staat verhuurders vrij om te kiezen voor een huursprong van een lager bedrag dan die € 25 of voor een huurverhoging in percentage (tot aan het gebruikelijke maximale huurverhogingspercentage). Zodra de huur het maandelijkse bedrag van € 300 heeft bereikt, gelden weer alleen de reguliere mogelijkheden voor huurverhoging²⁴. Het

²³ Deze bedragen staan niet in het wetsvoorstel zelf, maar zullen na aanvaarding van dit wetsvoorstel door het parlement (conform de bestaande huurprijsregelgeving) in lagere regelgeving worden vastgesteld.

²⁴ Inclusief de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen

bedrag van € 300 wordt jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld in bijlage V van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Het is voor verhuurders niet verplicht om deze huursprong bij zeer lage huren toe te passen.

Met deze toegestane huursprongen wordt bij bestaande huurovereenkomsten met lage geldende huurprijzen een betere relatie gelegd tussen de huurverhoging en de marktwaarde/kwaliteit van de woning. De doorwerking hiervan is dat de zeer lage huren meer dan gemiddeld verhoogd kunnen worden, mits de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel dat toestaat.

Huurders ervaren een verschil in huurprijs tussen vergelijkbare woningen vaak als een onrechtvaardig verschil. Met deze hogere huurverhoging voor zeer lage huren kan het verschil in hoogte tussen huurprijzen voor vergelijkbare woningen, bijvoorbeeld door een verschil in ingangsdatum van de verschillende huurcontracten, sneller worden verminderd.

Deze huursprongen voor zeer lage huren (die het inflatieniveau sterk overstijgen) vallen overigens binnen de berekening van de maximale huursomstijging voor woningcorporaties. Dat betekent dat woningcorporaties binnen de huursombenadering het toepassen van deze huursprongen moeten compenseren met een zeer gematigde huurontwikkeling bij andere huurders om de maximale huursomstijging niet te overschrijden.

Uit Woononderzoek Nederland (WoON) 2018 blijkt dat woningcorporaties ruim 21.000 zelfstandige woningen verhuren met een huurprijs lager van € 300 (prijsspeil 2019). Bij particuliere verhuurders zijn er 32.000 woningen met een huurprijs lager dan € 300 (prijsspeil 2019). De huren tot € 300 bedragen gemiddeld € 225. Dit betekent dat gemiddeld 3 huursprongen van € 25 nodig zijn om tot € 300 te komen.

Woningen met een lagere huur dan € 300 zitten bij woningcorporaties gemiddeld op 47% van de maximale huurprijsgrens volgens het WWS en bij particuliere en commerciële verhuurders op 36% van de maximale huurprijsgrens van de woning volgens het WWS. Deze maatregel draagt daardoor bij aan een reële balans tussen prijs en kwaliteit.

2.4 Tijdelijke huurkorting

Het borgen van een betaalbare huur kan tijdelijk beïnvloed worden door de situatie van de huurder. De huurder kan bijvoorbeeld een plotselinge inkomensdaling doormaken, bijvoorbeeld door het overlijden van de partner of een scheiding. Het is ook mogelijk dat (hierdoor) doorstroming naar een andere geschikte(re) woning gewenst is, bijvoorbeeld voor ouderen²⁵. Een tijdelijke huurkorting in de vorm van huurgewenning kan dan een stimulans voor doorstroming zijn. Indien een verhuurder het wenselijk acht, kan hij de huur voor de huurder (permanent) bevriezen dan wel verlagen. Een tijdelijke huurkorting (huurbevriezing, huurverlaging of huurgewenning) kan echter een meer aangewezen tegemoetkoming zijn aan de situatie van de huurder. Wanneer de korting tijdelijk wordt gegeven kan de huurder de periode van de korting gebruiken om een blijvende oplossing te zoeken.

Momenteel zijn er wettelijke beperkingen waardoor het toepassen van een tijdelijke huurkorting door een verhuurder niet mogelijk is, althans niet tijdelijk in de zin dat de huur daarna met meer dan de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging wordt verhoogd. Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat er een andere wettelijk maximale huurverhoging kan worden gehanteerd na een tijdelijke huurkorting.

In de Uhw en de onderliggende lagere regelgeving worden grenzen gesteld aan wat de jaarlijkse huurverhoging mag zijn, de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) is deze maximale huurverhoging nu nog alleen afhankelijk van de kwaliteit van de woning (via het woningwaarderingstelsel gewaardeerd op een

²⁵ In de Actielijn Wonen en Zorg (Kamerstukken II 2017/2018, 32 847, nr. 408) wordt bijvoorbeeld aandacht gevraagd voor het geschikt laten wonen van ouderen. Hierin geeft het kabinet aan: "Het is belangrijk om ouderen bij de overgang naar een andere woning niet met een grote huursprong te confronteren. Het gaat bijvoorbeeld om ouderen die van een eengezinswoning verhuizen naar een kleinere, passendere woning. Huurgewenning en eventueel tijdelijke huurkortingen zijn manieren om de overgang betaalbaar te houden".

maximale huurprijs) en het huishoudinkomen van de huurder(s) (te weten de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging). Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is de toegestane huurverhoging alleen afhankelijk van de kwaliteit van de woonruimte (via het woningwaarderingssysteem gewaardeerd op een maximale huurprijs).

Huurgewenning

Met dit wetsvoorstel wordt wettelijk toegestaan dat de huur wordt verhoogd tot de bij het aangaan van het gereguleerde huurcontract overeengekomen (aanvangs)huurprijs nadat in maximaal de eerste drie jaar van de huurovereenkomst een lagere huur dan die overeengekomen aanvangshuurprijs in rekening is gebracht, waardoor de huurprijs in die periode stapsgewijs naar die overeengekomen huurprijs gebracht kan worden (ook wel huurgewenning genoemd). Zo'n tijdelijke korting op de overeengekomen huurprijs bij verhuizing (huurgewenning) kan bijvoorbeeld bijdragen aan de doorstroming van huurders van grotere, maar door de reeds lang lopende huurovereenkomst relatief goedkope, huurwoningen naar kleinere huurwoningen met een huurprijs die (aanzienlijk) hoger is dan de huurprijs die voor het huurcontract voor de verlaten woning gold. Het wordt mogelijk gemaakt om een tijdelijke huurkorting toe te passen voor een kortingsperiode van maximaal 3 jaar. Bij deze huurgewenning naar de overeengekomen aanvangshuurprijs kan het initiatief daartoe van zowel de huurder als de verhuurder komen.

Tijdelijke huurkorting

Dit wetsvoorstel maakt het tevens mogelijk voor verhuurders voor lopende qua huurprijs gereguleerde huurcontracten om in het geval dat zij op verzoek van de huurder een tijdelijke huurbevrozing of tijdelijke huurverlaging hebben toegepast, de huurprijs na die tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging terug te brengen naar het oude niveau, vermeerderd met de in die periode van tijdelijke huurkorting of huurbevrozing toegestane jaarlijkse huurverhogingen. Verhuurders zijn nu niet genegen om een tijdelijke huurkorting te geven doordat de huurprijsregelgeving alleen maar in een permanente huurkorting voorziet en zullen na de voorgestelde bevoegdheid om de huur (weer) te verhogen mogelijk wel tijdelijke huurkortingen gaan toekennen. Daartoe wordt een 'inhaal' van de in die periode niet doorgevoerde c.q. opgeschorte huurverhogingen toegestaan, met een maximum van drie niet gerealiseerde jaarlijkse huurverhogingen. Dit kan voorafgaand aan of gelijktijdig met de huurverhoging op de gebruikelijke datum (meestal 1 juli). Deze mogelijkheid wordt geboden voor gereguleerde huurcontracten met een voorafgaand aan de tijdelijke huurkorting geldende huurprijs die de op dat moment geldende liberalisatiegrens/huurtoeslaggrens niet overschrijdt. Het tijdelijk toekennen van een huurkorting aan huishoudens die qua inkomen recht op huurtoeslag hebben, maar een huurprijs boven de geldende liberalisatie/huurtoeslaggrens (2019: € 720,42 per maand) hebben strookt niet met het beleid van passend toewijzen aan huurtoeslaggerechtigden. Het beleid van passend toewijzen is erop gericht om huishoudens die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag structureel te huisvesten in woningen met een huurprijs onder of gelijk aan de toepasselijke aftoppingsgrens. Voor huishoudens van 1 of 2 personen is deze aftoppingsgrens € 607,46 (prijsspeil 2019) en voor huishoudens van meer dan 2 personen is deze aftoppingsgrens € 651,03 (prijsspeil 2019). Wanneer (kortdurende) tijdelijke huurkorting mogelijk is voor huishoudens die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag en met een huur boven de liberalisatiegrens, bestaat de kans dat zij slechts kortdurend een huurkorting krijgen, waarna de huur snel wordt verhoogd en de betaalbaarheid voor deze huishoudens niet verbetert.

Bij tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging bij lopende huurcontracten moet het initiatief voor de tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging van de huurder zijn gekomen, wil de verhuurder het recht krijgen om die tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging van maximaal drie jaar te beëindigen. De huurder moet dus bij de verhuurder een verzoek om huurbevrozing of huurverlaging indienen. Het verdient aanbeveling dat de huurder ten behoeve van de bewijsvoering een schriftelijk verzoek doet. Het wetsvoorstel schrijft niet voor voor welke doeleinden deze tijdelijke huurkorting (limitatief) ingezet mag worden omwille van de eenvoud, de uitvoerbaarheid en beslissingsruimte voor verhuurders. De huurder herhaalt (jaarlijks) zijn verzoek (bijvoorbeeld via een bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging) zolang de omstandigheid waarom hij om huurbevrozing of huurverlaging heeft verzocht zich nog voordoet. Met de eis dat het initiatief

van de tijdelijke huurbevrozing dan wel huurverlaging van de huurder moet komen, wordt voorkomen dat verhuurders de 'inhaal' van maximaal drie jaarlijkse huurverhogingen ook kan toepassen indien die huurverhogingen door eigen toedoen of handelen achterwege zijn gebleven. Voor deze 'vergeten' of uitgestelde huurverhogingen geldt al de mogelijkheid voor verhuurders van artikel 7:250, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek (BW) om de huur eenmalig later in het jaar door te voeren om vervolgens daarna de volgende huurverhoging weer tegen de voor hen gebruikelijke datum (meestal 1 juli) voor te stellen; hierdoor kan bij uitstel van een huurverhoging de huur tweemaal binnen 24 maanden verhoogd worden.

Als een verhuurder geen gebruik maakt van deze 'inhaal' van de maximaal 3 opgeschorte jaarlijkse huurverhogingen of van de 'terugkeer' naar de huurprijs van vóór de huurverlaging vermeerderd met de maximaal drie opgeschorte jaarlijkse huurverhogingen, dan is de tijdelijke huurbevrozing dan wel huurverlaging definitief geworden. Dan kunnen eventuele huurverhogingen in het vervolg alleen over de verlaagde of bevroren huurprijs worden berekend, dus zonder 'inhaal' van opgeschorte huurverhogingen.

Zoals vermeld in de brief Maatregelen huurmarkt²⁶ wil het kabinet graag vasthouden aan het stelsel waarbij de kwaliteit van de woning het uitgangspunt is voor de maximale huurprijs²⁷. Het kabinet wil van de tijdelijke huurkorting geen afdwingbaar recht van de huurder maken. De wetgeving schrijft al wel aan woningcorporaties voor welke maximale huurprijzen en welke inkomensgrenzen zij over het algemeen moeten hanteren bij woningtoewijzing (dus eenmalig). Maar hierdoor wordt niet de maximale huurprijs gedurende de looptijd van de huurovereenkomst afhankelijk gesteld van het inkomen van de huurder(s) en bovendien biedt de op woningcorporaties gerichte wetgeving geen recht voor huurders om deze voorgeschreven maximale huurprijsgrenzen (DAEB-huurgrens dan wel toepasselijke aftoppingsgrens) af te dwingen.

De keuze om van een tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing – anders dan de reeds in het huurprijzenrecht geregelde tijdelijke huurverlaging wegens ernstige onderhoudsgebreken, de huurverlaging wegens inkomensdaling na eerder inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) en huurbevrozing op grond van de maximale huurprijsgrens – geen afdwingbaar recht voor huurders te maken, wordt hieronder toegelicht.

In de eerste plaats past een voor huurders afdwingbaar recht niet binnen de uitgangspunten om woningcorporaties lokaal (meer) ruimte te geven. Want voor een dergelijk afdwingbaar recht zouden er aan de voorkant (in de regelgeving) allerlei limitatieve criteria en voorwaarden gesteld moeten worden waaraan de tijdelijke huurkorting (door woningcorporaties, maar in geval van geschillen ook door de Huurcommissie en/of de rechter) getoetst zou moeten worden.

Ten tweede worden door een afdwingbaar recht op (inkomensafhankelijke) huurverlaging en huurbevrozing huurders niet gestimuleerd om naar een meer passende woning te verhuizen, tegelijk worden verhuurders ertoe gestimuleerd om woningen alleen aan huurders met een hoger (midden)inkomen toe te wijzen om het risico op huurverlaging en huurbevrozing te minimaliseren en zo zekerheid over hun huurinkomsten te waarborgen.

Als laatste zou het in huurprijzenrecht opnemen van een voor huurders afdwingbaar recht op tijdelijke huurkorting vanwege rechtsgelijkheid betekenen dat ook huurders van andere verhuurders dan woningcorporaties een dergelijk afdwingbaar recht zouden krijgen. De (koepels van) beleggers en particuliere verhuurders hebben zich niet bij het Sociaal Huurakkoord 2018 en dus ook niet bij de in dit akkoord opgenomen afspraken over individueel maatwerk (tijdelijke huurkorting) aangesloten. Via Aedes hebben de woningcorporaties wel vrijwillig afspraken gemaakt over tijdelijke huurverlaging dan wel huurbevrozing. Dit wetsvoorstel maakt het voor hen grotendeels mogelijk om deze tijdelijke huurkorting toe te passen.

²⁶ Kamerstukken II 2018-2019, 32 847, nr. 470

²⁷ Ook het Sociaal Huurakkoord 2018 stelt dat Aedes en de Woonbond het uitgangspunt delen dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet blijven voor het huurprijsbeleid.

3. Financiële gevolgen voor huurders en verhuurders

3.1 Verdien capaciteit verhuurders

In deze paragraaf worden de financiële gevolgen voor verhuurders per maatregel besproken.

3.1.1 Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

De differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen heeft geen of zeer geringe gevolgen voor de verdien capaciteit van woningcorporaties. De differentiatie verandert namelijk niets aan de maximale huurprijs of het aantal beschikbare DAEB-woningen en dus wijzigt op grond van deze maatregel de verdien capaciteit niet.

3.1.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Door de wijziging van de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging – met differentiatie naar huishoudensgrootte – en door het vervallen voor de uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen en huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden, komen per saldo 3.000 extra huishoudens bij woningcorporaties en 1000 extra huishoudens minder bij overige verhuurders in aanmerking voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Door de voorgestelde vergroting van de toegestane huursprongen neemt de totale huurruimte op termijn (bij maximaal gebruik) voor corporaties met maximaal circa € 285 miljoen en voor overige verhuurders met circa € 220 miljoen op jaarbasis toe (gemeten ten opzichte van het huidige huurniveau). In vergelijking met de huidige systematiek van maximaal 1,5 procentpunt hogere huurverhoging, kunnen verhuurders deze verdien capaciteit door de hogere huursprongen van maximaal € 50 en maximaal € 100 op kortere termijn verwezenlijken; met name bij nu relatief lagere huurprijzen, waarbij een extra 1,5 procentpunt huurverhoging geen groot verschil maakt. Omdat verhuurders niet verplicht zijn om de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (maximaal) toe te passen, en omdat waarschijnlijk niet alle huishoudens die in de doelgroep van de hogere huurverhoging vallen in hun huurwoning blijven wonen, is alleen het maximale effect op de verdien capaciteit te berekenen.

3.1.3 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

De zeer lage huren met een huursprong verhogen heeft een neutraal effect op de verdien capaciteit van de woningcorporaties, doordat de huursprongen immers binnen de huursomstijging weer gecompenseerd worden met lagere huurverhogingen voor andere woningen (zie ook par. 2.3). Het effect binnen de huursomstijging is afhankelijk van de mate waarin woningcorporaties de toegestane huursprongen gaan toepassen en de hoogte van de toegepaste huursprongen. Verhuurders kunnen een huursprong van maximaal € 25 toepassen²⁸, maar mogen er ook voor kiezen om een lagere huursprong toe te passen. Wanneer de maximale huursprongen worden toegepast op alle huren onder een bedrag € 300, dan heeft dit een effect op de verdien capaciteit van woningcorporaties € 12 miljoen na 3 jaar (wanneer alle huren op het niveau van € 300 zijn gebracht).

Particuliere en commerciële verhuurders hebben ook woningen waarvoor een huur tot en met € 300 (prijsspeil 2019) geldt. De verwachting is dat dit voornamelijk particuliere verhuurders zijn die een woning (bijvoorbeeld tegen een vriendenprijs) hebben verhuurd aan bekenden. De verwachting is dat particuliere en commerciële verhuurders minder gebruik van de regeling kunnen gaan maken dan woningcorporaties. Indien maximaal gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid geldt dat particuliere verhuurders na 3 jaar maximaal € 29 miljoen extra verdien capaciteit hebben gecreëerd. Na het bereiken van de (geïndexeerde) huur van € 300 is

²⁸ Verhuurders kunnen er ook voor kiezen om de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen bij deze zeer lage huren, wanneer het huishouden een inkomen heeft boven de toepasselijke inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

alleen de reguliere huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt toegestaan (en bij hogere (midden)inkomens de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging). Op lange termijn leidt deze maatregel daardoor niet tot meer inkomsten.

3.1.4 Tijdelijke huurkorting

De financiële gevolgen voor verhuurders van de geboden mogelijkheid om de huurprijs na een tijdelijke huurkorting weer terug te brengen tot de oude huurprijs, vermeerderd met maximaal drie opgeschorte huurverhogingen, of in stappen te verhogen naar de eigenlijke overeengekomen aanvangshuurprijs bij huurgewenning, zijn niet te kwantificeren. In vergelijking met de huidige situatie waarin verhuurders geen tijdelijke huurkorting toekennen omdat zij de huur daarna niet meer naar de oude huurprijs of de eigenlijk overeengekomen aanvangshuurprijs kunnen terugbrengen, zal het toepassen van tijdelijke huurkorting tijdelijk tot een verlies aan verdien capaciteit leiden. Daartegenover staat dat nu alleen permanente huurkortingen mogelijk zijn en dat dit wetsvoorstel belemmeringen voor tijdelijke huurkorting weghaalt, waardoor de verdien capaciteit na afloop van de tijdelijke huurkorting groter zal zijn dan bij de huidige regelgeving. Bovendien krijgen verhuurders het recht om de huur na een tijdelijke huurkorting te verhogen, maar zijn zij niet verplicht om aan een verzoek om tijdelijke huurkorting van huurders tegemoet te komen. Hoe vaak verhuurders een tijdelijke huurkorting zullen gaan toepassen en tegen welk bedrag valt dan ook niet in te schatten.

3.2 Betaalbaarheid huurders

In deze paragraaf worden de financiële gevolgen voor huurders per maatregel besproken.

3.2.1 Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

In paragraaf 2.1 zijn de gevolgen voor huurders inzichtelijk gemaakt. Het is niet te kwantificeren wat het precieze effect op de betaalbaarheid voor huurders zal zijn, omdat dit afhankelijk is van het daadwerkelijk toegewezen krijgen van een woning in het DAEB-segment. Bij de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens is gekeken naar de bestedingsruimte voor wonen voor verschillende huishoudentype. Huishoudenssamenstellingen die een inkomen hebben boven de DAEB-inkomensgrens hebben in voldoende mate mogelijkheid om een huur boven de liberalisatiegrens te betalen. Voor meerpersoonshuishoudens die door dit wetsvoorstel tot de potentiële doelgroep voor een woning in het DAEB-segment gaan behoren neemt de slagingskans op een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toe.

3.2.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

De voorgestelde systematiek voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft inkomenseffecten voor hoge middeninkomens en hoge inkomens in het gereguleerde huursegment. Dit zijn beoogde inkomenseffecten, want van deze huishoudens mag immers verwacht worden dat zij een meer bij de kwaliteit van de woning passende huur gaan betalen. De voorgestelde systematiek maakt het mogelijk deze passende huur sneller te bereiken dan met de huidige systematiek. Bij het bepalen van de inkomensgrenzen voor de categorie hoge middeninkomens die een huurverhoging van maximaal € 50 kan krijgen totdat de liberalisatiegrens is bereikt en van de categorie hoge inkomens die een huurverhoging van maximaal € 100 kan krijgen totdat de maximale huurprijs van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel is bereikt, is gekeken naar de effecten voor de betaalbaarheid voor deze inkomenscategorieën. De categorie hoge middeninkomens, waarin de inkomensgrenzen per huishoudensgrootte verschillen (zie paragraaf 2.2), heeft op basis van de indicaties die Nibud over huishoudensbudgetten presenteert voldoende bestedingsruimte om een huur van € 720 (de huidige liberalisatiegrens) te kunnen betalen.

Op basis van WoON2018 blijkt dat de gemiddelde maximale huurprijsgrens van de woningen waarin huishoudens met een hoog inkomen wonen € 810 bedraagt. De categorie hoge inkomens, waarin ook voor de inkomensgrenzen gedifferentieerd is naar huishoudensgrootte (zie paragraaf 2.2), heeft op basis van de indicaties die Nibud over huishoudensbudgetten presenteert een

bestedingsruimte voor die ruim voldoende is voor huurverhogingen in stappen van € 100 tot de gemiddelde maximale huurprijsgrens betaalbaar is.

3.2.3 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

Het verhogen van de huren tot en met € 300 met een huursprong van maximaal € 25 heeft bij de groep huurders die huurtoeslag ontvangen geen effect op de betaalbaarheid. De huursprongen worden gecompenseerd door een hogere huurtoeslag. Bij andere huurders heeft de huursprong van € 25 een (licht) effect op de betaalbaarheid. Het koopkrachteffect van de toegepaste huursprong is afhankelijk van het inkomen van de huurder(s).

3.2.4 Tijdelijke huurkorting

Het wegnemen van de belemmeringen voor verhuurders voor het toepassen van een tijdelijke huurkorting heeft gunstige gevolgen voor huishoudens waarvoor een tijdelijke huurkorting een aangewezen weg is om in een overbruggingsperiode een oplossing te bieden bij bijvoorbeeld een plotselinge inkomensdaling of om doorstroming naar een flink duurder huurwoning te vergemakkelijken. Verhuurders zijn nu niet genegen om een tijdelijke huurkorting te geven doordat de huurprijsregelgeving alleen maar in een permanente huurkorting voorziet en zullen na de voorgestelde bevoegdheid om de huur (weer) te verhogen mogelijk wel tijdelijke huurkortingen gaan toekennen.

De financiële gevolgen voor huurders zijn niet te kwantificeren, omdat er aan de voorkant geen voorwaarden worden gesteld aan de levensomstandigheden waarin deze tijdelijke huurkorting mag worden toegekend. Van woningcorporaties mag verwacht worden dat zij de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 na komen.

4. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

In deze paragraaf worden de uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders per maatregel besproken.

4.1 Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

De differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen naar huishoudenssamenstelling heeft uitvoeringstechnische gevolgen voor woningcorporaties. Het is nu reeds zo dat er DAEB-inkomensgrenzen gelden. Woningcorporaties moeten zich erop voorbereiden dat in hun systemen verschillende DAEB-inkomensgrenzen voor verschillende huishoudenstypen gaan gelden. Woningcorporaties registreren bij huishoudens met een huurtoeslaginkomen de omvang van het huishouden in de huidige situatie al (met het oog op passend toewijzen), naar verwachting kunnen ze bij overige huishoudens gebruik maken van dezelfde systematiek.

4.2 Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

De aanpassing van de huidige systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen heeft nauwelijks uitvoeringstechnische gevolgen voor verhuurders. Het systeem wordt aangepast waardoor er nu (net als in de periode 2013-2016) twee inkomenscategorieën komen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging: een categorie hoge middeninkomens en een categorie hoge inkomens. Daarnaast komen de huidige uitzonderingen voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van vier of meer personen te vervallen. Dit blijkt echter uit de inkomensverklaringen die de Belastingdienst verstrekt; die zal verklaren in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen valt: in de categorie hoge middeninkomens, in de categorie hoge inkomens, of in de inkomenscategorie waarvoor geen hogere huurverhoging is toegestaan.

4.3 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

De mogelijkheid om zeer lage huren met een huursprong te verhogen heeft nauwelijks uitvoeringstechnische gevolgen voor verhuurders en huurders. Verhuurders kunnen al reeds een

keer per jaar een huurverhoging voorstellen, deze mogelijkheid tot huurverhoging met een huursprong verandert dat niet.

4.4 Tijdelijke huurkorting

Verhuurders zijn niet verplicht om de huur na een tijdelijke huurkorting weer terug te brengen tot de oude huur, vermeerderd met de opgeschorte huurverhogingen van maximaal de laatste drie verstreken kalenderjaren, of naar de eigenlijke overeengekomen aanvangshuurprijs bij huurgewenning. Deze maatregel leidt daardoor niet tot een toename van de administratieve lasten voor verhuurders. Mogelijk leidt deze maatregel tot een zeer lichte toename aan nalevingskosten, omdat zij bij toepassing van tijdelijke huurkorting de huurverhoging ofwel enige jaren moeten opschorten dan wel in stappen van maximaal drie jaar de eigenlijk overeengekomen huurprijs in rekening gaan brengen. Maar dit zullen verhuurders naar verwachting in het werkproces van de jaarlijkse huurverhoging onderbrengen. Mogelijk zal deze bevoegdheid voor verhuurders om de huur na een tijdelijke huurkorting met maximaal drie opgeschorte huurverhogingen 'in te halen' dan wel te verhogen naar de bij verhuizing eigenlijk overeengekomen aanvangshuurprijs, leiden tot een toename van het aantal geschillen over huurverhogingsvoorstellen.

5. Effecten privacy huurders

Als verhuurders een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wil voorstellen, moet hij eerst achterhalen aan welke van zijn huurders hij zo'n hogere huurverhoging mag voorstellen. Ten behoeve daarvan is reeds in de wet (artikel 7:252a BW) de bevoegdheid voor verhuurders opgenomen om bij de Belastingdienst om per woonadres het gegeven aan te vragen in welke inkomenscategorie het gezamenlijk huishoudinkomen van de huurders op het betreffende woonadres valt.

In datzelfde wetsartikel is al bepaald dat de Belastingdienst verplicht is op verzoek van verhuurders de toepasselijke inkomenscategorie te verstrekken alsmede welke informatie de Belastingdienst dan aan de verhuurder moet verstrekken.

Omdat dit wetsvoorstel wijzigingen aanbrengt in welke informatie de Belastingdienst aan verhuurders verstrekt, is ten aanzien van het voorliggende wetsvoorstel is een Privacy Impact Assessment (PIA) uitgevoerd. Allereerst moet worden opgemerkt dat qua systematiek van gegevensverstrekking door de Belastingdienst wordt gekozen voor dezelfde systematiek als nu gebruikt wordt voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Met behulp van de PIA is de noodzaak van gegevensverwerking bekeken, en zijn op gestructureerde wijze de implicaties van de maatregel/het systeem op gegevensbescherming in kaart gebracht. Hierbij is in het bijzonder aandacht besteed aan de beginselen van gegevensminimalisering en doelbinding, het vereiste van een goede beveiliging en de rechten van de betrokkenen. Ten opzichte van de huidige systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is sprake van een verdergaande beperking van de inbreuk op de privacy.

Naar aanleiding van de PIA wordt nog het volgende gemeld.

- Het betreft de verwerking van globale inkomensgegevens en van adresgegevens.
- De verstrekking van inkomenscategorieën is cruciaal voor het bereiken van het doel, te weten het bevorderen van een bij de woningkwaliteit passende huur voor huishoudens met een hoger middeninkomen of een hoger inkomen en van doorstroming op de woningmarkt. Andere methodieken zijn bekeken maar als meer ingrijpend gezien en daarom afgewezen.
- De Belastingdienst haalt de gegevens uit de basisregistratie inkomen en basisregistratie personen in combinatie met het WOZ-bestand. Alleen de Belastingdienst is verantwoordelijk voor deze gegevensverzameling.
- De toegang tot deze bestanden is voorbehouden aan de medewerkers van de Belastingdienst die de database beheren en de medewerkers van de helpdesk.
- De stappen van de gegevensverwerking zijn in kaart gebracht.
- In artikel 19b van de Uhw zijn bepalingen opgenomen over beveiliging en bewaartermijn.

- Nadat de verhuurder een inkomensverklaring heeft ontvangen, wordt de huurder daarvan op de hoogte gesteld.

Hieronder wordt weergegeven wat de resultaten van de PIA zijn.

A. Beschrijving gegevensverstrekking

Dit wetsvoorstel is zodanig uitgewerkt dat de Belastingdienst alleen de minimaal noodzakelijke gegevens (op aanvraag) verstrekt aan verhuurders, namelijk de betreffende inkomenscategorie van het gezamenlijk huishoudinkomen voor de hogere huurverhoging verstrekt (hoge inkomens, hoge middeninkomens of categorie waarvoor geen hogere huurverhoging is toegestaan), zonder daarbij de toepasselijke inkomensgrenzen en huishoudenssamenstelling te vermelden. De Belastingdienst verstrekt daarmee dus enkel het gegeven of het huishoudinkomen in de categorie waarvoor geen hogere huurverhoging is toegestaan, dan wel in de categorie middeninkomens waarvoor een huurverhoging in stappen van maximaal € 50 is toegestaan dan wel in de categorie waarvoor de hoogste huurverhoging (maximaal € 100) is toegestaan.

Er zijn ook gegevens die de Belastingdienst in dit wetsvoorstel – ten opzichte van de huidige regeling – niet meer aan verhuurders zal verstrekken.

Doordat de uitzondering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen vervalft, zal de Belastingdienst niet meer verklaren dat het huishouden in deze uitzonderingscategorie valt. Voorts zal de Belastingdienst niet meer vermelden hoeveel personen inkomen hadden dat tot het gezamenlijk huishoudinkomen leidt.

Ter illustratie wordt hieronder schematisch weergegeven welke gegevens de Belastingdienst volgens de huidige systematiek aan verhuurders verstrekt en welke gegevens de Belastingdienst volgens de voorgestelde systematiek gaat verstrekken.

Huidige gegevensverstrekking

Door de Belastingdienst verstrekt gegeven	Betekenis van het verstrekte gegeven	
Code	Wat weet de verhuurder dan?	Extra informatie
U	Het huishoudinkomen valt in de uitzonderingscategorie*, daarom heeft de Belastingdienst niet naar inkomensgegevens gezocht. Ik mag geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen (wel maximaal inflatie + 2,5 procentpunt)	N.v.t.
J + extra informatie	Het huishouden valt niet in de uitzonderingscategorie. Het huishoudinkomen valt in de categorie waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan (> inflatie + 2,5 procentpunt maar maximaal inflatie + 4,0 procentpunt)	– cijfer van het aantal personen met een inkomen (voorbeeld: "J, 2")** – pdf-bestand van verklaring dat het huishoudinkomen in de categorie valt waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan en hoeveel personen dat inkomen bijeen hebben gebracht***
N	Het huishouden valt niet in de uitzonderingscategorie. Het huishoudinkomen valt niet in de categorie waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan. Ik mag een	N.v.t.

	huurverhoging van maximaal inflatie + 2,5 procentpunt voorstellen.	
--	--	--

*) Uitzonderingscategorie: huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen.

***) De vermelding van het aantal personen met een inkomen is ten behoeve van de huurder; die weet dan hoeveel inkomens zijn meegeteld en kan daardoor bepalen of dat juist is.

****) Die verklaring moet de verhuurder bij zijn huurverhogingsvoorstel aan de huurder voegen om zijn voorstel te onderbouwen

Voorgestelde gegevensverstrekking

Door Belastingdienst verstrekt gegeven aan de verhuurder	Betekenis van verstrekt gegeven	
Code	Wat weet de verhuurder dan?	Bijgevoegd pdf-bestand
J + pdf	Het huishoudinkomen valt in de categorie hoge inkomens. Ik mag een huurverhoging van maximaal € 100 voorstellen.	Een pdf-bestand van printbare verklaring* dat het huishoudinkomen in de categorie hoge inkomens valt, waarvoor een huurverhoging van maximaal € 100 is toegestaan.
M + pdf	Het huishoudinkomen valt in de categorie hoge middeninkomens. Ik mag een huurverhoging van maximaal € 50 voorstellen.	Een pdf-bestand van printbare verklaring* dat het huishoudinkomen in de categorie hoge middeninkomens valt, waarvoor een huurverhoging van maximaal € 50 is toegestaan.
N	Het huishoudinkomen valt niet in de categorie voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, maar in de categorie lage (midden)inkomens. Ik mag een huurverhoging van maximaal inflatie + 2,5 procentpunt voorstellen.	N.v.t.

*) Die verklaring moet de verhuurder bij zijn huurverhogingsvoorstel aan de huurder voegen om zijn voorstel te onderbouwen.

Ook ter illustratie dat de Belastingdienst daarmee slechts de minimaal benodigde informatie verstrekt, worden hieronder de toepasselijke inkomensgrenzen voor de inkomenscategorieën (zie par. 2.2) weergegeven.

Tabel voorgestelde inkomenscategorieën voor de hogere huurverhoging

	Inkomenscategorie		
	Lage inkomens (code N)	Hoge middeninkomens (code M)	Hoge inkomens (code J)
Eenpersoonshuishoudens	≤ € 45.000	€ 45.000 – 55.500	> € 55.500
Meerpersoonshuishoudens	≤ € 52.000	€ 52.000 - 74.000	> € 74.000

B. Beoordeling rechtmatigheid van de gegevensverstrekking

Bij de belangenafweging tussen enerzijds het verstrekken van privacygevoelige informatie en anderzijds het mogelijk maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het BW, dient er een toereikende rechtvaardiging te zijn voor het afgeven van de inkomensverklaring, bedoeld in artikel 7:252a, derde lid, van het BW, door de

Belastingdienst. Bij de invoering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in 2013 is gekozen voor gegevensverstrekking (op aanvraag) door de Belastingdienst aan verhuurders ten behoeve van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en om de volgende redenen:

- om de privacy van huurders zo min mogelijk te schenden (de Belastingdienst verstrekt slechts de inkomenscategorie van het gezamenlijk huishoudinkomen, niet het bedrag van het huishoudinkomen noch het bedrag van het inkomen van de verschillende leden van het huishouden);
- en om huurders voor wie de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging niet van toepassing is, ongerichte hogere huurverhogingsvoorstellen van hun verhuurder te besparen.

De wettelijke regeling dient in overeenstemming te zijn met de normen ingevolge artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), met de bepalingen van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en in het algemeen te voldoen aan de normen voor een zorgvuldige en behoorlijk gegevensverkeer zoals neergelegd in internationale verdragen en nationale wetgeving (artikel 10 van de Grondwet). In dat kader is het van belang exact te bepalen welke de belangen zijn die worden gediend met de inrichting van deze gegevensverstrekking.

Voldoende nauwkeurig omschreven voorschrift

In het wetsvoorstel is opgenomen welke instanties van doen hebben met de gegevensuitwisseling en wat hun taak ten aanzien van de gegevens is, zodat volstrekt duidelijk is ten aanzien van wie en door wie de betreffende gegevensuitwisseling zal plaatsvinden. Hiermee wordt tevens voldaan aan het vereiste van de «doelbinding». Er worden geen gegevens verwerkt of verstrekt die niet strikt noodzakelijk zijn voor het doel, namelijk het vergelijken van het huishoudinkomen met de in artikel 10, tweede lid, van de Uhw bedoelde inkomenscategorieën, zonder vermelding van de op het huishouden toepasselijke inkomensbedragen. Zo komt de verhuurder niet te beschikken over gegevens over hoeveel leden het huishouden van de huurder telt, over de afzonderlijke personen die bijdragen aan dit huishoudinkomen en evenmin over gegevens ten aanzien van de hoogte van hun individuele inkomen. De Belastingdienst, aan de andere kant, krijgt geen gegevens over personen op een adres, zoals door de verhuurder geregistreerd, maar krijgt slechts een aanduiding van de plaats van de woonruimte (adresgegevens van de woning) op basis waarvan hij in de eigen registratie gegevens kan opzoeken. In het voorstel is verder geregeld dat de verhuurder de inkomensverklaring die hij ontvangt slechts mag gebruiken voor het voorstel tot de huurprijsverhoging (doelbinding). Dit beginsel is reeds neergelegd in artikel 19b, eerste lid, van de Uhw.

Net als nu zal de Belastingdienst schriftelijk melding doen aan de huurder als zijn verhuurder voor zijn woning een inkomensverklaring heeft aangevraagd en verkregen.

Privacy-inbreuk gerechtvaardigd door een «pressing social need» en in overeenstemming zijn met de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit

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. De fiscale geheimhoudingsplicht brengt met zich mee dat het niet gebruikelijk is dat de Belastingdienst gegevens verstrekt aan niet-bestuursorganen. Betreffende maatregel is gericht op het bevorderen van een bij de woningkwaliteit passende huur voor huishoudens met een hoger middeninkomen of een hoger inkomen en van doorstroming van huurders in die inkomenscategorieën. Het is logischerwijs niet mogelijk om gerichte inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen en de doorstroming van deze groep te bevorderen zonder informatie over het huishoudinkomen van de huurder. Dat zal ook het geval zijn bij inkomensafhankelijke woningtoewijzing en andere systemen die via de verhuurder lopen. Alleen wanneer het scheefwonen via de fiscaliteit (huurtoeslag, huurbelasting) wordt bestreden is geen verstrekking van inkomensgegevens van huurder naar verhuurder nodig, maar dit kent weer diverse andere nadelen en gegevensstromen. Gezien het publieke belang van het bijdragen aan de betaalbaarheid voor huishoudens met een lager (midden)inkomen door huishoudens met een hoger (midden)inkomen en het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt alsmede het beperken van de administratieve lasten voor verhuurders en huurders wordt de verstrekking van een inkomenscategorie gerechtvaardigd

geacht. Het aanleveren door de Belastingdienst van de inkomenscategorie aan de verhuurder levert de huurder ook voordelen op. Zo hoeft hij zelf geen gegevens aan te leveren. Hij kan dus het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder afwachten, waarbij hij kennis kan nemen van de door de Belastingdienst aan de verhuurder verstrekte inkomenscategorie. Hierdoor worden huurders beschermd tegen onredelijke huurverhogingsvoorstellen van hun verhuurder. Daarbij is van belang dat de inkomensverklaring en de vervolgvklaring geen gegevens bevatten over de hoogte van het huishoudinkomen anders dan de voor het huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, van de Uhw genoemde inkomenscategorie (vertaald: laag (midden)inkomen, hoog middeninkomen of hoog inkomen) en evenmin welke personen gezamenlijk dit bedrag genereren. In de vormgeving hiervan is het verstrekken van financiële persoonlijke informatie zoveel mogelijk beperkt. Doordat de verklaring van de Belastingdienst uitsluitend aangeeft of het huishoudinkomen al dan niet in een inkomenscategorie valt waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan, en zo ja, welke inkomenscategorie, wordt de privacy van huurders waar het gaat om hun inkomen en samenstelling van hun huishouden zo min mogelijk aangetast. Daarmee is de verstrekking van inkomensgegevens proportioneel. De Belastingdienst zal na de verstrekking van de verklaring geen nadere informatie verstrekken en zal zich ook niet (laten) mengen in een bezwaar-, verzoekschrift- of beroepsprocedure. De verklaring is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. De verklaring brengt geen rechtsgevolg teweeg.

Indien de inkomensverklaring volgens de huurder onjuiste informatie bevat, dient hij met die grond een bezwaarschrift in tegen het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder. De verhuurder kan dan een vervolgvklaring bij de Belastingdienst aanvragen. De Belastingdienst stelt dan aan de hand van de actuele(re) gegevens uit de BRP en BRI een nieuwe inkomensverklaring (vervolgvklaring) op, aan de hand waarvan de verhuurder (en in geval van een geschil de huurcommissie/rechter) kan bepalen of het bezwaar gegrond is.

In het algemeen wordt hier gesteld dat alvorens tot deze maatregelen is gekomen uitvoerig onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijkheden. Zo is ook gekeken naar de mogelijkheid om de huurder de inkomensgegevens bij de Belastingdienst te laten opvragen. Echter, dat betekent dat niet wetende of de verhuurder een voorstel tot huurverhoging wil doen, de huurder in alle gevallen inkomensgegevens zou moeten opvragen. Bovendien bevatten door de huurder bij de Belastingdienst aangevraagde inkomensverklaringen het precieze bedrag van zijn (belastbaar) inkomen per persoon. Mede vanwege de hiermee gepaard gaande privacy-schending en extra werkzaamheden die de huurder (in alle gevallen) moet verrichten, is hier niet voor gekozen. Op de wijze zoals voorgesteld, wordt veel gericht gewerkt. Er worden pas inkomenscategorieën door de verhuurder opgevraagd indien hij voornemens is om voor de betreffende woningen een voorstel tot huurverhoging als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het BW te doen. Op deze wijze is uiteindelijk gekozen voor een werkwijze die zo min mogelijk ingrijpt in de privacybescherming.

Voorgenomen maatregelen om gevolgen en risico's van de gegevensverstrekking te voorkomen

De wet²⁹ bepaalt dat verhuurders de inkomenscategorieën alleen mogen opvragen als zij gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (hoger dan de reguliere huurverhoging van maximaal inflatie + 2,5 procentpunt) en daarvoor moeten weten aan welke van zijn huurders hij die hogere huurverhoging mag voorstellen en dat zij de verkregen inkomenscategorieën alleen voor de huurverhoging mogen gebruiken (dus niet voor bijvoorbeeld marketingdoeleinden of voor inkomensafhankelijke differentiatie binnen de inkomensafhankelijke toegestane huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt)). Verder stelt de wet regels aan het uitvoerings- en administratieproces van en de bewaartermijnen voor verhuurders. Schending van deze privacybepalingen door een verhuurder kan ertoe leiden dat die verhuurder wordt uitgesloten van het webportaal van de Belastingdienst waarmee hij de inkomensverklaringen kan opvragen; de verhuurder kan dan geen inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen voorstellen aan zijn huurders, wat hem potentiële verdien capaciteit scheelt. Bovendien zijn de gebruikelijke sancties op schending van de wetgeving rond verwerking van persoonsgegevens (zoals de Algemene verordening gegevensbescherming) van toepassing.

²⁹ Artikel 19b van de Uhw

6. Regeldruk/administratieve lasten

6.1 Administratieve lasten voor verhuurders en huurders

Woningcorporaties zijn verplicht om de differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen toe te passen bij het toewijzen van hun woningen. Uit deze maatregel vloeien daardoor administratieve lasten voor zowel woningcorporaties als huurders.

Voor de overige in dit wetsvoorstel opgenomen maatregelen geldt dat verhuurders niet verplicht zijn om deze toe te passen, maar dat zij hierin een keuze hebben. Deze maatregelen leiden daardoor niet tot administratieve lasten. De nalevingskosten die aan deze maatregelen verbonden zijn worden beschreven in paragraaf 5.2.

Uit de dVi 2017 blijkt dat jaarlijks circa 200.000 woningen worden toegewezen aan de DAEB-doelgroep. Van deze woningen moet 80% aan huishoudens met een DAEB-inkomen en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de tijdelijk verhoogde DAEB-inkomensgrens worden toegewezen. De woningcorporaties controleren bij het daadwerkelijk toewijzen van deze 200.000 woningen het inkomen van de potentiële huurders.

De woningcorporatie heeft bij huurtoeslaggerechtigden reeds te maken met het passend toewijzen tot een lage aftoppingsgrens (eenpersoons- of tweepersoonshuishoudens) en een hoge aftoppingsgrens (huishoudens van drie of meer personen) en heeft voor die doelgroep dus reeds inzicht in de grootte van het huishouden waaraan zij de woning toewijst. Dit is circa 80% van de toewijzingen³⁰. Voor de overige 20% van de toewijzingen (circa 40.000) zullen woningcorporaties als gevolg van de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen op vergelijkbare wijze ook de samenstelling van het huishouden moeten nagaan.

Inschatting³¹ is dat deze extra handeling voor woningcorporaties 5 minuten extra tijd kost: $40.000 * 5 \text{ minuten} * € 39 \text{ per uur} = \text{circa } € 130.000$.

Dat leidt tot in totaal aan extra structurele (jaarlijkse) administratieve lasten voor woningcorporaties van circa € 130.000. Voor burgers die qua inkomen niet tot de huurtoeslagdoelgroep behoren geldt door de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen dat zij aanvullend aan de inkomensgegevens ook de samenstelling van het huishouden moeten aantonen. Hiervoor wordt wel gebruik gemaakt van een uittreksel per huishouden uit de Basisregistratie Personen (BRP) waarop staat hoeveel bewoners op het huidige adres van de kandidaat-huurders staan ingeschreven (circa € 12,50). Dit kost burgers circa 15 minuten.

Inschatting³² is dat deze extra handeling leidt tot de volgende extra administratieve lasten voor burgers:

- aan tijd:
 $40.000 * 15 \text{ minuten} * € 15 \text{ per uur} = \text{circa } € 150.000$
- en aan out of pocketkosten circa € 12,50 voor een uittreksel uit de BRP: $40.000 * € 12,50 = € 500.000$.

De totale extra structurele (jaarlijkse) administratieve lasten voor burgers komen daar mee op circa € 650.000.

6.2 Nalevingskosten voor verhuurders en huurders

Verhuurders (woningcorporaties en particuliere en commerciële verhuurders) zijn niet verplicht om de andere maatregelen dan de DAEB-inkomensgrenzen (de mogelijkheid van inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, zeer lage huren met een huursprong verhogen en de tijdelijke huurkorting) uit dit wetsvoorstel toe te passen. Deze maatregelen van dit wetsvoorstel hebben daardoor geen

³⁰ Staat van de Volkshuisvesting 2019; Kamerstukken 2018-2019, 32 847, nr. 520

³¹ Op basis van het Handboek meting regeldrukkosten (2017)

³² Op basis van het Handboek meting regeldrukkosten (2017)

gevolgen voor de administratieve lasten van verhuurders en huurders, ze leiden echter wel tot nalevingskosten.

6.2.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging

De Belastingdienst verstrekt reeds op verzoek verklaringen omtrent het huishoudinkomen van de huurder en de overige bewoners. Indien een verhuurder een huurverhogingsvoorstel wil doen van meer dan inflatie+2,5procentpunt dient hij de verklaring van de Belastingdienst bij het huurverhogingsvoorstel te voegen. Deze systematiek bestaat reeds en leidt niet tot additionele nalevingskosten.

Het is echter zo dat de bedragen en de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging worden aangepast. De ervaring leert dat daarom het aantal bezwaren op de huurverhogingsvoorstellen in het eerste jaar iets groter zijn. Er komen bij de voorgestelde systematiek circa 238.000 huishoudens in aanmerking voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Voor de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging wordt sinds 2017 voor circa 50% van de huurwoningen een inkomensverklaring bij de Belastingdienst aangevraagd. Verwacht wordt dat het aantal woningen waarvoor een inkomensverklaring wordt opgevraagd met maximaal 25% toeneemt naar circa 63% van de woningen in het gereguleerde huursegment. Stel dat alle circa 238.000 huishoudens waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan in die 63% van de huurwoningen wonen, dan komen maximaal circa 150.000 huishoudens in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Naar inschatting zal ongeveer 10% van hen een bezwaarschrift indienen (15.000 bezwaren). Dit vraagt een tijdsbeslag voor huurders van 50 minuten per huurder à € 15 per uur (circa € 187.500.500) en een bedrag van circa € 150.000 aan verzendkosten.

Vervolgens moeten verhuurders die bezwaarschriften beoordelen en daarna ofwel hun huurverhogingsvoorstel aanpassen ofwel een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indienen.

Op basis van het Handboek inschatting regeldruk is de inschatting dat dit in het eerste jaar leidt tot in totaal: $15.000 * 20 \text{ minuten} * € 39 \text{ per uur} = \text{circa } € 195.000$ aan extra nalevingskosten voor verhuurders.

6.2.2 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

De meeste verhuurders stellen jaarlijks een huurverhoging voor aan hun huurders. Dit (deel van het) wetsvoorstel brengt hierin geen wijziging, maar voert een nieuwe maximaal toegestane huurverhoging in. Dit leidt niet tot een stijging van de nalevingskosten van verhuurders. Woningcorporaties zullen toegepaste huurverhogingen-in-een-bedrag, die hoger zijn dan de gebruikelijke maximale huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt, binnen de huursombenadering voor woningcorporaties moeten compenseren met lagere huurverhogingen voor andere woningen om binnen de maximale huursomstijging van nu inflatie + 1 procentpunt te blijven. Maar omdat woningcorporaties gewend zijn de voor de maximale huursomstijging meetellende huurverhogingen/woningen te administreren, zal dit niet tot een stijging van de nalevingskosten leiden.

6.2.3 Tijdelijke huurkorting

Op basis van het Sociaal Huurakkoord 2018 wordt ingeschat dat maximaal 150.000 huishoudens een tijdelijke huurkorting toegekend krijgen. Met dit wetsvoorstel wordt mogelijk gemaakt dat verhuurders de opgeschorte huurverhogingen van maximaal drie jaar "inhalen" na het beëindigen van de tijdelijke huurkorting. Dit leidt tot eenmalige nalevingskosten. Dit kost een verhuurder naar inschatting 10 minuten.

Dit betekent dat voor verhuurders wordt ingeschat dat de eenmalige nalevingskosten komen op: $150.000 * 10 \text{ minuten} * € 39 \text{ per uur} = \text{circa } € 975.000$.

Het in maximaal drie jaar verhogen van de huur naar de bij verhuizing eigenlijk overeengekomen aanvangshuurprijs (huurgewenning), kan in die maximaal drie jaar met de jaarlijkse huurverhoging toegepast worden. Dit leidt niet tot extra nalevingskosten voor de verhuurder.

Deze maatregel leidt niet tot extra nalevingskosten voor de burger, doordat die geen administratieve handelingen van de huurder vereist.

7. Financiële effecten voor de rijksbegroting

7.1 Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

De differentiatie in de DAEB-inkomensgrenzen heeft geen effect op de huurtoeslaguitgaven, omdat de DAEB-inkomensgrenzen hoger liggen dan de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag.

7.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

PM: Uitvoeringskosten Belastingdienst n.a.v. uitvoeringstoets

PM: Uitvoeringskosten Huurcommissie door een toename van het aantal geschillen over huurverhoging n.a.v. uitvoeringstoets

De inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft geen effect op de huurtoeslagdoelgroep en daarmee ook niet op de huurtoeslaguitgaven. De inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging liggen ruim boven inkomensgrens voor huurtoeslag.

7.3 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

De financiële effecten voor de rijksbegroting (huurtoeslaguitgaven) zijn verwaarloosbaar. Ten eerste zijn er niet veel huurwoningen met een huurprijs lager dan € 300 (zie paragraaf 2.3), ten tweede wordt deze hogere huurverhoging voor zeer lage huren bij woningcorporaties binnen de huursombenadering gecompenseerd door zeer lage huurverhogingen bij andere woningen, waardoor per saldo geen effect op de huurtoeslaguitgaven wordt verwacht.

7.4 Tijdelijke huurkorting

PM: Uitvoeringskosten Belastingdienst n.a.v. uitvoeringstoets

De tijdelijke huurkorting heeft tot effect dat huishoudens met een huurtoeslaginkomen tijdelijk een lagere of bevroren huur zullen betalen. Dit heeft een positief effect op de huurtoeslaguitgaven, naar verwachting is de besparing circa € 13 miljoen jaarlijks, met een structurele besparing van circa € 9 miljoen.

Uitgaven huurtoeslag (x € miljoen)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tijdelijke huurkorting	-6,5	-13,0	-13,0	-11,0	-9,0	-9,0

8. Consultatie

Het wetsvoorstel is van **PM** tot **PM** in internetconsultatie geweest.

[PM uitkomsten internetconsultatie en consultatie van overige partijen]

9. Voorlichting en communicatie

Het is belangrijk om verhuurders, huurders en andere betrokken partijen in te lichten over de wijzigingen als gevolg van dit wetsvoorstel. Hiervoor wordt samengewerkt met de Huurcommissie, de Autoriteit Woningcorporaties en de Belastingdienst. De informatie op Rijksoverheid.nl wordt gewijzigd om burgers en bedrijven in te lichten.

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel 1

Onderdeel A

onder 1

Dit betreft een technische wijziging in samenhang met het voorstelde artikel 7:252c BW (zie artikel I, onderdeel D).

onder 2

Als gevolg van de voorgestelde wijzigingen in de systematiek van huurprijsregulering zal niet langer sprake zijn van één algemeen geldende maximale huurprijsstijging. De maximale huurprijsstijging zal in de voorgestelde systematiek in sommige gevallen afhankelijk zijn van de geldende (lage) huurprijs en in andere van het huishoudinkomen van de huurder. Daarnaast kan in de voorgestelde systematiek de maximale huurprijsstijging zowel bestaan uit een vast bedrag als uit een percentage van de geldende huurprijs – zoals nu het geval is.

Om die redenen is in het voorgestelde artikel 7:252, tweede lid, BW een algemenere formulering opgenomen aangaande de maximale huurprijsstijging. Uit het bepaalde krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uhw volgt per huurovereenkomst wat de maximale huurprijsstijging kan zijn.

Onderdeel B

De voorgestelde systematiek van huurprijsregulering kent ook de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging. Anders dan in de geldende systematiek is er geen sprake van één inkomensgrens waarboven een hogere huurprijsstijging toegelaten is maar verschillende inkomensgrenzen. Die inkomensgrenzen voor de verschillende typen huishoudens worden in artikel 10, tweede lid, van de Uhw vastgesteld.

Zoals in paragraaf 2.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting is toegelicht worden in de voorgestelde methodiek van inkomensafhankelijke huurverhoging de uitzonderingen voor ouderenhuishoudens en grote huishoudens geschrapt. De uitzondering voor huishoudens waarvan een of meer leden behoren tot een aangewezen aandachtsgroep (de groep chronisch zieken en gehandicapten) blijft bestaan.

De voorgestelde wijziging van artikel 7:252a, eerste lid, BW vloeit voort uit de voorgestelde wijzigingen van artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

Datzelfde geldt voor de voorgestelde wijzigingen van artikel 7:252a, vierde en zesde lid, BW. Evenals in de geldende systematiek zal de Belastingdienst geen specifieke inkomensgegevens verstrekken aan verhuurders. Volstaan zal worden met een verklaring waar het huishoudinkomen zich bevindt ten opzichte van de in artikel 10, tweede lid, van de Uhw voor de verschillende typen huishoudens vastgestelde inkomensgrenzen. De verklaring kan dus inhouden dat het huishoudinkomen hoger is dan de hoogste inkomensgrens, zich bevindt tussen de hoogste en de laagste inkomensgrens of onder de laagste inkomensgrens. Dat gegeven is voldoende voor de verhuurder om vast te stellen wat de maximale huurprijsstijging kan zijn.

Omdat de uitzonderingen voor ouderenhuishoudens en grote huishoudens vervallen, hoeft de Belastingdienst daaromtrent geen verklaring meer af te geven.

In het voorgestelde zesde lid wordt voorts voorzien in de situatie dat een voorstel tot verhoging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen van de huurder hoger is dan het voor het betreffende huishouden op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 3, toepasselijke bedrag niet kan leiden tot de bijbehorende verhoging omdat de huurder aantoonbaar dat het inkomen van zijn huishouden lager is dan of gelijk is aan dat bedrag. In dat geval wordt het voorstel tot huurverhoging aangemerkt als een voorstel tot verhoging op de grond dat het huishoudinkomen van de huurder hoger is dan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1, voor zijn huishouden toepasselijke bedrag maar niet hoger dan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 3 toepasselijke bedrag. De vraag of het voorstel kan leiden tot de voorgestelde

huurverhoging komt dan opnieuw aan de orde. Bij die beoordeling wordt uitgegaan van de eisen aan een voorstel als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, onderdeel a, BW. Datzelfde geldt voor de situatie dat een voorstel als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, onderdeel a, BW is gedaan en de huurder aantoonbaar dat het inkomen van zijn huishouden lager is dan of gelijk aan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1, van de Uhw voor zijn huishouden toepasselijke bedrag. In dat geval geldt voor de huurprijsstijging het 'gewone' maximum dat krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uhw voor de betreffende woning geldt.

Onderdeel C

In artikel 7:252b, eerste lid, onder 2, van het BW wordt een aanpassing voorgesteld in verband met de wijziging van artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

Onderdeel D

het voorgestelde artikel 7:252c BW

Het voorgestelde artikel 7:252c BW voorziet in de mogelijkheid van zogenoemde huurgewenning (onderdeel a) en van tijdelijke huurkorting (onderdeel b).

Voor een toelichting op de achtergrond van dit voorstel wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Op grond van artikel 7:248 BW is de jaarlijkse huurprijsverhoging voor gereguleerde huurwoningen gebonden aan op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uhw vastgestelde maxima. Als gevolg van artikel II, onderdeel A, onder 1, van dit wetsvoorstel bestaan die maxima uit verschillende percentages en voor zeer lage huren en voor hoge (midden)inkomens uit een bedrag.

Die maxima maken het nu niet mogelijk om in het kader van huurgewenning huurprijsverhogingen overeen te komen of een huurbevrozing of huurkorting die meer belooft dan die maxima te corrigeren op het moment dat de overeengekomen looptijd van de bevrozing of korting is verstreken of de reden voor de verleende bevrozing of korting zich niet langer voordoet.

onderdeel a

Het voorgestelde onderdeel a voorziet in de mogelijkheid van zogenoemde huurgewenning. Dat houdt in dat bij aanvang van de huur, dus in de huurovereenkomst, een huurprijs, die niet hoger mag zijn dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens, wordt overeengekomen en dat de huurder gedurende een overeengekomen periode (van maximaal drie jaar) een huurprijs betaalt die lager is dan die overeengekomen huurprijs. De huurprijs die de huurder betaalt groeit als het ware in een aantal jaren naar de overeengekomen uiteindelijke huurprijs toe. Dit voorgestelde onderdeel a biedt de huurder en de verhuurder de mogelijkheid om in de vorm van huurgewenning huurverhogingsstappen overeen te komen die groter zijn dan de jaarlijkse maximale huurprijsstijgingen volgens artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

De voorwaarde voor deze grotere huurprijsstijgingen is dat bij de aanvang van de huur overeengekomen is naar welke huurprijs de huur zal stijgen. Het gaat er dan dus om dat de huurprijs die de verhuurder in het algemeen zou vragen voor de woning in de huurovereenkomst wordt vastgelegd en dat daarbij wordt overeengekomen dat de huurprijs in een aantal jaarlijkse stappen naar die huurprijs toe groeit.

onderdeel b

Het voorgestelde onderdeel b biedt de verhuurder de mogelijkheid om de huurprijs na een tijdelijke huurbevrozing of huurkorting weer op het oorspronkelijke niveau te brengen inclusief de in periode van bevrozing of korting niet doorgevoerde maximaal toegestane huurverhogingen.

Het voorgestelde onderdeel b verbindt een drietal voorwaarden aan het buiten toepassing laten van de beperkingen aan de huurprijsverhoging.

De eerste voorwaarde is dat de tijdelijke huurverlaging op verzoek van de huurder is toegepast. Deze regeling beoogt voor verhuurders een belemmering weg te nemen voor het toepassen van individueel maatwerk en de huur op verzoek van de huurder tijdelijk te verlagen of te bevriezen. Met de voorwaarde dat de huurverlaging of huurbevriezing op verzoek van huurder is toegepast, wordt gewaarborgd dat deze "inhaal" van huurverhogingen niet gebruikt kan worden door verhuurders die om wat voor reden dan ook in de voorafgaande jaren van een huurverhoging hebben afgezien. Voor vergeten of uitgestelde huurverhogingen geldt al de uitzondering van artikel 7:250, derde lid, BW, waarmee een verhuurder een huurverhoging uitgesteld kan toepassen om de huur daarna vervolgens weer in zijn gebruikelijke ritme (doorgaans per 1 juli) te kunnen verhogen.

De tweede voorwaarde betreft de duur van de tijdelijke huurbevriezing of huurverlaging; die mag niet meer dan drie jaar bedragen. Wanneer de huurprijs meer dan drie jaar voor de voorgestelde ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging is bevroren of verlaagd, is geen sprake (meer) van een tijdelijke huurbevriezing of huurkorting. In die gevallen gelden de wettelijke maxima voor de jaarlijkse huurprijsverhoging onverkort.

De derde voorwaarde is, zoals toegelicht in paragraaf 2.4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting, dat de huurprijs op het moment van het verlenen van de korting of de bevriezing lager is dan het bedrag van de zogenoemde liberalisatiegrens.

Onderdeel E

De voorgestelde wijzigingen in artikel 7:253 BW vloeien voort uit het schrappen van de uitzonderingen op de inkomensafhankelijke huurverhoging voor ouderenhuishoudens en grote huishoudens.

Artikel II

Onderdeel A

onder 1

Het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uhw behelst de in het algemeen deel van deze memorie van toelichting toegelichte nieuwe systematiek van huurprijsregulering. Anders dan in de bestaande systematiek kan de maximale huurprijsstijging bestaan uit een vast bedrag, bij lage huren, uit een percentage dat kan verschillen op basis van het huishoudinkomen van de huurder.

In het voorgestelde artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van de Uhw zijn de inkomensgrenzen die bepalend zullen zijn voor de mate van inkomensafhankelijke huurverhoging vastgelegd.

onder 2

In het voorgestelde artikel 10, derde lid, van de Uhw is geregeld dat in geval van huurgewenning als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:252c, onderdeel a, BW en in geval van tijdelijke huurkorting als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:252c, onderdeel b, BW niet de krachtens artikel 10, tweede lid, Uhw toegelaten maximale huurprijsstijging geldt maar het op grond van dat derde lid geldende maximum.

onderdeel a

In geval van huurgewenning als bedoeld in het voorgestelde artikel 252c, onderdeel a, BW geldt als bovengrens voor de huurprijsstijging de bij aanvang van de huur voor het betreffende jaar overeengekomen huurprijs. Huurgewenning betekent dat in een aantal jaarlijkse stappen, maximaal drie, wordt toegegroeid naar de overeengekomen uiteindelijke huurprijs. De jaarlijkse verhoging ligt gedurende de huurgewenningsperiode dus vast in de huurovereenkomst en kan niet hoger zijn dan overeengekomen. Als uiteindelijk de bij aanvang overeengekomen huurprijs is bereikt (of drie jaar na aanvang van de huur) eindigt de huurgewenning en wordt de huurprijsstijging gereguleerd door de algemeen geldende regels.

onderdeel b

De afwijking van de bestaande regels voor de jaarlijkse huurprijsverhoging zit er in dat de huurprijs in één keer kan worden teruggebracht tot het niveau van voor de (tijdelijke) huurbevrozing of huurverlaging. Om de huurbevrozing of de huurverlaging niet blijvend te laten doorwerken kunnen bij het beëindigen van de tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging de gedurende de looptijd van de verlaging achterwege gebleven maximale huurprijsverhogingen worden ingehaald.

Uit artikel 13, vijfde lid, van de Uhw volgt dat de huurprijs na de voorgestelde verhoging niet hoger kan zijn dan de maximale huurprijs volgens het WWS. Dat geldt voor alle huurprijzen voor gereguleerde huurwoningen.

Onderdeel B

De voorgestelde toevoegingen aan artikel 13, derde en vijfde lid, van de Uhw vloeien voort uit de voorgestelde wijziging van artikel 10, tweede lid en de voorgestelde toevoeging van artikel 10, derde lid, van de Uhw.

Onderdeel C

onder 1

De voorgestelde wijziging van artikel 14, tweede lid, onderdeel a, onder 2°, van de Uhw volgt uit de voorgestelde nieuwe systematiek. In die systematiek is er niet langer één inkomensgrens maar zijn er meerdere. De voorgestelde wijzigingen bewerkstelligen dat de huurcommissie met die verschillende inkomensgrenzen rekening moet houden bij de beoordeling van de voorgestelde huurverhoging.

onder 2

De voorgestelde wijziging van artikel 14, tweede lid, onderdeel b, van de Uhw behelst de verruiming van de mogelijkheid om huurprijsverlaging te vragen. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 2.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Artikel III

De inkomensgrens die op grond van artikel 1 Woningwet bij algemene maatregel van bestuur wordt vastgesteld, is de zogenoemde DAEB-toewijzingsgrens, bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. Artikel 1 van de Woningwet bepaalt dat er één inkomensgrens is. Om in paragraaf 2.1 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting genoemde redenen wordt voorgesteld deze inkomensgrens te differentiëren op basis van de huishoudgrootte. Deze wijziging maakt het mogelijk om in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 een inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens en een inkomensgrens voor huishoudens van twee of meer personen vast te stellen.

Artikel IV

Het streven is om de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen te kunnen laten toepassen voor het huurverhogingsjaar 2020. Om dat te kunnen bereiken is het zaak dat de voorgestelde wijzigingen niet later dan 1 april 2020 in werking treden. Omdat latere inwerkingtreding zou betekenen dat pas voor de huurverhogingen in 2021 de voorgestelde nieuwe regels gelden, zal zo nodig worden afgeweken van het stelsel van vaste verandermomenten en minimale invoeringstermijnen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,