

**Wijziging van de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II en de Woningwet
(Wetsvoorstel Eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen)**

Nota naar aanleiding van verslag

Inhoudsopgave

<i>I. ALGEMEEN</i>	2
1. Inleiding.....	4
1.2 Aanleiding en achtergrond problematiek.....	9
1.2.1. Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie.....	24
1.3 Stappen voor verbetering betaalbaarheid voor huurders in het geliberaliseerde segment.....	35
2. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen.....	38
3. Hoofdpijnen van het voorstel.....	39
4. Verhouding tot hoger recht.....	49
4.1 Eigendomsrecht beschermd door EVRM.....	49
4.2 Gelijke behandeling.....	51
4.3 Europees recht.....	54
5. Uitvoering.....	54
6. Effecten privacy huurders.....	61
7. Toezicht en handhaving.....	61
8. Financiële gevolgen.....	61
8.1 Regeldruk: administratieve lasten en nalevingskosten.....	63
8.2 Financiële positie woningcorporaties.....	64
8.3 Betaalbaarheid huurders.....	69
8.4 Financiële effecten voor de rijksbegroting.....	71
9. Evaluatie.....	73
10. Advies en consultatie.....	73
<i>BIJLAGE Uitvoeringstoets</i>	73
<i>OVERIG</i>	73

I. ALGEMEEN

Het kabinet heeft met interesse kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van VVD, CDA, D66, GroenLinks, SP, SGP, ChristenUnie, 50Plus en PvdA.

Hierna wordt bij de beantwoording van de vragen zo veel mogelijk de volgorde van het verslag aangehouden, met dien verstande dat gelijklopende of in elkaars verlengde liggende vragen tezamen zijn beantwoord.

De leden van de fractie van de PvdA vragen waarom de wet beperkt is tot de groep huurders die teveel huur betalen bij woningcorporaties. Ook bij particuliere verhuurders en beleggers zijn huurders die met dit probleem kampen. De leden van de fractie van de PvdA vragen zich dan ook af of de regering bereid is de wet op dit punt te verbreden.

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben begrip voor de eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. Zij onderschrijven de rationale om huurders die duur scheefwonen tegemoet te komen. Zeker wanneer men werkloos is geworden of de omzet heeft zien dalen kan een te hoge huur erg problematisch zijn. De groep huurders op wie de maatregel is gericht is echter beperkt tot huurders van een woningcorporatie, waardoor huurders van niet-woningcorporaties (bijvoorbeeld van particuliere en commerciële verhuurders of in de vrije sector) dus buiten de regeling vallen. Wat is de overweging geweest om dit onderscheid te maken en daarmee niet alle getroffen tegemoet te komen, en hoe schat het kabinet in dit licht de juridische houdbaarheid van het wetsvoorstel in, zo vragen zich zij af.

De leden van de fractie van GroenLinks merken op dat er een groot tekort is aan betaalbare (huur)woningen. Dit wetsvoorstel is een stapje in de goede richting voor huurders in sociale huurwoningen van corporaties die financieel krap bij kas zitten. Wel vragen deze leden zich sterk af of dit voorstel niet te beperkt is om de problemen op te lossen. Zo ziet dit wetsvoorstel alleen op een eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen die in een corporatiewoning wonen. Dit terwijl er ook huurders met vergelijkbare inkomensposities zijn die in een sociale huurwoning van een particuliere eigenaar wonen. Waarom heeft de regering, zo vragen deze leden, dit wetsvoorstel beperkt tot corporatiewoningen?

De leden van de fractie van de SP pleiten voor een gelijke behandeling van huurders in de sociale sector en in de vrije sector en vragen of de regering dat steunt. Zo ja, waarom worden huurders in de vrije en particuliere sector en in het

geliberaliseerde segment uitgesloten van dit wetsvoorstel, waardoor de ongelijkheid alleen maar toeneemt.

Woningcorporaties zijn niet vergelijkbaar met particuliere of commerciële verhuurders. Beide type verhuurders verhuren ook woningen aan huurders met lage(re) inkomens, maar anders dan particuliere of commerciële verhuurders hebben woningcorporaties als kerntaak het bieden van betaalbare huisvesting. Zij hebben dat ook als dienst van algemeen economisch belang opgedragen gekregen en ontvangen daar ook staatssteun in de vorm van lagere rente door WSW-borging met overheidsachtervang, lagere grondprijzen bij nieuwbouw vanwege de gemeente, en sanerings- en projectsteun.

Dat ligt anders bij particuliere verhuurders, die geen wettelijke taak hebben om te zorgen voor betaalbare huisvesting en die slechts zeer beperkt tegemoet zullen worden gekomen via de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing. De tegemoetkoming komt slechts voor 5% ten goede van particuliere verhuurders. Verhuurders zijn immers verhuurderheffing verschuldigd indien zij meer dan 50 woningen met een huurprijs die niet hoger is dan de huurtoeslaggrens (2020: € 737,14) verhuren. Particuliere verhuurders die geen verhuurderheffing betalen kunnen niet tegemoet gekomen worden met een tariefswijziging van de verhuurderheffing.

Dat neemt niet weg dat deze verhuurders maatwerk kunnen bieden aan huurders die een (periodieke) inkomensdaling doormaken. In het statement, gesloten in maart met verhuurdersorganisaties, zijn hierover afspraken gemaakt. Uit de uitgezette enquêtes van de achterban van deze verhuurdersorganisaties, blijkt dat hieraan gehoor is gegeven. Het aantal meldingen bij het registratiepunt van de Huurcommissie geeft ook geen aanleiding om aan te nemen dat dit maatwerk niet wordt toegepast. Daarnaast komen huurders van particuliere en commerciële verhuurders mogelijk in aanmerking voor bijzondere bijstand bij de gemeente, zoals de woonkostentoeslag.

Indien dit niet mogelijk blijkt, is de regering bereid om andere maatregelen te treffen om de betaalbaarheid voor huurders bij commerciële verhuurders te verbeteren, en zo nee, waarom niet, zo vragen de leden van de fractie van de PvdA.

Mede naar aanleiding van de motie van lid Klaver c.s.¹ zal het kabinet bezien welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Naast deze motie zijn er thans verschillende maatregelen voorbereid om de betaalbaarheid van huren te verbeteren, zoals de maximering van de huurprijsstijging in de vrije sector, de cap op de WOZ in het woningwaarderingstelsel en het wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020-2021, 35 570, nr. 12

De leden van de fractie van de PvdA vragen waarom het principe van huurstijgingen boven 5% overeind blijft, terwijl huurders te maken hebben met een woonquote die veel hoger ligt dan van andere groepen. Juist in tijden van crisis zouden deze huurstijgingen beperkt moeten worden. Ze vragen zich af of de regering daartoe bereid is. Een generieke oplossing voor de te hoge woonquote van huurders is nodig. Daarvoor is een wetswijziging nodig die huurstijgingen beperkt, waarom is er niet voor gekozen daar serieus werk van te maken, zo vragen zij zich af. Uit de meest recente cijfers² blijkt dat de gemiddelde huurverhoging met 2,4% voor zittende huurders dit jaar onder inflatie (2,6%, 2019) is gebleven. Zoals aangegeven in het vorige antwoord zal het kabinet bezien welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren.

1. Inleiding

De leden van de fractie van de VVD vragen naar de precieze definitie van 'huurders die duur scheefwonen'.

De definitie van dure scheefwoners is: huurders die een inkomen hebben tot de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen maar een woning huren met een huurprijs van boven de aftoppingsgrens.

De leden van de fractie van de VVD vragen naar de effecten als elke sociale huurder het recht zou krijgen wat nu aan dure scheefwoners wordt gegeven. Hoeveel zou dit schelen in de koopkracht, zo vragen zij zich af.

Met het wetsvoorstel is er recht op een huurverlaging als de huurder duur scheefwoont, ofwel als de huurder een laag inkomen heeft (onder of gelijk aan de inkomensgrenzen van het passend toewijzen), maar een voor dat inkomen relatief hoge huur heeft (boven de toepasselijke aftoppingsgrens). Als ook aan niet dure scheefwoners, ofwel ook aan huishoudens met een inkomen hoger dan de inkomensgrenzen van het passend toewijzen, een huurverlaging tot de aftoppingsgrens wordt gegeven, leidt dit tot een extra € 140 miljoen aan huurverlaging en een extra € 9 miljoen aan inverdieneffect op huurtoeslag. De koopkrachteffecten voor deze huishoudens met een hoger inkomen zijn in de tabel hieronder weergegeven.

	Alleen- staand, <AOW	Meer- persoons, <AOW	Alleen- staand, >AOW	Meer- persoons, >AOW
Aandeel corporatiehuurders met een positief inkomenseffect	21%	27%	28%	31%

² CBS Huurenquête 2020

Koopkrachteffect bij positief effect	2,4%	1,7%	2,1%	1,7%
--------------------------------------	------	------	------	------

De leden van de fractie van de VVD vragen welke proactieve communicatie er zal zijn richting de doelgroep zodat zij ook weten dat ze in aanmerking komen voor huurverlaging.

De grootste groep huurders die in aanmerking komt voor huurverlaging wegens laag inkomen en hoge huur, zal van de woningcorporatie een huurverlagingsvoorstel krijgen. In het wetsvoorstel is immers geregeld dat woningcorporaties begin 2021 van de adressen waarop zij een woning verhuren met een huurprijs boven de lage aftoppingsgrens (2020: € 619,01) bij de Belastingdienst de inkomenscategorie voor de huurder over 2019 aanvragen. Als uit de inkomensindicatie blijkt dat het huishoudinkomen in 2019 lager dan of gelijk was aan de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen (€ 23.225 voor eenpersoonshuishoudens, € 23.175 voor eenpersoonsonderhuishoudens, € 31.550 voormeerpersoonshuishoudens en € 31.475 voor meerpersoonsonderhuishoudens (2020)), dan zal de woningcorporatie vóór 1 april aan de huurder een huurverlaging voorstellen tot de toepasselijke aftoppingsgrens (2020: € 619,01 voor huishoudens van een of twee personen en € 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen) als de huurder een hogere huurprijs betaalt.

Ik zal de woningcorporaties later dit jaar informeren over deze voorgestelde regeling en met praktische informatie komen over hoe zij de inkomenscategorieën bij de Belastingdienst moeten aanvragen. De Belastingdienst informeert de betreffende huurders, in verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), dat de woningcorporatie de inkomenscategorie van het huishoudinkomen heeft opgevraagd voor de huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.

Daarnaast kunnen huurders die een huur betalen die hoger is dan de voor hun huishouden toepasselijke aftoppingsgrens, zelf om een huurverlaging vragen als zij niet op basis van hun huishoudinkomen van 2019 een huurverlaging krijgen voorgesteld, maar hun inkomen inmiddels niet hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen. Zij moeten dan aantonen dat hun inkomen in de laatste zes maanden voorafgaand aan hun huurverlagingsverzoek niet hoger was dan de (de helft van de) inkomensgrens voor passend toewijzen. Dit sluit aan bij de werkwijze die wordt gehanteerd bij de toepassing van specifiek maatwerk conform de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018.

In het wetsvoorstel is verder een informatieplicht voor de woningcorporatie opgenomen om haar huurders te informeren over de mogelijkheid van huurverlaging voor huurders met een inkomen onder de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen en een huur boven de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens.

Op de websites rijksoverheid.nl en van de Huurcommissie zal informatie beschikbaar komen voor huurders over deze mogelijkheid om huurverlaging te vragen en zonodig een uitspraak van de Huurcommissie te vragen. Ook in de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid zal aandacht worden besteed aan de mogelijkheid voor huurders van woningcorporaties om in 2021 huurverlaging aan te vragen als het inkomen tot onder de inkomensgrens voor passend toewijzen is gedaald. De rijksoverheid zal gemeenten over deze mogelijkheid van huurverlaging informeren, zodat gemeenten huurders die zich bij de gemeente melden met betalingsproblemen op die huurverlagingsmogelijkheid kunnen wijzen. Ook de Woonbond zal op zijn website huurders over de huurverlagingsmogelijkheid informeren.

De leden van de fractie van de VVD vragen wat de doorwerking van een huurverlaging is. Hoeveel extra kosten voor woningcorporaties levert een generieke huurverlaging van 10 euro en van 100 euro op, vragen zij. Ook vragen zij zich af hoeveel het kost het woningcorporaties extra wanneer de huur alleen voor dure scheefwoners wordt verlaagd.

Een generieke huurverlaging van € 10 voor corporatiebewoners van gereguleerde huurwoningen, ongeacht de hoogte van het huishoudinkomen en zonder minimum huurprijs, zou corporaties naar schatting zo'n € 236 miljoen aan huurinkomsten kosten. Bij een generieke huurverlaging van € 100 loopt dit op tot € 2.356 miljoen. Bij dezelfde huurverlagingen voor alleen dure scheefwoners – de doelgroep van het wetsvoorstel, waarbij de huur tot ten laagste de aftoppingsgrens wordt verlaagd – leidt dit naar schatting tot zo'n € 28 miljoen en € 144 miljoen aan minder huurinkomsten.

De leden van de fractie van de VVD vragen waarom de verlaagde huren buiten beschouwing worden gelaten bij de huursombepaling.

De huurverlagingen worden om meerdere redenen buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de huursomstijging. Ten eerste zou het in de berekening van de huursomstijging opnemen van de huurverlagingen die op grond van dit wetsvoorstel doorgevoerd worden, tot gevolg hebben dat woningcorporaties binnen de huursombenadering hogere huurverhogingen kunnen doorvoeren bij de overige huishoudens en dat is onwenselijk want daarmee worden andere huurders geconfronteerd met hogere huurstijgingen (volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat volgens de huidige Woningwet (ook) inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen buiten de huursomstijging vallen, mits in de prestatieafspraken is 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; alsmede de huurverlagingen wegens inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen). Ten tweede is in het Sociaal Huurakkoord 2018

afgesproken dat specifiek maatwerk buiten de berekening van de (maximale) huursomstijging blijft. Door de gelijktijdige tegemoetkoming die wordt geboden via de tariefverlaging van de verhuurderheffing krijgen woningcorporaties de mogelijkheid om de effecten van de huurverlaging op de balans tussen de verschillende opgaven te mitigeren.

De leden van de fractie van de PVV vraagt de regering nader toe te lichten waarom het doel uit het Sociaal Huurakkoord is gehaald en is verankerd in het voorliggende wetsvoorstel.

Doordat de huren met het wetsvoorstel sneller in verhouding zijn met het inkomen wordt het huidige beleid, dat gericht is op betaalbaarheid van huren, verder versterkt en worden de achterliggende doelen van het Sociaal Huurakkoord 2018 eerder bereikt. Het toepassen van specifiek maatwerk blijft achter doordat niet alle huurders er gebruik van maken. Door deze wettelijke regeling en de verplichting om inkomenscategorieën op te vragen zorgt ervoor dat huurders sneller en beter worden bereikt.

Dit wetsvoorstel sluit aan bij het beleid van passend toewijzen. Passend toewijzen heeft als doel om te zorgen dat huurders een woning toegewezen krijgen die past bij hun inkomen om duur scheefwonen te voorkomen.

In aanvulling daarop zijn in het Sociaal Huurakkoord 2018, gesloten tussen Aedes en de Woonbond, afspraken gemaakt om huurders met een laag inkomen en hoge huur op hun verzoek specifiek maatwerk (huurbevrozing of -verlaging) te bieden. Voor de huurders die in het verleden niet passend zijn toegewezen of na de woningtoewijzing te maken hebben gekregen met inkomensterugval maakt het kabinet het mogelijk om een passende huur te verkrijgen met dit wettelijke recht op eenmalige huurverlaging. Anders dan in het Sociaal Huurakkoord 2018 is er bij dit wetsvoorstel gekozen voor een eenmalig recht en een huurverlaging tot de toepasselijke aftoppingsgrens in plaats van een huurbevrozing. Voor huurverlaging op basis van het Sociaal Huurakkoord 2018 komen huurders pas in aanmerking als zij een laag inkomen hebben en een huur betalen boven de huurtoeslaggrens (thans €737,14). Deze grens ligt hoger dan de aftoppingsgrens (€ 619,01 of €663,40). Met een huurverlaging in plaats van bevrozing en het hanteren van lagere grenzen omtrent de hoogte van de huur worden de achterliggende doelen van het Sociaal Huurakkoord 2018 sneller bereikt.

De leden van de fractie van de PVV verzoekt de regering om aan te geven welke alternatieven zijn overwogen die hetzelfde doel zouden dienen en kunnen bewerkstelligen.

Deze zomer is onderzocht hoe de betaalbaarheid van huren verder kan worden verbeterd en met welke maatregelen betaalrisico's afnemen. Onder andere is onderzocht wat het effect zou zijn van de huur enkel bij minima te verlagen en welke effecten een generieke huurbevrozing voor alle huurders zou hebben. Ook is

onderzocht wat de effecten zijn van een aanpassing in de huurtoeslag en hoe huurders middels woonkostentoeslag ondersteund kunnen worden bij een inkomensdaling.

De leden van de fractie van de D66 constateren dat een huurder naar de huurcommissie kan gaan in het geval een verzoek tot huurverlaging op basis van recente inkomen door een corporatie niet wordt gehonoreerd. Deze leden vragen in hoeverre de capaciteit van de huurcommissie hiertoe voldoende zal zijn. Deze leden vragen daarnaast op welke wijze huurders hiervan op de hoogte worden gebracht.

De Huurcommissie heeft een uitvoeringstoets gedaan op voorliggend wetsvoorstel. Daaruit blijkt dat de Huurcommissie geen problemen voorziet in de uitvoering van de voorgestelde maatregel. De Huurcommissie kan bijvoorbeeld een uitspraak doen indien de huurder van mening is dat de huur niet voldoende verlaagd wordt. In deze uitvoeringstoets heeft de Huurcommissie berekend hoeveel extra casussen zij verwacht voorgelegd te krijgen op basis van dit wetsvoorstel en welke kosten dit met zich meebrengt. Dit betekent dat de Huurcommissie ook kan inschatten hoeveel extra capaciteit zij nodig zal hebben. Woningcorporaties kunnen huurders informeren over de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te gaan en tegelijkertijd zullen huurders hier ook via rijksoverheid.nl op gewezen worden. Ook op de website van de Huurcommissie kan hier informatie over worden verstrekt. Het staat huurders en verhuurders daarnaast vrij om desgewenst naar de rechter te gaan.

De leden van de fractie van de PvdA vragen waarom is gekozen voor een variant waarbij er 38 miljoen aan opbrengst wordt gegenereerd. Waarom wordt dit bedrag niet in het geheel voor huurverlaginghuurverlaging uitgetrokken, zo vragen zij zich af.

In dit wetsvoorstel wordt een verlaging van de verhuurderheffing voorgesteld van € 138 miljoen per jaar die wordt vormgegeven via een tariefsverlaging. Dit bedrag is fors hoger dan de effecten op de huurtoeslag, er is dus geen sprake van een per saldo opbrengst op grond van dit wetsvoorstel. Het is inderdaad zo dat door de huurverlagingen het bedrag aan huurtoeslag zal dalen. De inschatting is dat de huurverlagingen zal leiden tot een vermindering van de huurtoeslaguitgaven van € 38 miljoen per jaar. Deze besparing levert een bijdrage aan de dekking van de overschrijding van het budget voor de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing.

1.2 Aanleiding en achtergrond problematiek

De leden van de fractie van de VVD vragen naar de twee mogelijkheden. De woningbouwcorporaties hebben tot uiterlijk 1 april 2021 om een passend voorstel te doen. Is deze tijd voldoende om alle informatie boven tafel te halen? Welke

informatie wordt door de Belastingdienst gedeeld en past dit binnen het wettelijk kader van de privacyregelgeving? Wat gebeurt er als corporaties niet binnen deze termijn een passend voorstel kunnen doen, zo vragen zij zich af.

Het digitale loket van de Belastingdienst waar woningcorporaties – net als voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging – de inkomenscategorieën van hun huurders kunnen opvragen, opent naar verwachting in januari 2021. De bijna 300 woningcorporaties kunnen dan een account aanvragen voor het gebruik van het digitale loket. Nadat ze het account hebben gekregen en geactiveerd, kunnen woningcorporaties via dit account de adressen aanleveren waarvoor zij de inkomenscategorie willen weten voor de huurverlaging. De Belastingdienst zal huurders wier inkomenscategorie wordt opgevraagd, hierover schriftelijk informeren. Woningcorporaties vragen niet voor al hun woningen maar alleen voor de woningen waarvan de geldende huur hoger is dan de lage aftoppingsgrens (2020: € 619,01), de inkomenscategorie aan. Huurders die niet meer huur betalen dan de lage aftoppingsgrens komen immers per definitie niet in aanmerking voor de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Belastingdienst zijn thans in overleg over de verwachte doorlooptijd van het aanvragen van inkomenscategorieën.

De Belastingdienst zal – net als bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging – niet het huishoudinkomen van de huurder verstrekken, maar alleen melden of het huishoudinkomen boven de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen valt of niet (kort gezegd: “laag inkomen” of “geen laag inkomen”) zonder daarbij de toepasselijke inkomensgrens te vermelden. Als het inkomen in de inkomenscategorie “laag inkomen” valt, zal de Belastingdienst ook het aantal ingeschreven bewoners vermelden zodat de woningcorporatie kan bepalen welke aftoppingsgrens van toepassing is (2020 € 619,01 voor huishoudens van een of twee personen en € 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen). Zo verstrekt de Belastingdienst slechts de minimaal noodzakelijke gegevens die woningcorporaties nodig hebben om te bepalen of zij de huur moeten verlagen of niet.

Als een woningcorporatie niet vóór 1 april 2021 een huurverlagingsvoorstel heeft gedaan en de huurder meent dat hij daar wel recht op heeft, dan kan de huurder binnen zes weken na 1 april 2021 een uitspraak van de Huurcommissie vragen, zo is in het wetsvoorstel geregeld. De huurder verstrekt dan zelf gegevens over het huishoudinkomen van 2019 met een door hem zelf opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden en inkomensverklaringen van de Belastingdienst (voorheen IB60-formulieren, gratis verkrijgbaar bij de Belastingdienst) van de leden van zijn huishouden, met uitzondering van eventuele (minder- en meerderjarige) kinderen.

De leden van de fractie van de VVD vragen om de 260.000 mensen die in aanmerking komen voor deze wet nader uit te splitsen naar demografische kenmerken.

In onderstaande tabel is de verdeling van de groep van 260.000 huishoudens die in aanmerking komen voor deze wet uitgesplitst naar leeftijd en huishoudomvang. Hierbij is de indeling aangehouden zoals deze voor de huurtoeslag geldt (onder en boven pensioengerechtigde leeftijd, een- en meerpersoonshuishoudens).

Alleenstaand onder pensioenleeftijd	28%
Meerpersoons onder pensioenleeftijd	40%
Alleenstaand boven pensioenleeftijd	21%
Meerpersoons boven pensioenleeftijd	11%

De leden van de fractie van de VVD vragen waarom het kabinet uitgaat van een structurele verlaging van het inkomen en niet van een tijdelijke verlaging.

Twee groepen huurders komen in aanmerking voor huurverlaging. Ten eerste de groep huurders die op basis van het jaarinkomen van 2019, van wie de woningcorporatie de inkomenscategorie opvraagt bij de Belastingdienst, in aanmerking komt voor huurverlaging. Daarnaast is er de tweede groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt. Deze laatste groep dient op basis van actuele bronnen over het inkomen aan te tonen dat zij de laatste 6 maanden een inkomen hebben gehad onder de (de helft van de) toepasselijke inkomensgrens.

De eerste groep huurders krijgt huurverlaging op basis van objectieve gegevens en gegevens welke zijn gebaseerd op een jaarinkomen. Nu onderhavige maatregel zoveel mogelijk aansluit bij passend toewijzen zal deze groep een structurele huurverlaging krijgen. Sinds de introductie van passend toewijzen is niet gebleken dat goedkoop scheefwonen is toegenomen. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachting dat dit nu wel het geval zal zijn. WoON2018 laat daarnaast zien dat ongeveer de helft van deze huurders als belangrijkste inkomensbron een uitkering heeft, een kwart van de huishoudens heeft AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron en de overige kwart bestaat voornamelijk uit mensen met een kleine baan of ZZP'ers. Van een aanzienlijk deel van deze huurders zal het inkomen niet meer met grote sprongen stijgen, bijvoorbeeld omdat zij een pensioen ontvangen. Gelet op de samenstelling van deze groep lijkt het niet proportioneel deze groep opnieuw te toetsen. Mocht het inkomen stijgen zal deze groep mogelijk via de inkomensafhankelijke huurverhoging wel weer doorgroeien naar een huur passend bij het inkomen.

Voor de groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt, zal de woningcorporatie in 2024 kunnen nagaan of het huishoudinkomen in 2022 is gestegen en of de huurder in 2022 nog steeds een huishoudinkomen had onder de toepasselijke inkomensgrens (Nota van wijziging, Kamerstukken II 2020/21, 35 578,

nr. 7). Omdat het hier gaat om acute inkomensterugval, al dan niet gerelateerd aan de coronacrisis, kan in 2024 op basis van objectieve gegevens worden nagegaan of het huishoudinkomen weer is gestegen en of de toegekende huurverlaging achteraf zal worden aangemerkt als een tijdelijke huurkorting, conform het gelijknamige wetsvoorstel (35 516), of zal worden aangemerkt als een permanente huurverlaging. Door extra toetsing ontstaat een maatwerkoplossing voor huurders die tijdelijke inkomensterugval doormaken, bijvoorbeeld vanwege corona. Deze maatwerkoplossing biedt een passende balans bij onzekerheid rondom economische situatie.

De leden van de fractie van de PVV verzoeken de regering aan te geven of zij verwacht dat duur scheefwonen een probleem van het verleden is, dan wel dat zij op termijn verwacht dat er alsnog weer een structureel probleem ontstaat met duur scheefwonen.

Sinds de invoering van passend toewijzen in 2016 is het aantal huishoudens dat duur scheefwoont al afgenomen, blijkt uit WoON2018. Met dit wetsvoorstel worden naar verwachting circa 260.000 huishoudens die duur scheefwonen bereikt. Dit zijn voor een deel huishoudens met een lager inkomen die in de periode voor 2016 niet passend zijn toegewezen. Dit neemt niet weg dat ik continue aandacht heb voor de betaalbaarheid voor huurders. Er kunnen situaties ontstaan waarbij huurders een inkomensterugval doormaken waardoor ze duur scheefwonen. Door deze huishoudens bij verhuizing passend toe te wijzen zal dit probleem wel flink kleiner worden.

Voor huurders die na 2021 duur scheefwonen kunnen afspraken zoals uit het Sociaal Huurakkoord of het wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting (35 516) een oplossing bieden. Woningcorporaties en de Woonbond hebben zich bereidwillig getoond om aanvullende afspraken te maken om de betaalbaarheid voor deze huurders te verbeteren.

Het valt de leden van de fractie van de ChristenUnie op dat in het wetsvoorstel verondersteld lijkt te worden dat de inkomensdaling op basis waarvan de huur verlaagd wordt permanent is. Het ligt voor de hand om ook ruimte te houden voor een huurstijging naar het oorspronkelijke niveau bij een latere inkomensstijging. Als die ruimte er niet is vervang je duur scheefwonen uiteindelijk voor goedkoop scheefwonen. Deze leden zien dat de Raad van State terecht waarschuwt voor een risico dat huurders na een korte inkomensterugval weer meer gaan verdienen en als gevolg een te lage huur betalen in verhouding tot hun inkomen. Hoe heeft het kabinet rekening gehouden met het mogelijke tijdelijke karakter van een inkomensdaling en de [structurele] consequenties hiervan voor de huurprijs, vragen deze leden.

Twee groepen huurders komen in aanmerking voor huurverlaging. Ten eerste de groep huurders die op basis van het jaarinkomen van 2019, waarvan de

woningcorporatie de inkomenscategorie opvraagt bij de Belastingdienst, in aanmerking komt voor huurverlaging. Daarnaast is er de tweede groep huurders die meer recent een inkomensdaling heeft doorgemaakt. Deze laatste groep dient op basis van actuele bronnen over het inkomen aan te tonen dat laatste 6 maanden een inkomen hebben gehad onder de (de helft van de) toepasselijke inkomensgrens.

De eerste groep huurders krijgt huurverlaging op basis van objectieve gegevens en gegevens die zijn gebaseerd op een jaarinkomen. Nu onderhavige maatregel zoveel mogelijk aansluit bij passend toewijzen zal deze groep een structurele huurverlaging krijgen. Sinds de introductie van passend toewijzen is niet gebleken dat goedkoop scheefwonen is toegenomen. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachting dat dit nu wel het geval zal zijn. WoON2018 laat daarnaast zien dat ongeveer de helft van deze huurders als belangrijkste inkomensbron een uitkering heeft, een kwart van de huishoudens heeft AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron en de overige kwart bestaat voornamelijk uit mensen met een kleine baan of ZZP'ers. Van een aanzienlijk deel van deze huurders zal het inkomen niet meer met grote sprongen stijgen, bijvoorbeeld omdat zij een pensioen ontvangen. Mocht het inkomen stijgen, dan zal deze groep mogelijk via de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wel weer doorgroeien naar een huur passend bij het inkomen.

Voor de groep huurders die meer recent een inkomensdaling heeft doorgemaakt zal de woningcorporatie in 2024 na kunnen gaan of het huishoudinkomen in 2022 is gestegen of dat de huurder in 2022 nog steeds een huishoudinkomen had onder de toepasselijke inkomensgrens (Nota van wijziging, Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 7). Op basis van objectieve gegevens kan worden nagegaan of het inkomen weer is gestegen en of de toegekende huurverlaging achteraf zal worden aangemerkt als een tijdelijke huurkorting, conform het gelijknamige wetsvoorstel (35 516), of zal worden aangemerkt als een permanente huurverlaging.

De leden van de fractie van de SP vragen zich af waarom de regering ervoor kiest om alleen huurders van woningcorporaties met een lager inkomen een eenmalig huurverlaging te geven. De leden van de fractie van de SP concluderen dat slechts 8% van alle huurders hiervoor in aanmerking zal komen. Waarom worden alle andere huurders (92%) uitgesloten van een eenmalige huurverlaging, vragen zij. Niet alleen huurders met een laag inkomen kunnen immers financiële problemen ondervinden.

De meeste huurders kunnen hun huur goed betalen. Er zijn echter ook huurders die duur scheefwonen en daardoor mogelijk betalingsrisico's hebben. Dit wetsvoorstel beoogt die huurders te helpen. Met deze regeling wordt aangesloten bij de afspraken over individueel maatwerk uit het Sociaal Huurakkoord 2018, die alleen voor huurders in het gereguleerde segment (sociale huur) van woningcorporaties

gelden. Ook de voorgestelde regeling geldt alleen voor huurders in het gereguleerde segment van woningcorporaties. Met de voorgestelde regeling wordt hetzelfde doel beoogd als dat van de afspraken over individueel maatwerk uit het Sociaal Huurakkoord 2018, namelijk het tegengaan dat huurders met een laag inkomen een voor dat inkomen te hoge huur moeten betalen, maar wordt dat doel op kortere termijn behaald.

De regering erkent dat niet alleen huurders met een laag inkomen financiële problemen kunnen ondervinden. Daarom heeft de regering het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516) ingediend, dat het verhuurders mogelijk maakt om tijdelijke huurkorting toe te kennen aan huurders die daarom vragen. Op die manier kunnen verhuurders – naast andere instanties waarvan de huurder vaste lasten heeft, zoals gemeente, energieleverancier, waterleverancier, verzekeraar, etc. – huurders die bijvoorbeeld een plotselinge inkomensdaling doormaken helpen om in de periode van de tijdelijke huurkorting (eventueel met de verhuurder) een structurele oplossing te zoeken. Deze mogelijkheid van tijdelijke huurkorting geldt voor alle verhuurders (woningcorporaties, particuliere en commerciële verhuurders) en in zowel de sociale huur (gereguleerd huursegment) als in de vrije sector. Ook heb ik toegezegd met een wetsvoorstel te komen waarin de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector voor drie jaar wordt gemaximeerd³.

De leden van de fractie van de SP zien graag een nadere toelichting tegemoet van de verschillende huurdersgroepen en hoe de regering hen helpt bij het opbrengen van de woonlasten wanneer de regering niet bereid is om alle huurders een eenmalige huurverlaging te geven.

Met de huurtoeslag heeft het kabinet een belangrijk instrument om huurders met een lager (midden)inkomen tegemoet te komen in de huurkosten. Op basis van het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) Sociale Huur blijkt dat de huurtoeslag een effectief instrument kan zijn voor de betaalbaarheid van het huren. Sinds 1 januari 2020 zijn de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag vervallen waardoor de huurtoeslag bij een stijging van het inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd. Zoals aangegeven in de beantwoording op eerdere vragen neemt het kabinet aanvullende maatregelen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren.

Eén van de redenen dat de huurprijzen hard zijn gestegen is omdat de verhuurderheffing is ingevoerd, wat gepaard ging met de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, stellen de leden van de fractie van de SP. Dit had tot gevolg dat de huren in de eerste twee jaar stegen met gemiddeld ruim 9%, zo berekende het CBS (<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2014/36/huren-van-woning-9-procent-duurder-sinds-nieuwe-huurbeleid>). Die hogere huurprijzen zijn de jaren daarna niet gedaald, ook niet bij een bewonerswissel. Sterker nog, in juli van dit jaar heeft de grootste huurstijging sinds 2014 plaatsgevonden. De leden van de fractie

³ Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 654

van de SP vragen hierop een reflectie van de regering, omdat een eenmalige huurverlaging voor slechts een zeer beperkte groep huurders onvoldoende compensatie is van jarenlange huurstijgingen en groeiende woonquotes.

De gemiddelde woonquotes zijn in de periode vanaf 2015 tot 2018 gedaald, blijkt uit WoON2018. Ook door het in 2016 weer ingevoerde passend toewijzen van woningcorporatiewoningen aan huishoudens met een laag inkomen, is de betaalbaarheid voor huurders verbeterd. En de hogere toegestane huurverhoging voor huishoudens met een hoger of middeninkomen draagt eraan bij dat de investeringen voor nieuwbouw en verduurzaming niet eenzijdig ten laste van de huurders met de laagste inkomens komen. Tegelijkertijd leveren de inkomsten uit de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging ook een passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen. De voorgestelde huurverlaging is geen generieke maatregel om alle huren te verlagen. Als alle verhuurders de huur niet zouden mogen verhogen (generieke huurbetrouwbaarheid) zou dat negatieve gevolgen hebben voor het investeringsvermogen van verhuurders voor nieuwbouw en verduurzaming, maar het zou ook doorwerken in de rendementen die gemaakt worden ten behoeve van pensioenen. Bij een generieke huurverlaging zouden die gevolgen voor het investeringsvermogen en voor de rendementen ten behoeve van pensioenen nog groter zijn. Tegemoetkoming via de verhuurderheffing zou onvoldoende zijn omdat daarmee enkel de verhuurders met meer dan 50 gereguleerde huurwoningen worden bereikt. Dit betekent dat er geen tegemoetkoming zou zijn bij tenminste 50.000 woningen in het gereguleerde segment en bij ruim 540.000 geliberaliseerde woningen. Met de voorgestelde gerichte maatregel krijgen huurders die al enige tijd 'duur scheefwonen' in het gereguleerde segment van woningcorporaties, dus een huur betalen die hoog is voor hun inkomen, huurverlaging. Het gaat om huurders die als zij zouden verhuizen naar een andere woningcorporatiewoning, een huur die niet hoger is dan de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens zouden krijgen. Met de voorgestelde maatregel krijgen die huurders die huurverlaging zonder te hoeven verhuizen. Daarnaast kunnen huurders die recentelijk een lager inkomen hadden of een inkomensdaling hebben gehad, zelf een huurverlaging vragen bij hun woningcorporatie.

Door de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging zijn in de afgelopen jaren de hogere huurverhogingen gericht toegepast bij huishoudens met een hoger of middeninkomen, huishoudens met een lager inkomen kwamen slechts in aanmerking voor de 'reguliere' huurverhoging. En door de maximale huursomstijging konden woningcorporaties niet aan alle huurders met een lager inkomen de maximaal toegestane huurverhoging (inflatie + 2,5 procentpunt) voorstellen. Ook is de huur van een deel van de huurwoningen in de afgelopen jaren gedaald, ook bij bewonerswissel (2,5% tot 5% per jaar). Dat de gemiddelde huurverhoging in 2020 hoger lag dan in afgelopen jaren, komt doordat de inflatie in 2019 (2,6%) hoger lag dan in de voorgaande jaren. De gemiddelde huurverhoging voor zittende huurders (2,4%) was lager dan de maximaal toegestane

huurverhoging van 2020 en lager dan de inflatie van 2019. Veel lonen zijn in het afgelopen jaar gestegen, net als het minimumloonniveau en ook de uitkeringen worden geïndexeerd. De uitkeringsbedragen, waaronder AOW, worden twee keer per jaar, op 1 januari en op 1 juli geïndexeerd met de stijging van het minimumloonniveau. In 2020 zijn de uitkeringen met 1,1% per 1 januari 2020 en met 1,5% per 1 juli 2020 (1,6%) geïndexeerd. Voor 2020 wordt een lagere inflatie verwacht (rond 1,5%), waardoor de maximaal toegestane huurverhoging en daardoor ook de gemiddelde huurverhoging in 2021 lager zal uitvallen.

De leden van de leden van de SP-fractie merken op dat de regering stelt dat in 2018 346.000 mensen te duur huurden en vragen welke percentage van hun inkomen deze huishoudens kwijt waren aan huur en welk percentage aan woonlasten. Daaruit volgen de vragen hoe het aantal hurende huishoudens en die percentages er in 2020 uitzien, mede gezien grote huurstijging van dit jaar. Graag ontvangen deze leden de laatste cijfers. Het bevreemdt de leden van de fractie van de SP waarom het voorliggende wetsvoorstel maar 260.000 huishoudens gaat helpen en niet alle 346.000 hurende huishoudens die een te hoge huur betalen. Kan de regering dit uitleggen, vragen de leden van de fractie van de SP.

De 346.000 dure scheefwoners uit het WoON2018 zijn zowel huurders van corporatiewoningen als van particuliere woningen. Dit wetsvoorstel richt zich op huurders van woningcorporaties. Het aanbieden van betaalbare huisvesting is een van de kerntaken van woningcorporaties. Hierdoor neemt de gemiddeld huurquote van deze huishoudens af van gemiddeld 28% naar 24,3%.

Zie daarnaast ook het antwoord op de vragen van de leden van de fractie van de PvdA, ChristenUnie, GroenLinks over het beperken van de reikwijdte van dit wetsvoorstel tot woningcorporaties.

Ook vragen de leden van de fractie van de SP of het klopt dat deze 346.000 huishoudens allemaal huurtoeslag ontvangen. Wanneer de regering dit beaamt dan luidt de vraag waarom er alleen naar huurtoeslaghouders is gekeken. Huurders die bijvoorbeeld net buiten de boot vallen voor huurtoeslag kunnen immers ook een te groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur en aan woonlasten. De leden van de fractie van de SP vragen wat de regering acceptabel vindt en waar de grenzen liggen. Welk percentage van het inkomen mag een huurder kwijt zijn huurlasten en welk percentage van het inkomen mag een huurder kwijt zijn woonlasten volgens de regering? Deze leden vragen dit uit te splitsen in eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.

De dure scheefwoners uit het WoON zijn zowel huurders van corporatiewoningen als van particuliere woningen. Hoewel de gehele groep al deze huurders qua inkomen tot de doelgroep huurtoeslag behoren, betekent dit niet dat zij ook allemaal huurtoeslag ontvangen. Dit is namelijk ook afhankelijk van de hoogte van de huur, en die kan hier juist te hoog voor zijn. Mogelijk hebben deze huurders na de huurverlaging wel recht op huurtoeslag. Zoals uiteengezet zijn er verschillende redenen waarom dit alleen voor huurders van corporatiewoningen afdwingbaar is.

De hoogte van woonquotes zegt daarbij niet of de woonlasten passen binnen het budget van het huishouden. Dat hangt af van de overige uitgaven van het huishouden, waarbij gedacht kan worden aan uitgaven voor boodschappen, kleding en recreatie. Dit vraagt een bredere blik en wordt derhalve in het gehele koopkrachtbeeld gezien. De staatssecretaris van SZW stelt daarnaast extra middelen beschikbaar voor de bijzondere bijstand, waarmee ook huurders die onverwachts in de problemen komen, tegemoet gekomen kunnen worden.

De leden van de fractie van de SP de vraag waarom de regering niet de kern van de problemen aanpakt, namelijk het huurbeleid. In verschillende wetten probeert de regering het huurbeleid een beetje te veranderen, terwijl het in de praktijk betekent dat de huurprijzen sneller mogen stijgen na een huurkorting, dat de WOZ-waarde nog steeds meetelt, dat de verhuurderheffing voor 1,5 miljard in de boeken blijft staan en dat er onvoldoende huurprijsbescherming blijft voor huurders in de vrije sector. De leden van de fractie van de SP vragen de regering of zij serieus van mening is dat voorliggende wetsvoorstel toereikend is voor de problemen van huurders en woningzoekenden.

Met onderhavige maatregel kunnen circa 260.000 huurders een beroep doen op huurverlaging. Naast deze maatregel zijn er verschillende maatregelen voorbereid om de betaalbaarheid van huren te verbeteren, zoals de cap op de WOZ en het wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting. In reactie op de motie van lid Klaver c.s.⁴ zal het kabinet bezien welke aanvullende maatregelen er nog meer mogelijk zijn om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Naast de betaalbaarheid houd ik ook oog voor de bouwopgave en het op peil houden van de investeringscapaciteit. Dit bevordert de doorstroming. Het kabinet zoekt daarmee naar een balans in de verschillende volkshuisvestelijke opgaven.

De coronacrisis heeft de problemen in de huursector meer blootgelegd en verder verdiept. Daar komt bij dat in de Eerste Kamer meerdere, heldere uitspraken zijn gedaan voor huurbevrozing in de sociale én vrije sector. De leden van de fractie van de SP vragen wanneer de regering deze aangenomen moties eindelijk gaat uitvoeren. Wanneer en hoe zullen de huurprijzen in de sociale en in de vrije sector worden bevroren, zo vragen zij.

Uit de meest recente cijfers blijkt dat de gemiddelde huurverhoging met 2,4% voor zittende huurders dit jaar onder inflatie (2,6%, 2019) is gebleven. Mede hierdoor zijn de meeste huurders in staat de huur te betalen. Naast deze maatregel zijn er verschillende maatregelen voorbereid om de betaalbaarheid van huren te verbeteren, zoals de cap op de WOZ en het wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting. In reactie op de motie van lid Klaver c.s.⁵ zal het kabinet bezien welke aanvullende

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020-2021, 35 570, nr. 12

⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020-2021, 35 570, nr. 12

maatregelen er nog meer mogelijk zijn om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren.

De leden van de fractie van de SP lezen dat de regering stelt dat 'de achterliggende doelen van het Sociaal Huurakkoord sneller worden gehaald'. Deze leden vragen om een nadere toelichting hierop omdat de regering het Sociaal Huurakkoord (van de Woonbond en Aedes) slecht gedeeltelijk overneemt.

Doordat dit wetsvoorstel zorgt dat de huren sneller in verhouding zijn met het inkomen wordt het huidige beleid, dat gericht is op betaalbaarheid van huren, verder versterkt en worden de achterliggende doelen van het Sociaal Huurakkoord 2018 eerder bereikt. Dit wetsvoorstel sluit aan bij passend toewijzen en voert daarmee verder dan de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord ten aanzien van specifiek maatwerk. Passend toewijzen heeft als doel om te voorkomen dat huurders een woning toegewezen krijgen met een huur boven de aftoppingsgrens terwijl het inkomen onder de toepasselijke inkomensgrens ligt (duur scheefwonen). In aanvulling daarop zijn in het Sociaal Huurakkoord 2018, gesloten tussen Aedes en de Woonbond, afspraken gemaakt om huurders met een laag inkomen en hoge huur op hun verzoek specifiek maatwerk (huurbefriëzing of -verlaging) te bieden. Voor de huurders die in het verleden niet passend zijn toegewezen of daarna te maken hebben gekregen met inkomensterugval maakt het wetsvoorstel het mogelijk om een passende huur te verkrijgen met dit wettelijke recht op eenmalige huurverlaging. Anders dan in het Sociaal Huurakkoord 2018 is er bij dit wetsvoorstel gekozen voor een eenmalig recht en een huurverlaging in plaats van een huurbefriëzing. Voor huurverlaging, op basis van het Sociaal Huurakkoord, komen huurders pas in aanmerking als zij een laag inkomen hebben en een huur betalen boven de liberalisatiegrens (thans €737,14). Deze grens ligt hoger dan de aftoppingsgrens (thans €619,01 of € 663,40). Met een huurverlaging in plaats van befriëzing en het hanteren van lagere grenzen omtrent de hoogte van de huur worden de achterliggende doelen van het Sociaal Huurakkoord 2018 sneller bereikt.

Tevens vragen de leden van de fractie van de SP op basis waarvan de regering tot de conclusie komt en op welke manieren het voorliggende wetsvoorstel zich verhoudt tot de andere wetsvoorstellen die momenteel voorliggen in de Tweede Kamer op het gebied van volkshuisvesting.

Met verschillende wetsvoorstellen die op dit moment voorliggen in de Tweede Kamer wordt als doel gesteld om bij te dragen aan de betaalbaarheid voor huurders en een betere verdeling van betaalbare huurwoningen.

- De maatregelen in het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen (35518) dragen bij aan een betere verdeling van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad en het in lijn brengen van de huur met de kwaliteit van de woning gegeven de draagkracht van de huurder. De voorgestelde grenzen schuiven zodanig op dat de

hoogste inkomens meer huur betalen, maar deze hebben hier ook meer ruimte voor (o.b.v. Nibud).

- Het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35516) haalt de belemmeringen weg om een tijdelijke huurkorting overeen te komen en draagt hiermee bij aan de mogelijkheden die een verhuurder heeft om een huurder tegemoet te komen bij wie de betaalbaarheid tijdelijk onder druk staat. Dit wetsvoorstel kan als vangnet fungeren als huurders in de toekomst toch duur scheefwonen.
Het kabinet heeft daarnaast aangekondigd om de huurverhogingen in de vrije sector te maximeren en het mogelijk te maken om een opkoopbescherming te introduceren.

Daarnaast vragen de leden van de fractie van de SP welk deel van de huurders, die onder dit wetsvoorstel vallen, al onder het Sociaal Huurakkoord valt.

De in het wetsvoorstel geregelde maatregel raakt bijna dezelfde doelgroep als die voor de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord, maar bepaalt voor die doelgroep dat zij een huurverlaging krijgen tot de toepasselijke aftoppingsgrens waardoor het doel – een meer bij het lage inkomen passende huur – sneller wordt bereikt. In de afspraken voor 2020 uit het Sociaal Huurakkoord 2018 kunnen huurders met een laag inkomen in aanmerking voor een huurverlaging tot onder de maximale huurtoeslaggrens (2020: € 737,14). Tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurprijsgrens komen huurders met een laag inkomen en boven de maximale huurprijsgrens en komen huurders met een iets hoger inkomen in aanmerking voor huurbevriezing. De inkomensgrenzen daarvoor zijn anders dan de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. Op basis van de afspraken voor 2020 uit het Sociaal Huurakkoord komen 25.000-30.000 huishoudens in aanmerking voor huurverlaging (WoON2018). In onderstaande tabel staan ter vergelijking de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2019 voor 2020 en de voorgestelde maatregel weergegeven.

Sociaal Huurakkoord 2018 - Afspraken 2020			
Aantal personen	Inkomen	Huur	Maatregel
1	≤ €15.500	> €737,14	Huurverlaging tot onder €737,14
2	≤ €26.500	> €737,14	Huurverlaging tot onder €737,14
3 of meer	≤ €33.500	> €737,14	Huurverlaging tot onder €737,14
1	≤ €15.500	>€619,01 ≤€737,14	Huurbevriezing
2	≤ €26.500	>€619,01 ≤€737,14	Huurbevriezing
3 of meer	≤ €33.500	>€663,40 ≤€737,14	Huurbevriezing
1	>€15.500 ≤ €27.000	> €737,14	Huurbevriezing
2	>€26.500 ≤ €37.000	> €737,14	Huurbevriezing
3 of meer	>€33.500 ≤ €43.500	> €737,14	Huurbevriezing
Wetsvoorstel (prijspeil 2020)			

Aantal personen	Inkomen	Huur	Maatregel
1	≤€ 23.225	>€619,01	Huurverlaging tot €619,01
1 oudere	≤€ 23.175	>€619,01	Huurverlaging tot €619,01
2	≤€ 31.550	>€619,01	Huurverlaging tot €619,01
2 (1 of 2 ouderen)	≤€ 31.475	>€619,01	Huurverlaging tot €619,01
3 of meer	≤€ 31.550	>€663,40	Huurverlaging tot €663,40
3 of meer (1 of meer ouderen)	≤€ 31.475	>€663,40	Huurverlaging tot €663,40

Hieruit blijkt dat eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens met de in het wetsvoorstel voorgestelde huurverlagingsmogelijkheid eerder in aanmerking komen voor een huurverlaging, namelijk als zij een huurprijs betalen boven de aftoppingsgrens, dan in de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord waarin zijn voor huurverlaging in aanmerking komen voor huurverlaging als hun huur hoger is dan de maximale huurtoeslaggrens. Voor huishoudens van drie of meer personen wordt in de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 een iets hogere inkomensgrens gehanteerd (€ 33.500 tegenover € 31.550/31.475 in het wetsvoorstel), maar dan nog komen zij alleen voor huurbetaling in aanmerking als zij een huur betalen die meer is dan de toepasselijke aftoppingsgrens en pas voor huurverlaging als zij een huurprijs betalen boven de maximale huurtoeslaggrens.

Ook vragen de leden van de fractie van de SP welke huurders, die onder dit wetsvoorstel vallen, in aanmerking zouden komen voor huurkorting via het Sociaal Huurakkoord, dan wel de tijdelijke huurkorting die de regering wil, of andersom.

In het bovenstaande antwoord zijn de verschillen met de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 weergegeven.

Voor het toepassen van tijdelijke huurkorting – welke mogelijkheid ook voor particuliere en commerciële verhuurders geldt en ook voor de vrije sector – stelt de overheid geen voorwaarden. Verhuurder en huurder kunnen vrijelijk een tijdelijke huurkorting (huurbetaling of huurverlaging) afspreken. Wel zijn de mogelijkheden tot het weer terug verhogen naar de huur vóór de huurkorting beperkt in die zin dat de huur tot maximaal de maximale huurtoeslaggrens kan worden verhoogd, ook als de huur voor de huurkorting boven de maximale huurtoeslaggrens lag. Deze beperking van huurverhoging tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens dient ertoe om de blijvende betaalbaarheid niet eenzijdig ten laste van de huurtoeslag te laten komen, maar gedeeltelijk ook ten laste van de verhuurder. Hiermee wordt de misbruikgevoeligheid van de tijdelijke huurkorting beperkt. Na een huurverlaging

tot onder de maximale huurtoeslaggrens kan de huurder immers huurtoeslag aanvragen als hij daar qua inkomen voor in aanmerking komt.

De leden van de fractie van D66 constateren dat de mogelijkheid tot huurverlaging een tijdelijke maatregel betreft. Deze leden vragen hoe het kabinet voornemens is om na de looptijd van deze regeling duur scheefwonen te voorkomen.

Deze maatregel sluit aan bij het beleid van passend toewijzen. Met deze eenmalige regeling doet het kabinet een correctie op het ontbreken van passend toewijzen in het verleden. Bij passend toewijzen krijgt de huurder een woning toegewezen die past bij het inkomen. Door de invoering van deze maatregel betalen zittende huurders ook een huur die zij zouden betalen als ware zij passend zouden zijn toegewezen, met dien verstande dat er geen mutatie heeft plaatsgevonden. Als de huurder op zoek gaat naar een nieuwe woning wordt deze weer opnieuw passend toegewezen. Het zou echter wel kunnen dat een zittende huurder nu niet in aanmerking komt voor een huurverlaging wegens een hoog inkomen en na 2021 een inkomensdaling doormaakt. In overleg met de verhuurder kan worden nagegaan of de huurder in aanmerking komt voor maatwerk, zoals tijdelijke huurkorting. Indien de inkomensdaling structureel van aard is kan worden gezien of er een woning is die meer passend is bij de hoogte van het inkomen.

De leden van de fractie van het CDA vragen de regering naar een overzicht van de meest recente cijfers over scheefwonen. Welk deel daarvan woont 'te hoog scheef' en welk deel daarvan woont 'te laag scheef', vragen deze leden zich af.

Het aandeel goedkoop scheefwonende huishoudens is in 2018 16% van alle huurders, het aandeel te duur wonende huishoudens 12%.⁶

De leden van de fractie van het CDA vragen of het gezien de uitwerking van onderhavig wetsvoorstel klopt dat er in 2021 geen dure scheefwoners meer zijn in de gereguleerde sector en dat er na 2021 alleen nog mensen in deze groep vallen die met inkomstenterugval te maken hebben gekregen. Klopt het dat dat er dan in 2021 nog 86.000 dure scheefwoners over zijn in de geliberaliseerde sector? De leden vragen hierbij wat er gebeurt wanneer de mensen in de groep die met inkomstenterugval te maken hebben gekregen in de toekomst weer meer gaan verdienen? Wordt de huur dan weer terug omhoog bijgesteld of groeit dan de groep die scheefwoont in een te goedkope woning.

Twee groepen huurders komen in aanmerking voor huurverlaging. Ten eerste de groep huurders die op basis van het jaarinkomen van 2019, welke de woningcorporatie de inkomenscategorie opvraagt bij de Belastingdienst, in aanmerking komt voor huurverlaging. Daarnaast is er de tweede groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben heeft doorgemaakt. Deze laatste groep dient op basis van actuele bronnen over het inkomen aan te tonen dat laatste 6

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/05/28/ruimte-voor-wonen%E2%80%9D-kernpublicatie-woon-2018>

maanden een inkomen hebben gehad onder de toepasselijke inkomensgrens. Er vanuit gaande dat al deze huurders een beroep doen op huurverlaging zullen er inderdaad geen dure scheefwoners meer zijn die huren bij een woningcorporatie en een gereguleerd huurcontract hebben.

Van een aanzienlijk deel van deze huurders zal het inkomen niet meer met grote sprongen stijgen, bijvoorbeeld omdat zij een pensioen ontvangen. Mocht het inkomen stijgen zal deze groep mogelijk via de inkomensafhankelijke huurverhoging wel weer doorgroeien naar een huur passend bij het inkomen.

Voor de groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt zal in 2024 de woningcorporatie op eenzelfde wijze als in 2021 nagegaan kunnen worden of het inkomen in 2022 is gestegen en of de huurder in 2022 nog steeds een inkomen had onder de toepasselijke inkomensgrens (Nota van wijziging Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 7). Op basis van deze objectieve gegevens kan worden nagegaan of het inkomen weer is gestegen en of de toegekende huurverlaging zal worden gezien als een tijdelijke huurkorting, conform het gelijknamige wetsvoorstel, of zal worden aangemerkt als een permanente huurverlaging. Hiermee wordt voorkomen dat een periodieke inkomensdaling als gevolg heeft dat de huur permanent wordt verlaagd en de groep die goedkoop scheef woont groeit.

De leden van de fractie van de PvdA zien dat betaalbaar wonen steeds meer onder druk staat: volgens recent onderzoek van NIBUD hebben 800.000 huurders moeite met rondkomen. De leden van de fractie van de PvdA vragen of de regering onderzoek heeft gedaan naar de kenmerken van deze groep, en de oorzaken van hun betalingsproblemen. Hoe hoog is hun huur doorgaans, wat is hun inkomen, hebben ze recht op huurtoeslag, met hoeveel medebewoners delen ze hun woning etc.? Zo nee, dan vragen de leden van de fractie van de PvdA of de regering het niet relevant acht op welke wijze de betaalbaarheid voor huurders kan worden verbeterd? Waarom heeft de regering het wetsvoorstel niet gebaseerd op een breder onderzoek, zo vragen voornoemde leden. Waarom streeft de regering er niet naar de betalingsproblemen van de volledige groep huurders te verbeteren, zo vragen zij zich af. De leden van de PvdA-fractie verwijzen naar het rapport "Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten?"⁷.

In dit onderzoek heeft het Nibud gekeken naar de woonlasten van huurders en kopers op basis van het CBS Budgetonderzoek 2015. Het Nibud laat daarbij zien dat huurders met te hoge woonlasten ten opzichte van de basisbedragen zich met name bevinden in de gereguleerde huursector. Het Nibud geeft hierbij aan dat het probleem niet zo zeer in de vrije sector zit. Uit het rapport van Nibud blijkt eveneens dat deze mensen veelal een lager inkomen hebben. Het grootste deel van deze mensen met hoge woonlasten ten opzichte van de basisbedragen hebben een netto-inkomen onder de € 1.000 of een netto-inkomen tussen € 1.000 en € 1.500. Het Nibud geeft daarbij aan dat de hoogte van de woonlasten niet altijd het

⁷ <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/rapport-hoe-gaan-mensen-om-met-hoge-woonlasten/>

probleem is, maar dat ook de hoogte van het inkomen een rol speelt. Bij huishoudens met een laag inkomen is er vaker sprake van hoge woonlasten in relatie tot het inkomen dan bij huishoudens met een hoger inkomen.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft onderzoek gedaan naar betaalrisico's van huurders op basis van het WoON-onderzoek uit 2015 en 2018. Het PBL geeft aan dat in 2015 18% van de huishoudens die huren een betaalrisico hadden en in 2018 14% huishoudens. WoON2018 laat zien dat de groep huurders met een betaalrisico's voornamelijk lijkt te bestaan uit huishoudens met een laag inkomen, dat wil zeggen een inkomen op het niveau van het sociaal minimum of daaronder. Ongeveer de helft van hen heeft als belangrijkste inkomensbron een uitkering, een kwart van de huishoudens heeft AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron en de overige kwart bestaat voornamelijk uit mensen met een kleine baan of ZZP-ers. De huishoudens die een uitkering of AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron hebben zullen niet direct een inkomensdaling als gevolg van de coronacrisis doormaken. Overigens zij opgemerkt dat een betaalrisico niet per definitie betekent dat het huishouden ook daadwerkelijk problemen heeft om de huur te betalen. Op basis van WoON2018 blijkt daarnaast dat de netto-inkomens sneller stijgen dan de netto woonlasten. Hierdoor neemt ook de huurquote licht af. Dit verklaart kan de afname van het aantal huishoudens met betaalrisico's in de afgelopen jaren verklaren en daarnaast is beleid ingezet dat gericht is op de verbetering van de betaalbaarheid voor huurders.

Dat neemt niet weg dat er een groep huishoudens met een laag inkomen is die betalingsrisico's heeft. Het kabinet heeft aandacht voor deze huishoudens met een laag inkomen en vindt het belangrijk om de risico's voor deze groep in een breder perspectief te bekijken, waarbij andere lasten ook in ogenschouw worden genomen. In de kabinetsreactie op het IBO Toeslagen (31 066, nr. 624) heeft het kabinet al aangekondigd dat het met een bredere blik wil kijken naar de ondersteuning van betaalbaar wonen, waarbij inkomensbeleid, de subsidiëring op de huur- en koopmarkt alsmede de verhuurdersheffing in samenhang worden gezien.

De leden van de fractie van de PvdA vragen of de regering, met de PvdA-fractie, erkent dat het onredelijk is om van deze groep te verwachten dat ze zomaar verhuizen naar een andere woning, aangezien die veelal niet beschikbaar zijn.

Met de voorgestelde gerichte maatregel krijgen huurders die al enige tijd 'duur scheefwonen' in het gereguleerde segment van woningcorporaties en dus een huur betalen die hoog is voor hun inkomen, huurverlaging. Het gaat om huurders die als zij zouden verhuizen naar een andere woningcorporatiewoning een huur die niet hoger is dan de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens zouden krijgen. Met de voorgestelde maatregel krijgen die huurders een voor hun inkomen passende huur zonder te hoeven verhuizen.

Daarnaast kunnen huurders die recentelijk een lager inkomen hadden of een inkomensdaling hebben gehad, zelf een huurverlaging vragen bij hun

woningcorporatie

Met deze maatregel kunnen naar inschatting circa 260.000 huishoudens huurverlaging krijgen. Zoals uiteengezet in antwoord op vragen van onder andere van de fractie van PvdA vindt de regering dat zij een verplichte huurverlaging niet kan opleggen zoals eerder uiteengezet aan andere verhuurders dan woningcorporaties. Ten eerste hebben woningcorporaties de wettelijke taak om huishoudens met een laag inkomen te huisvesten en krijgen zij hiervoor staatssteun. Andere verhuurders hebben die wettelijke taak en voordelen niet. Daarnaast kunnen verhuurders die niet meer dan 50 huurwoningen in het gereguleerde segment hebben en verhuurders in de vrije sector niet tegemoet gekomen worden door een tariefverlaging van de verhuurderheffing, doordat zij niet heffingsplichtig zijn voor de verhuurderheffing. Om die redenen beperkt het wetsvoorstel zich tot huurders met een laag inkomen in een dure woningcorporatiewoning in het gereguleerde segment en strekt het wetsvoorstel zich niet uit tot alle huurders die een betaalisico hebben. Voor huurders met een lager inkomen bestaat de huurtoeslag. In 2020 zijn daarvoor de maximale inkomensgrenzen komen te vervallen waardoor de huurtoeslag bij een stijging van het inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd, maar waardoor ook meer huurders in aanmerking komen voor huurtoeslag. Met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516) krijgen verhuurders, ook particuliere en commerciële verhuurders en ook in de vrije sector, de mogelijkheid om op verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting (huurbevrozing of huurverlaging) te geven. Bijvoorbeeld als een huurder een plotselinge inkomensdaling doormaakt.

1.2.1. Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie

De leden van de fractie van de VVD vragen er gebeurt als door omstandigheden (nieuwe baan of promotie) het inkomen hoger wordt en de eenmalige huurverlaging niet gerechtvaardigd is? Klopt het dat een corporatie het recht heeft om de huurverlaging terug te draaien? Zo nee, waarom niet? Zo ja, binnen welke termijn moet de huur op een acceptabel niveau zijn gebracht, zo vragen zij zich af.

Twee groepen huurders komen in aanmerking voor huurverlaging. Ten eerste de groep huurders die op basis van het jaarinkomen van 2019, welke de woningcorporatie de inkomenscategorie opvraagt bij de Belastingdienst, in aanmerking komt voor huurverlaging. Daarnaast is er de tweede groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt. Deze laatste groep dient op basis van actuele bronnen over het inkomen aan te tonen dat laatste 6 maanden een inkomen hebben gehad onder de toepasselijke inkomensgrens.

De eerste groep huurders krijgt huurverlaging op basis van objectieve gegevens en gegevens welke zijn gebaseerd op een jaarinkomen. Nu onderhavige maatregel zoveel mogelijk aansluit bij passend toewijzen zal deze groep een structurele

huurverlaging krijgen. Sinds de introductie van passend toewijzen is niet gebleken dat goedkoop scheefwonen is toegenomen. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachting dat dit nu wel het geval zal zijn. WoON2018 laat daarnaast zien dat ongeveer de helft van deze huurders als belangrijkste inkomensbron een uitkering heeft, een kwart van de huishoudens heeft AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron en de overige kwart bestaat voornamelijk uit mensen met een kleine baan of ZZP-ers. Van een aanzienlijk deel van deze huurders zal het inkomen niet meer met grote sprongen stijgen, bijvoorbeeld omdat zij een pensioen ontvangen. Mocht het inkomen stijgen zal deze groep mogelijk via de inkomensafhankelijke huurverhoging wel weer doorgroeien naar een huur passend bij het inkomen.

Voor deze laatste groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt zal in 2024 de woningcorporatie op eenzelfde wijze als in 2021 nagegaan kunnen worden of het inkomen in 2022 is gestegen en of de huurder in 2022 nog steeds een inkomen had onder de toepasselijke inkomensgrens (Nota van wijziging Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 7). Op basis van deze objectieve gegevens kan worden nagegaan of het inkomen weer is gestegen en of de toegekende huurverlaging zal worden beschouwd als een tijdelijke huurkorting, conform het gelijknamige wetsvoorstel, of zal worden aangemerkt als een permanente huurverlaging.

De leden van de fractie van de VVD vragen op welke termijn de Belastingdienst straks in staat is om op verzoek van de woningcorporatie een verklaring te geven over het huishoudinkomen van huurders ten behoeve van de huurverlaging? Op welke termijn is de Belastingdienst in staat om op verzoek van de woningcorporatie een verklaring te geven over het huishoudinkomen van huurders ten behoeve van de huurverhoging, zo vragen zij zich af.

Het digitale loket van de Belastingdienst waar woningcorporaties – net als voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging – aanvraag kunnen indienen voor de inkomenscategorieën van hun huurders, opent naar verwachting in januari 2021. De bijna 300 woningcorporaties kunnen dan een account aanvragen voor het gebruik van het digitale loket. Nadat ze het account hebben gekregen en geactiveerd (kost maximaal 2 weken maar meestal minder) kunnen woningcorporaties de adressen aanleveren waarvoor zij de inkomenscategorie willen weten voor de huurverlaging. Woningcorporaties vragen niet voor al hun woningen maar alleen voor de woningen waarvan de geldende huur hoger is dan de lage aftoppingsgrens (2020: € 619,01) de inkomenscategorie aan. Huurders die niet meer huur betalen dan de lage aftoppingsgrens komen immers per definitie niet in aanmerking voor de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging. Het ministerie van BZK en de Belastingdienst zijn thans in overleg over de verwachte doorlooptijd van aangevraagde inkomenscategorieën.

De leden van de fractie van de SP vernemen graag waarom is gekozen voor de aftoppingsgrens en niet voor andere grenzen, zodat meer huurders in aanmerking zouden kunnen komen voor huurverlaging. De leden van de fractie van de SP vragen:

- Hoeveel hurende huishoudens zouden in aanmerking komen voor huurverlaging als een huurquote van 25% zou worden gehanteerd?
- Hoeveel hurende huishoudens zouden in aanmerking komen voor huurverlaging als een woonquote van 25% zou worden gehanteerd?
- Hoeveel hurende huishoudens zouden in aanmerking komen voor huurverlaging als de kwaliteitskortingsgrens (432,51 euro in 2020) zou worden gehanteerd?

Er is gekozen voor de aftoppingsgrens omdat hiermee aangesloten wordt bij de uitgangspunten van passend toewijzen en de geldende definitie van “duur scheefwonen”.

Volgens WoOn2018 wonen er in huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens in totaal circa 675.000 huurders (38% van de huurders binnen dit eigendoms- en prijssegment) met een netto huurquote van 25% of meer. Bij niet een netto huurquote maar een netto woonquote van 25% of meer als criterium gehanteerd wordt, dan betreffen het 1,47 miljoen huurders (82%). Er zijn in dit segment 1,53 miljoen huurders met en huur. Indien een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens als criterium wordt gehanteerd, dan betreft dit 1,53 miljoen huurders (85%).

De leden van de fractie van D66 lezen dat de woningcorporatie tot uiterlijk 1 april 2021 heeft om de huurverlaging voor te stellen. Deze leden vragen of dit voor woningcorporaties haalbaar is en op welke wijze deze verplichting richting de corporaties wordt gecommuniceerd en de naleving wordt geborgd, zo vragen zij zich af.

Het digitale loket van de Belastingdienst waar woningcorporaties – net als voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging – aanvraag kunnen indienen voor de inkomenscategorieën van hun huurders, opent naar verwachting in januari 2021. De bijna 300 woningcorporaties kunnen dan een account aanvragen voor het gebruik van het digitale loket. Nadat ze het account hebben gekregen en geactiveerd (kost maximaal 2 weken maar meestal minder) kunnen woningcorporaties de adressen aanleveren waarvoor zij de inkomenscategorie willen weten voor de huurverlaging. Woningcorporaties vragen niet voor al hun woningen maar alleen voor de woningen waarvan de geldende huur hoger is dan de lage aftoppingsgrens (2020: € 619,01) de inkomenscategorie aan. Huurders die niet meer huur betalen dan de lage aftoppingsgrens komen immers per definitie niet in aanmerking voor de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging. Het ministerie van BZK en de Belastingdienst zijn thans in overleg over de verwachte doorlooptijd van aangevraagde inkomenscategorieën.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken zal in samenwerking met de Belastingdienst

de woningcorporaties (naar verwachting in november 2020) met een mailing informeren over de nieuwe huurverlagingsverplichting en over hoe woningcorporaties de inkomenscategorieën bij de Belastingdienst kunnen aanvragen. Woningcorporaties die geen account aanvragen of die wel een account aanvragen maar geen inkomenscategorieën aanvragen zullen worden gerappelleerd. Maar als een woningcorporatie niet vóór 1 april 2021 een huurverlagingsvoorstel heeft gedaan en de huurder denkt daar wel voor in aanmerking te komen, dan kan de huurder binnen zes weken na 1 april 2021 de Huurcommissie om een uitspraak vragen, zo is in het wetsvoorstel geregeld. De huurder verstrekt dan zelf gegevens over het huishoudinkomen van 2019 (een door hem zelf opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden en inkomensverklaringen van de Belastingdienst (voorheen IB60-formulieren, gratis verkrijgbaar bij de Belastingdienst) van de leden van zijn huishouden, met uitzondering van eventuele (minder- en meerderjarige) kinderen.

De werkwijze van het verzoeken om een inkomensverklaring bij de Belastingdienst laat zien dat de aftoppingsgrenzen en inkomensgrenzen administratief ingewikkeld zijn. De woningcorporatie gaat namelijk naar de Belastingdienst voor alle woningen boven de lage aftoppingsgrens. Dan geeft de Belastingdienst aan of het huishoudinkomen lager is dan de van toepassing zijnde inkomensgrens, wat er vier kunnen zijn, en de Belastingdienst geeft aan hoeveel personen er in het BRP staan ingeschreven op het adres, zodat de woningcorporatie weet of de lage of de hoge aftoppingsgrens van toepassing is. De leden van de fractie van het CDA vragen de regering of dat niet beter vereenvoudigd kan worden. Kan de regering aangeven wat de reden is dat er een hoge en een lage aftoppingsgrens is? Het komt de leden van de fractie van het CDA voor dat de hoge aftoppingsgrens voornamelijk gaat gelden bij de geboorte van het eerste kind in een gezin, want dat is het moment dat je van een tweepersoons- naar een driepersoonshuishouden overgaat. In dat moment zien deze leden nu niet bepaald een rechtvaardiging voor een huurverhoging. Kan de regering tevens aangeven wat de achtergrond is van de iets lagere inkomensgrenzen voor ouderen die namelijk € 75 of € 80 meer inkomen mogen hebben per jaar? Liggen deze inkomensgrenzen niet zo dicht bij elkaar dat het zou lonen om ze naar elkaar toe te laten groeien? Dat zou immers de uitvoerbaarheid voor de verhuurder en de Belastingdienst ten goede komen en de begrijpelijkheid voor de huurder vergroten.

Er is aangesloten bij de regels zoals die gelden voor passend toewijzen. Deze hebben een relatie met de huurtoeslag. Bij het passend toewijzen worden twee aftoppingsgrenzen gehanteerd omdat ervan uit wordt gegaan dat grotere huishoudens ook een grotere woning (met een hogere huur) nodig hebben. De hogere aftoppingsgrens geldt ook binnen de huurtoeslag waar voor grotere huishoudens pas bij een hogere huur de hogere kwaliteitskorting doorwerkt. De gehanteerde inkomensgrenzen komen voort uit de maximum inkomensgrenzen zoals die tot 2020 in de huurtoeslag golden. Mogelijke vereenvoudigingen, waaronder het harmoniseren van de aftoppingsgrenzen en inkomensgrenzen

worden gezien in het kader van het vervolg van IBO toeslagen.

De leden van de fractie van het CDA vragen de regering wat er gebeurt als de Belastingdienst nog onvoldoende gegevens heeft van de huurder over het jaar 2019 en daardoor niet kan aangeven in welke inkomenscategorie de huurder valt. Krijgt de woningcorporatie daarvan bericht? Wordt de huurder dan verzocht zelf inkomensgegevens aan te leveren, zo vragen zij zich af.

De Belastingdienst verstrekt op aanvraag van de woningcorporatie de inkomenscategorie op basis van de (voorlopige of definitief vastgestelde) inkomensgegevens over 2019 die hij heeft. Als de Belastingdienst niet over inkomensgegevens over 2019 voor het betreffende huishouden beschikt (bijvoorbeeld omdat de huurder toen nog geen inkomen had), vermeldt de Belastingdienst dat het huishoudinkomen in de categorie “geen laag inkomen” valt. De Belastingdienst heeft dan immers niet kunnen vaststellen dat het huishoudinkomen in de categorie “laag inkomen” valt.

Als de woningcorporatie niet voor 1 april 2021 met een huurverlagingsvoorstel komt en de huurder denkt daar op basis van zijn huishoudinkomen wel voor in aanmerking te komen, dan kan de huurder binnen zes weken na 1 april 2021 een uitspraak van de Huurcommissie vragen, zo is in het wetsvoorstel geregeld. De huurder verstrekt dan zelf gegevens over het huishoudinkomen van 2019 (een door hem zelf opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden en inkomensverklaringen van de Belastingdienst (voorheen IB60-formulieren, gratis verkrijgbaar bij de Belastingdienst) van de leden van zijn huishouden, met uitzondering van eventuele (minder- en meerderjarige) kinderen. Deze situatie zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen als er bij het opvragen van de inkomenscategorie nog een bezwaar tegen de Belastingaanslag liep en dat daarna is afgewikkeld of als de woningcorporatie het adresgegevens van de betreffende woning niet juist aan de Belastingdienst heeft aangeleverd (kan bijvoorbeeld voorkomen bij woningen met huisnummertoevoegingen).

De leden van de fractie van de PvdA vragen of er een verplichting rust op woningcorporaties om onderzoek te doen of een huurder in aanmerking komt voor huurverlaging. Zo nee, waarom is hier niet voor gekozen en hoe worden woningcorporaties dan wel bewogen om tot actie over te gaan, zo vragen zij zich af. Woningcorporaties zijn verplicht om de bij de Belastingdienst na te gaan welke huurders in aanmerking komen voor huurverlaging. Zij dienen deze huurders zelf een voorstel tot huurverlaging te doen. Hierdoor wordt deze groep huurders ontzorgd. Huurders kunnen ook zelf een verzoek tot huurverlaging indienen, bijvoorbeeld wanneer zij meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt en deze gegevens nog niet bekend zijn bij de Belastingdienst. Indien er geen voorstel tot huurverlaging wordt ingediend of de woningcorporatie deze (onterecht) afwijst heeft de huurder de mogelijkheid het verzoek voor te leggen aan de Huurcommissie, welke bevoegd is om een huurverlaging uit te spreken. In het wetsvoorstel is een informatieplicht voor de woningcorporatie opgenomen over de

mogelijkheid van huurverlaging

AOW-gerechtigden zijn nu nog uitgezonderd van de extra jaarlijkse huurverhoging, waar de regering aan refereert op pagina 18. Kan de regering een inschatting geven hoe vaak het naar verwachting voorkomt dat betrokkenen hiervan niet op de hoogte zijn en de verhuurder er geen rekening mee houdt? Is hier al onderzoek naar verricht? Is extra voorlichting op dit punt wenselijk, vragen de leden van de fractie van 50PLUS zich af. Voor het toepassen van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging moeten verhuurders een inkomenscategorie van het huishouden opvragen bij de Belastingdienst. Als het huishouden onder de uitzonderingsgroep valt (een huishouden met één of meer AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer gezinnen), dan zoekt de Belastingdienst niet naar inkomensgegevens van dat huishouden omdat het niet voor de hogere huurverhoging in aanmerking komt, ongeacht het inkomen. De Belastingdienst geeft dan aan de verhuurder door dat het huishouden tot de uitzonderingsgroep behoort, waarvoor geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is toegestaan. De verhuurder kan dan geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen, want hij kan bij zijn huurverhogingsvoorstel geen verklaring van de Belastingdienst voegen dat het huishoudinkomen boven de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging ligt. Daardoor is geen extra voorlichting vereist. Mocht een verhuurder onverhoopt een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen zonder een verklaring van de Belastingdienst bij te voegen dat het huishoudinkomen boven de inkomensgrens voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging ligt, dan kan de huurder daar met succes bezwaar tegen maken.

Begin 2020 zijn voor 932 AOW-huishoudens abusievelijk toch inkomenscategorieën verstrekt doordat de in het Pensioenakkoord afgesproken vertraging van de stijging van de AOW-leeftijd nog niet in het betreffend geautomatiseerde systeem van de Belastingdienst was verwerkt. De Belastingdienst heeft dit weer hersteld en de betrokken 139 verhuurders gebeld en gevraagd om in het geval dat zij een hogere huurverhoging (meer dan 5,1%) hadden voorgesteld, dat terug te draaien omdat voor het AOW-huishouden geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is toegestaan. Zie ook beantwoorde Kamervragen (Aanhangsel van de Handelingen II, 2019-2020, nr. 4378).

In het Wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen zijn senioren met een hoger (midden)inkomen straks niet meer uitgezonderd van deze extra huurverhoging. Wat is de eerstvolgende gelegenheid waarop er over dit wetsvoorstel kan worden gedebatteerd, zo vragen de leden van de fractie van de 50PLUS. Uw Kamer heeft op 16 september 2020 schriftelijke vragen ingediend over het wetsvoorstel (Verslag, 35 518, nr. 6). Ik verwacht de Nota naar aanleiding van het Verslag op zeer korte termijn naar de Kamer te kunnen sturen. Wanneer er dan over het wetsvoorstel wordt gedebatteerd is aan uw Kamer.

1.2. Verzoek tot huurverlaging

De leden van de fractie van de VVD wat wordt verstaan onder een 'recentere inkomensdaling'? Welke regels worden gehanteerd om het voor de eenmalige huurverlaging niet oneerlijk te laten uitpakken naar mensen met een inkomen die net niet in aanmerking komen voor een eenmalige huurverlaging. Bij hun verzoek om huurverlaging dienen huurders met bescheiden aan te tonen dat zij de afgelopen zes maanden een inkomen hebben gehad onder de toepasselijke inkomensgrens. Hierbij kan worden gedacht aan loonstrookjes en uitkeringsspecificaties. Deze werkwijze sluit aan bij de werkwijze die thans wordt gehanteerd bij het verlenen van specifiek maatwerk op basis van het Sociaal Huurakkoord. Woningcorporaties hebben hier reeds ervaring mee. Indien de woningcorporatie van mening is dat er onvoldoende of onjuiste documenten worden overlegd, kunnen zij besluiten geen huurverlaging toe te kennen. De huurder kan vervolgens besluiten de Huurcommissie te vragen daar uitspraak over te doen.

De leden van de fractie van de VVD lezen dat, indien een huurder een verzoek tot huurverlaging doet, de huurder moet aantonen dat het huishoudinkomen in de laatste 6 maanden voorafgaand aan het verzoek niet hoger was dan de toepasselijke inkomensgrens. De leden vragen welke maatregelen het kabinet neemt, de woningcorporatie of de Belastingdienst om fraude voor deze regeling te voorkomen. De leden vragen daarnaast hoe wordt omgegaan met een situatie waarin de huurder voor een bepaalde periode minder gaat werken, daarmee onder de grens komt en recht heeft op een eenmalige huurverlaging. En de leden van de fractie van de VVD vragen wat gebeurt er als deze huurder na het afwikkelen van de eenmalige huurverlaging weer fulltime gaat werken. En of het kabinet het eens is met de leden eens dat dit een ongewenst effect is en met name voor mensen die te goeder trouw handelen zeer onrechtvaardig uitpakt, zo vragen de leden van de fractie van de VVD. Voor de groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt zal in 2024 de woningcorporatie op eenzelfde wijze als in 2021 nagegaan kunnen worden of het inkomen in 2022 is gestegen en of de huurder in 2022 nog steeds een inkomen had onder de toepasselijke inkomensgrens. Op basis van deze objectieve gegevens kan worden nagegaan of het inkomen weer is gestegen en of de toegekende huurverlaging zal worden gezien als een tijdelijke huurkorting, conform het gelijknamige wetsvoorstel, of zal worden aangemerkt als een permanente huurverlaging.

Indien de huur niet aangepast wordt en het inkomen stijgt heeft de woningcorporatie ook nog steeds de mogelijkheid de huur via inkomensafhankelijke huurverhoging te laten stijgen naar een huur passend bij het inkomen.

De leden van de fractie van de VVD vragen in hoeverre de Belastingdienst over een periode van een half jaar beschikking heeft over actuele en relevante gegevens? Heeft de Belastingdienst over een periode van een half jaar gegevens over inkomsten uit flexibele arbeid, onderneming of vermogen ter beschikking?

De Belastingdienst beschikt niet over inkomensgegevens van een deel van het jaar (de voorafgaande zes maanden). Daarom verstrekt de Belastingdienst op aanvraag van woningcorporaties de inkomenscategorie van het huishoudinkomen over een geheel afgerond inkomensjaar (2019). Begin 2021 zijn de inkomens van 2019 doorgaans definitief vastgesteld. Deze werkwijze is conform de werkwijze bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, waarbij ook wordt uitgegaan van het huishoudinkomen van de huidige bewoners van twee jaar geleden. De gegevens over lonen, inkomsten uit flexibele arbeid, onderneming of vermogen van 2019 ontving de Belastingdienst begin 2020 van werkgevers en banken, waarna mensen tot 1 mei 2020 aangifte konden doen van hun inkomstenbelasting. Dat betreft echter het jaarinkomen, en geen gegevens over een half jaar. Huurders kunnen met eigen gegevens aantonen dat het huishoudinkomen in de voorgaande zes maanden niet hoger was dan (de helft van) de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen. Hierbij valt te denken aan recente salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder indien de huurder ZZP'er is. Daarom kunnen woningcorporaties van deze groep huurders in 2024 de inkomenscategorie, gebaseerd op het jaarinkomen van 2022, toetsen.

De leden van de fractie van de PVV vraagt naar de gevolgen indien noch de woningcorporatie een huurverlaging, ondanks een verplichting, doorvoert noch er een verzoek tot huurverlaging door de huurder komt, kan de regering de gevolgen in die situatie nader toelichten vragen de leden van de fractie van de PVV. Wanneer de huurder geen verzoek tot huurverlaging indient en de verhuurder geen voorstel voorlegt, zal de huurprijs niet worden gewijzigd. Het wetsvoorstel regelt dat woningcorporaties een informatieverplichting hebben richting huurders om hen te informeren over het eenmalige recht op huurverlaging. Daarnaast zullen huurders geïnformeerd worden via onder meer de Rijksoverheid. Indien de woningcorporatie geen voorstel tot huurverlaging doet, terwijl de huurder hier recht op heeft, kan de huurder hiervoor naar de Huurcommissie.

Het feit dat veel huurders met veel te hoge huren worden geconfronteerd geeft de noodzaak van dit wetsvoorstel aan. Dit betekent echter niet dat dit voorstel het doel om huurwoningen betaalbaarder te maken in voldoende mate bereikt. De leden van de fractie van GroenLinks zouden daarom graag een nadere beschouwing van de regering ontvangen over wat precies de definitie van betaalbaarheid zou moeten zijn. Kan de regering haar visie geven op wat precies voor welke doelgroep betaalbaar is, kan hierbij worden ingegaan op de gewenste huurquote voor huurders met een bijstandsuitkering, huurders met een minimumloon en huurders met een modaal inkomen en kan de regering hierbij mede ingaan op de door het NIBUD gehanteerde definities van betaalbaarheid, vragen de leden van de fractie van GroenLinks. In dit wetsvoorstel worden dezelfde inkomensgrenzen gehanteerd als bij passend toewijzen. Bij deze doelgroep acht het kabinet een huur onder de respectievelijke aftoppingsgrens (€619,01/ €663,40) betaalbaar. De huurtoeslag speelt een aanvullende rol in de betaalbaarheid van de huren, waarbij rekening

wordt gehouden met de hoogte van de huur en de samenstelling van het huishouden. De hoogte van woon- of huurquotes in algemene zin zeggen niet of de woonlasten passen binnen het budget van het huishouden. Dat hangt af van de overige uitgaven van het huishouden, waarbij gedacht kan worden aan uitgaven voor boodschappen, kleding en recreatie. Verder verwijs ik deze leden u naar het antwoord op de vraag van de leden van de fractie van de PvdA over het onderzoek van Nibud.

De leden van de fractie van GroenLinks zijn ook benieuwd welke andere maatregelen de regering heeft overwogen om de betaalbaarheid van huurders in zowel de sociale sector als in de geliberaliseerde sector te verbeteren. Kan de regering bij deze beleidsopties de voor- en nadelen noemen, vragen zij. Deze zomer is onderzocht hoe de betaalbaarheid van huren verder kan worden verbeterd en met welke maatregel betaalrisico's afnemen. Onder andere is onderzocht wat het effect zou zijn om de huur enkel bij minima te verlagen en welke effecten een generieke huurbefrozing voor alle huurders zou hebben. Ook is onderzocht wat de effecten zijn van een aanpassing in de huurtoeslag en hoe huurders middels woonkostentoeslag ondersteund kunnen worden bij een inkomensdaling. Verder verwijs ik deze leden u naar het antwoord op de vraag van de leden van de fractie van de PvdA over het onderzoek van Nibud, waarin wordt verduidelijkt waarom er voor deze maatregel is gekozen.

De leden van de fractie van de SP vragen waarom een inkomen gedurende een periode van de laatste 6 maanden voorafgaande aan het verzoek tot huurverlaging lager of gelijk moet zijn aan de toepasselijke actuele inkomensgrens voor passend toewijzen. Waarom is er gekozen voor 6 maanden en niet voor 3 maanden, vragen zij. De termijn van zes maanden sluit aan bij de gemaakte afspraken in het Sociaal Huurakkoord. Deze periode is voldoende lang om te rechtvaardigen dat iemand in aanmerking komt voor huurverlaging. Hierbij is gezocht naar een balans om te rechtvaardigen dat een huurder een huurverlaging krijgt. Bij korte inkomensdalingen zijn andere oplossingen meer passend, zoals een betalingsregeling of bijvoorbeeld tijdelijke huurkorting.

De leden van de fractie van de SP vragen voorts:

- Hoeveel hurende huishoudens in aanmerking zouden komen voor huurverlaging als er uitgegaan wordt van een periode van 3 maanden.
 - Hoeveel hurende huishoudens in aanmerking zouden komen voor huurverlaging als er uitgegaan wordt van een gemiddelde in een periode van 6 maanden?
- Een dergelijke inschatting kan niet worden gegeven aangezien gevraagd wordt om een inschatting te maken van de situatie zoals die zich nog moet voordoen in 2021. Deze cijfers zijn niet bekend.

Het Sociaal Huurakkoord ging uit van een periode van 6 maanden, maar dat akkoord stamt uit 2018 ruim voor de coronacrisis. Met name in onvoorspelbare

tijden, zoals de huidige coronaperiode, is het voor bijvoorbeeld ZZP'ers van belang dat de regering rekening houdt met mensen met een wisselend inkomen en hier ruimhartig mee om te gaan. Graag vernemen de leden van de fractie van de SP hier een reactie op. Bij de aanvang van de coronacrisis is met verhuurders middels een gezamenlijk statement afgesproken maatwerk te bieden aan huurders die een inkomensdaling doormaken. Bij een acute inkomenssterugval kan er beroep worden gedaan extra rijksregelingen, zoals de TOZO. Ook komen huurders mogelijk in aanmerking voor extra toeslagen of andere uitkeringen. Het maatwerk dat verhuurders daarnaast kunnen bieden kan bijvoorbeeld bestaan uit het treffen van betalingsregeling, het opschorten van de huur en het toekennen van tijdelijke huurkorting. Uit de enquêtes uit de achterban van de aangesloten brancheorganisaties blijkt dat hieraan gehoor is gegeven. Het beperkte aantal meldingen bij de Huurcommissie geeft geen aanleiding om iets anders te veronderstellen. Bij de afweging welk maatwerk wordt toegepast is het belangrijk om het perspectief op een inkomensstijging in ogenschouw te nemen. Bij een tijdelijke inkomensdaling of wisselende inkomsten past een tijdelijke maatregel en maatwerk, bij structurele lage inkomens past een meer structurele maatregel.

De leden van de fractie van D66 vragen op welke wijze huurders geholpen kunnen worden bij het doen van een verzoek tot huurverlaging. Tevens vragen deze leden of de reactietermijn van 3 weken voldoende is voor woningcorporaties om het verzoek in behandeling te nemen. Tot slot vragen deze leden wat de gevolgen zijn voor de woningcorporatie wanneer zij niet binnen de 3-wekentermijn reageren. Tot slot vragen deze leden of er vormvereisten zijn ten aanzien van de manier waarop corporaties huurders over hun rechten informeren en hoe dit wordt geborgd, vragen zij. Twee groepen huurders komen in aanmerking voor huurverlaging. Ten eerste de groep huurders die op basis van het jaarinkomen van 2019, welke de woningcorporatie de inkomenscategorie opvraagt bij de Belastingdienst, in aanmerking komen voor huurverlaging. Zij krijgen voor 1 april 2021 een voorstel tot huurverlaging.

Daarnaast is er de tweede groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt. Deze laatste groep dient op basis van actuele bescheiden aan te tonen dat zij een inkomensdaling hebben doorgemaakt en de laatste 6 maanden een inkomen hebben gehad onder de toepasselijke inkomensgrens. Verhuurders hebben een informatieplicht om deze huurders te wijzen op de mogelijkheid van huurverlaging, uiterlijk gelijktijdig met het huurverhogingsvoorstel. Tezamen met Aedes zal worden gezien of hiervoor standaardteksten beschikbaar kunnen worden gesteld. Ook zal er via Rijksoverheid.nl worden gecommuniceerd over de mogelijkheid om huurverlaging aan te vragen. Woningcorporaties hebben ervaring opgedaan met het toetsen van inkomensgegevens om specifiek maatwerk aan te bieden. Zij kunnen een huurder hierin bijstaan.

Indien de verhuurder niet tijdig een voorstel tot huurverlaging doet na een verzoek van de huurder hiertoe, heeft de huurder de mogelijkheid zijn verzoek aanhangig te maken bij de Huurcommissie. Deze kan toetsen of de huurder in aanmerking komt voor verlaging en dit uitspreken. De Huurcommissie functioneert zodoende als achtervang voor correcte naleving van deze maatregel.

De memorie van toelichting vermeldt dat de huurder in aanmerking komt voor een huurverlaging als zijn inkomen gedurende een periode in de laatste zes maanden voorafgaand aan het verzoek lager was of gelijk was aan de voor het toepasselijke actuele inkomensgrens voor passend toewijzen. De leden van de fractie van het CDA vragen de regering te bevestigen dat het inkomen van de huurder de gehele periode van zes maanden onder de inkomensgrens moet liggen om in aanmerking te komen voor de huurverlaging. De huurder verstrekt bij zijn verzoek 'een zelf opgestelde verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden'. Op welke wijze kan de woningcorporatie de verklaring van de huurder controleren? Kan de verhuurder daarvoor het aantal ingeschrevenen in het BRP checken? Of kan de verhuurder bij de Belastingdienst navraag doen hoeveel personen er in het BRP op het desbetreffende adres staan ingeschreven? Hoe kan de woningcorporatie controleren of de huurder bescheiden heeft vertrekt van zijn gehele inkomen? Voor de regeling is aangesloten bij de regels zoals die gelden voor passend toewijzen. Daarvoor is in artikel 56, lid 1 sub a van het BTIV is geregeld dat de huurder die de woning wenst te betrekken aan de toegelaten instelling een verklaring moet overleggen door hem opgesteld en ondertekend over de samenstelling van het huishouden. En de huurder moet voor de huurverlaging met eigen inkomensgegevens aantonen dat het huishoudinkomen in de voorafgaande zes maanden niet hoger was dan (de helft van) de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen. Hierbij valt te denken aan recente salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder indien de huurder ZZP'er is.

Hetzelfde vragen de leden van de fractie van het CDA voor de Huurcommissie. Hoe moet de Huurcommissie beslissen als er geen documenten zijn over het inkomen van de huurder, als de Huurcommissie van mening is dat de documenten onvolledig zijn of als deze commissie twijfelt over de juistheid van de aangeleverde documenten? De in de nota van wijziging opgenomen mogelijkheid voor de woningbouwcorporatie om in 2024 het inkomen van de huurder over 2022 op te vragen lijkt de leden van de fractie van het CDA onvoldoende. Wanneer de huurder een verzoek doet, zal hij gegevens over zijn huishoudinkomen moeten verstrekken, zodat de woningcorporatie (en bij een eventueel geschil de Huurcommissie) kan toetsen of het huishoudinkomen in de zes maanden voorafgaand aan het verzoek onder de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen (voorheen de maximale inkomensgrens voor huurtoeslag) lag. Indien de huurder geen of onvolledige informatie heeft of wil overleggen dan kan de woningcorporatie geen huurverlaging toepassen of zal de Huurcommissie naar verwachting geen uitspraak doen over de redelijkheid van de weigering om tot huurverlaging te komen. Het ligt

echter in de lijn der verwachting dat een huurder zich zal inspannen om de juiste of aanvullende documenten te overleggen opdat de Huurcommissie tot een uitspraak kan komen. Woningcorporaties hebben daarnaast in het kader van specifiek maatwerk reeds ervaring opgedaan met het beoordelen van de door de huurder aangeleverde gegevens over de samenstelling van zijn huishouden en de inkomensgegevens van de laatste zes maanden.

1.3 Stappen voor verbetering betaalbaarheid voor huurders in het geliberaliseerde segment

De leden van de fractie van de SP vragen hoeveel huishoudens in aanmerking zouden komen voor huurverlaging als het geliberaliseerde segment wordt meegerekend. Deze leden vragen of de regering hiertoe bereid is. Het kabinet heeft geen gegevens beschikbaar hoeveel huishoudens met een geliberaliseerd contract in een corporatiewoning duur scheefwonen. Huurders met een geliberaliseerd huurcontract kunnen geen beroep doen op de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging. Deze woningen behoren niet tot het DAEB-segment van woningcorporaties en vallen daarmee niet onder de aan woningcorporaties opgedragen taak. Een verplichte huurverlaging past hier niet bij. Bovendien is de huurprijs bij geliberaliseerde huurcontracten vrij, ook daarbij past geen verplichte huurverlaging. Wel zijn er andere wetsvoorstellen voorbereid, zoals besproken in het antwoord van PvdA, om de betaalbaarheid van deze huren te verbeteren.

De regering belooft al jaren het 'geliberaliseerde segment' aan te gaan pakken. Drie jaar lang is gesproken over een noodknop voor de vrije sector, maar deze is er nooit gekomen. De leden van de fractie van de SP vragen waarom de noodknop er nog niet is en wanneer deze komt. Met mijn brief aan de Tweede Kamer van 15 mei 2020 "Betaalbaar wonen voor starters met een middeninkomen" heb ik maatregelen aangekondigd voor het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen en starters en het aanpakken excessen in de woningmarkt. Ik ga onder andere de jaarlijkse huurprijsverhoging in de vrije sector maximeren, conform de maximering in de sociale sector. Dit geldt voor alle huurcontracten in de vrije sector voor een periode van drie jaar. Met deze maatregel weten ook huurders in de vrije sector wat hen de komende tijd te wachten staat en kunnen zij niet geconfronteerd worden met onverwachte excessieve huurverhogingen.

Ik voer tegelijkertijd gesprekken met de sector om samen meer transparantie te creëren voor huurders over hoe de aanvangshuurprijs tot stand komt. De afspraken die hieruit voortvloeien zullen resulteren in een convenant met de sector; deze afspraken kunnen vervolgens verankerd worden in wetgeving. Daarnaast geef ik gemeenten de mogelijkheid om voor de buurten waar dat echt nodig is een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen. Ik heb de Tweede Kamer aangegeven met bovenstaande maatregelen uitvoering te hebben geven

aan de motie Van Eijs/Ronnes^[1] en op deze wijze is invulling gegeven aan het verzoek om een noodknop.

De leden van de fractie van de SP vragen tevens waarom er geen beperking of afschaffing komt van de WOZ-waarde in het meetellen van de huurprijs, wat de regering ook meermaals heeft benoemd als mogelijkheid. Zoals aangegeven in de brief van 17 september 2019 (Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 555) zal het kabinet het aandeel van de WOZ in het puntenstelsel beperken tot 33 procent. Hiervoor is een aanpassing nodig van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze wijziging is in consultatie geweest en thans worden de reacties hierop verwerkt. Ik verwacht de voorhangprocedure bij het parlement in het najaar te kunnen starten en het ontwerpbesluit daarna voor advies voor te kunnen leggen aan de Afdeling advisering van de Raad van State zodat de wijziging spoedig in werking kan treden.

Ook willen de leden van de fractie van de SP weten waarom de regering telkens schrijft dat voor “een periode van drie jaar de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector worden gemaximeerd tot inflatie + 2,5 procentpunt”. Buiten het feit dat de leden van de fractie van de SP dit nog steeds een grote huurverhoging vinden en het geen structurele oplossing is, is er nog steeds niets in de praktijk geregeld. Deze leden vragen daarom wanneer het beleidsvoornemen omgezet wordt in concrete regelgeving en in een daadwerkelijke regulering van vrije sector-contracten. Ik ben momenteel bezig met de uitwerking van de maximering van de huurprijsverhoging bij geliberaliseerde huurovereenkomsten, aanpassing van tijdelijke huurcontracten en een opkoopbescherming. Ik span mij in om dit wetsvoorstel zo spoedig mogelijk bij uw Kamer in te laten indienen.

Wat is uw reactie op de oproep van koepelorganisatie Aedes uit de brief van 5 oktober 2020: “Vergroot de effectiviteit van passend wonen naar inkomen door het Wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting ook voor huurders die deze eenmalige huurverlaging ontvangen, van toepassing te verklaren. Geef duidelijkheid in de uitvoering over de voorwaarden. Maak eenmalige huurverlaging ook mogelijk voor huurders van particuliere en commerciële verhuurders en in de vrije sector”, vragen de leden van de fractie van 50PLUS. Van de groep huurders die een huurverlagingsvoorstel krijgen op basis van de inkomenscategorie, ontvangt het grootste gedeelte een uitkering of een pensioen. Voor deze groep is een permanente huurverlaging meer passend en effectiever dan een tijdelijke huurkorting. In de Nota van wijziging (Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 7) is opgenomen dat woningcorporaties in 2024 de mogelijkheid krijgen om de gegevens van de groep huurders die met eigen gegevens een beroep op huurverlaging hebben gedaan opnieuw te toetsen via de Belastingdienst. Het betreft een toetsing

^{[1][1]} [Kamerstukken II 2017/18, 32847 nr. 401.](#)

van het jaarinkomen van 2022. Daarmee kan middels objectieve gegevens worden beoordeeld of er sprake is van een permanente inkomensdaling. Is het inkomen weer gestegen, dan zal de huurverlaging worden omgezet in een tijdelijke huurkorting, conform het gelijknamige wetsvoorstel.

Het ministerie van BZK is in overleg met Aedes en de Belastingdienst over de toepassing van deze maatregel. Tezamen zal worden gezien hoe woningcorporaties zullen worden geïnformeerd over de uitvoering. Hierbij kan worden gedacht aan een stappenplan of een handleiding. In overleg met de Belastingdienst zal eveneens worden gezien hoe woningcorporaties kunnen worden bereikt die nog geen account hebben aangemaakt of nog geen vraagbestand hebben ingediend.

Woningcorporaties zijn niet vergelijkbaar met particuliere of commerciële verhuurders. Beide type verhuurders verhuren woningen aan huurders met lage(re) inkomens maar anders dan particuliere of commerciële verhuurders hebben woningcorporaties als kerntaak het bieden van betaalbare huisvesting. Als tegemoetkoming voor de huurverlaging wordt het tarief van de verhuurderheffing aangepast. Verhuurders zijn verhuurderheffing verschuldigd indien zij 50 of meer woningen verhuren. Particuliere verhuurders die geen verhuurderheffing betalen kunnen niet bereikt worden met een tariefswijziging van de verhuurderheffing.

2. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen

De leden van de fractie van de SGP vragen of het juist is dat huurders in de particuliere sector in beginsel geen recht hebben op een eenmalige huurverlaging voortvloeiend uit het onderliggende wetsvoorstel. Zo ja, hoe verhoudt zich dat tot de voorgenomen maatregel tot lastenverlichting, aangezien ook particuliere verhuurders een korting op de verhuurderheffing krijgen, en zorgt dit niet voor een verdere ongelijkheid van de verdeling tussen lastenverzwaring en -verlichting, vragen zij. Woningcorporaties hebben een taak opgedragen gekregen om voor betaalbare huisvesting te zorgen voor de doelgroep (huishoudens met een laag inkomen), terwijl overige verhuurders deze taak niet hebben. Woningcorporaties komen voor deze taak ook in aanmerking voor staatssteun. Onderdeel van deze taak is dat woningcorporaties reeds een wettelijke verplichting hebben om huishoudens met een laag inkomen passend toe te wijzen. Het kabinet is van mening dat dit wetsvoorstel in deze lijn past.

Uit het onderzoek opgaven middelen blijkt dat de verlaging van de verhuurderheffing effectief is om de middelen in de corporatiesector te vergroten. Met oog op het tekort dat uit hetzelfde onderzoek voor de corporatiesector blijkt, krijgen verhuurders daarom een tariefverlaging in de verhuurderheffing. Met deze tegemoetkoming heeft als doel de investeringscapaciteit op peil te houden. Het op Prinsjesdag aangekondigde pakket maatregelen voor corporaties heeft een neutraal

tot licht positief effect op de investeringscapaciteit van de corporatiesector en stimuleert investeringen in betaalbare nieuwbouw en verduurzaming. Het is niet mogelijk om het tarief te onderscheiden naar verschillende type verhuurders. Overigens heeft een groot deel van de overige verhuurders geen voordeel van de verlaging van de verhuurderheffing, omdat de meeste overige verhuurders minder dan vijftig heffingsplichtige woningen bezitten en dus geen verhuurderheffing verschuldigd zijn. Slechts ongeveer 5% van de verhuurderheffing wordt opgebracht door overige verhuurders.

De leden van de fractie van de VVD lezen in de uitvoering niks over een situatie waarbij een huurder meer gaat verdienen. Kan het kabinet toelichten waarom niet, vragen zij. Via de nota van wijziging (Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 7) wordt in het wetsvoorstel geregeld opgenomen dat woningcorporaties in 2-024 de mogelijkheid krijgen om de gegevens van de groep huurders die met eigen gegevens een beroep op huurverlaging hebben gedaan, opnieuw te toetsen via de Belastingdienst. Het betreft een toetsing van het jaarinkomen van 2022. Daarmee kan middels objectieve gegevens worden beoordeeld of er sprake is van een permanente inkomensdaling. Is het inkomen weer gestegen, dan zal de huurverlaging worden omgezet in een tijdelijke huurkorting, conform het gelijknamige wetsvoorstel. Indien de huur niet op dat moment wordt verhoogd, kan de huur middels inkomensafhankelijke huurverhoging worden verhoogd (als de hoogte van het inkomen daartoe aanleiding geeft).

De leden van de fractie van de VVD vragen waarom er is gekozen voor een mogelijke huurverlaging tot de aftoppingsgrens, en niet tot verder, vragen zij. Met dit wetsvoorstel is aansluiting gezocht bij de bestaande systematiek van passend toewijzen. Dit is een effectieve maatregel om de betaalrisico's te doen laten afnemen. Een verdergaande huurverlaging heeft daarnaast meer impact op de financiële positie van de woningcorporaties en zou niet evenredig zijn.

De leden van de fractie van D66 constateren dat sommige dure scheefhuurders buiten de boot vallen vanwege de gekozen grenzen. Deze leden vragen daarom of er geen hardheidsclausule is overwogen voor zware gevallen, zodat ook maatwerk kan worden toegepast voor huurders die niet binnen de reikwijdte van het voorstel passen

Met brancheorganisaties, waaronder Vastgoed Belang en IVBN, is medio maart middels een statement afgesproken dat huurders die een inkomensdaling doormaken tegemoet worden gekomen. Uit uitgezette enquêtes en het lage aantal meldingen bij de Huurcommissie blijkt dat hier gehoor aan is gegeven. Daarnaast kunnen huurders mogelijk een beroep doen op bijzondere bijstand vanuit de gemeente, zoals de woonkostentoeslag. Woningcorporaties staat het vrij om ook voor andere huurders hardheid toe te passen. Met het wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting ontstaat er meer ruimte om maatwerk te leveren.

Hoe en wanneer is onderzocht of ouderen met een laag inkomen en vermogen daadwerkelijk een duurdere woning kunnen en willen huren die beter past bij hun woonwensen? Graag een link naar dit onderzoek. Indien (nog) niet onderzocht: waarop is de veronderstelling gebaseerd dat ze dit kunnen en willen doen? (Voetnoot 15), vragen de leden van de fractie van 50 PLUS. De veronderstelling is gebaseerd op signalen uit de praktijk vanuit zowel huurders als corporaties. Ook heeft uw Kamer meerdere malen aangegeven voor passend toewijzen een uitzondering te willen maken voor ouderen met een laag inkomen en een hoog vermogen.

3. Hoofdpijnen van het voorstel

De leden van de fractie van de SGP lezen dat de coronacrisis, en de daaruit volgende verslechterde financiële situatie van huurders, een van de redenen van dit wetsvoorstel is. Dit wetsvoorstel maakt het mogelijk dat huurders zelf een huurverlaging aan kunnen vragen als zij in de laatste zes maanden voorafgaand aan het verzoek een huishoudinkomen hadden dat niet hoger was dan de toepasselijke inkomensgrens. De huurder moet dit feit zelf aantonen, met behulp van gegevens van bijvoorbeeld de Belastingdienst. Klopt het dat de Belastingdienst niet of nauwelijks over deze noodzakelijke gegevens beschikt, omdat het gaat om zeer actuele gegevens betreffende een half jaar? Hoe ziet de regering in dat licht de uitvoerbaarheid en doeltreffendheid van deze mogelijkheid? Welke gevolgen heeft dit voor de positie van de huurder die de aanvraag doet, vragen zij. De Belastingdienst stelt inkomensgegevens over een kalenderjaar achteraf vast en beschikt niet over vastgestelde inkomensgegevens over perioden van zes maanden. Daarom moet de huurder die om huurverlaging vraagt omdat zijn huishoudinkomen in de voorafgaande zes maanden onder de toepasselijke inkomensgrens lag, zelf zijn huurverlagingsverzoek onderbouwen. De huurder verstrekt bij dat verzoek gegevens waaruit blijkt dat het huishoudinkomen in de laatste zes maanden voor het verzoek onder de actuele inkomensgrens voor passend toewijzen lag. Hierbij valt te denken aan recente salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder indien de huurder ZZP'er is. Woningcorporaties hebben hier ervaring mee, want deze gegevens en stukken moeten huurders ook verstrekken bij woningtoewijzing, als zij niet over jaarinkomensgegevens van de Belastingdienst beschikken. Ook verstrekt hij, net als bij woningtoewijzing, een zelf opgestelde verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden, zodat de verhuurder kan toetsen of hij de inkomensgegevens van alle relevante bewoners heeft gekregen (inkomen van minderjarige en meerderjarige kinderen telt niet mee) en welke aftoppingsgrens (lage of hoge) van toepassing is. De woningcorporatie toetst, zoals zij gewend is bij de woningtoewijzing, of het actuele huishoudinkomen onder de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen ligt. Indien huurder en woningcorporatie het niet eens zijn over of en, zo ja, welke huurverlaging van toepassing is en zij er onderling niet uitkomen, kan de

huurder zijn verzoek om huurverlaging voorleggen aan de Huurcommissie. De positie van de huurder die om huurverlaging verzoekt is dus dezelfde als huurders die een huurverlaging voorstellen op de grond dat de geldende huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel (bestaand recht). Hij kan de huurverlaging via de Huurcommissie afdwingen als hij aan de voorwaarden voldoet. De woningcorporatie kan in 2024 vervolgens toetsen of het vastgestelde jaarinkomen van 2022 aanleiding geeft om de huurverlaging als tijdelijke huurkorting te beschouwen of dat er sprake dient te zijn van een permanente huurverlaging.

De leden van de fractie van de SGP vragen of het juist is dat de huurverlaging permanent is. Hoe is dat te rijmen met de tijdelijkheid van de inkomensteruggang, dat de reden van de huurverlaging is? Is de regering het eens dat dit voor bijvoorbeeld woningcorporaties grote gevolgen kan hebben, omdat zij enkele jaren niet de huur ontvangen die past bij de kwaliteit van de huurwoning en het inkomen van de huurder (totdat de huur dusdanig gestegen is dat deze aansluit op het inkomen)? Waarom is niet aangesloten bij de systematiek van de wet Tijdelijke huurkorting, waarbij de verhouding tussen het inkomen en de huur beter gegarandeerd is, vragen zij. De regering heeft dat onderkend. De samenstelling van de groep die op basis van de inkomenscategorie in aanmerking komt voor huurverlaging is zodanig dat de afweging is gemaakt dat een eenmalige correctie via dit wetsvoorstel, passend is. Het grootste gedeelte van deze huurders ontvangt een inkomen uit pensioen of uitkering. Na deze eenmalige correctie fungeert tijdelijke huurkorting als achtervang en als toekomstig uitgangspunt. Mede in navolging op de opmerking van de Afdeling advisering van de Raad van State ter zake, is een nota van wijziging (35 578, nr. 7) ingediend waarin wordt voorgesteld om woningcorporaties de mogelijkheid te geven om in 2024 bij de Belastingdienst een inkomensverklaring over 2022 op te vragen van de huurders die op eigen verzoek een huurverlaging hebben gekregen op basis van het door henzelf opgegeven inkomen over de zes maanden voorafgaand aan het verzoek (het voorgestelde artikel 54a, vierde lid, van de Woningwet). Hiermee kan worden vastgesteld of het inkomen van de huurder structureel lager is dan de toepasselijke inkomensgrens en of het inkomen (achteraf) hoger blijkt te zijn dan bij het toekennen van de huurverlaging werd aangenomen.

Indien uit de inkomensverklaring over 2022 blijkt dat het huishoudinkomen van de huurder ook in 2022 in de “categorie lage inkomens” valt, wordt de huurverlaging permanent. Indien uit die inkomensverklaring blijkt dat het huishoudinkomen in 2022 hoger was, kan de woningcorporatie de huur verhogen naar het niveau van de huurprijs voorafgaand aan de verlaging, vermeerderd met de niet doorgevoerde huurverhogingen in de tussenliggende jaren. Er is geen sprake van terugvordering van de beëindigde huurkorting. Deze mogelijkheid is gelijk aan die in het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516).

De leden van de fractie van de VVD merken op dat de inkomensgegevens bij de Belastingdienst over 2019, door de economische gevolgen van de COVID-19 crisis achterhaald kunnen blijken. Waarom is er niet voor gekozen om corporaties een voorstel voor huurverlaging te laten doen voor 1 juli 2021, op basis van de inkomensgegevens over 2020? Daarnaast maakt deze wet het mogelijk voor huurders om zelf een aanvraag te doen, op basis van door hen aangeleverde inkomensgegevens. Welke gegevens dienen huurders hier precies voor aan te leveren, zo vragen zij. Voor deze inkomensafhankelijke huurverlagingsregeling is, net als bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, gekozen om uit te gaan van een doorgaans definitief vastgesteld huishoudinkomen van twee jaar geleden, in dit geval voor het huishoudinkomen van de huidige bewoners in 2019. Begin 2021 zijn de inkomens van 2019 doorgaans definitief vastgesteld. Begin 2021 beschikt de Belastingdienst nog niet over betrouwbare inkomensgegevens over 2020, omdat mensen tot 1 mei 2021 aangifte kunnen doen voor de Inkomstenbelasting 2020 (of de voor ingevulde aangifte kunnen bevestigen). Wanneer huurders zelf een verzoek tot huurverlaging indienen, dienen ze zelf bescheiden over te leggen. Hierbij valt te denken aan recente salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder indien de huurder ZZP'er is.

Welke mogelijkheden hebben corporaties om de juistheid van deze gegevens te controleren? Kunnen corporaties bijvoorbeeld bij de gemeente BRP-gegevens opvragen om inzicht in de samenstelling van het huishouden te krijgen, zo vragen de leden van de fractie van de VVD Twee groepen huurders komen in aanmerking voor huurverlaging. Ten eerste de groep huurders die op basis van het vastgestelde jaarinkomen van 2019, welke de woningcorporatie de inkomenscategorie opvraagt bij de Belastingdienst, in aanmerking komt voor huurverlaging. De juistheid van deze gegevens staat dus vast. Daarnaast is er de tweede groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt. Deze laatste groep dient op basis van actuele bronnen over het inkomen aan te tonen dat laatste 6 maanden een inkomen hebben gehad onder de toepasselijke inkomensgrens.

Voor de groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt zal in 2024 de woningcorporatie op eenzelfde wijze als in 2021 nagegaan kunnen worden of het inkomen in 2022 is gestegen en of de huurder in 2022 nog steeds een inkomen had onder de toepasselijke inkomensgrens. Op basis van deze objectieve gegevens kan worden nagegaan of het inkomen weer is gestegen en of de toegekende huurverlaging zal worden gezien als een tijdelijke huurkorting of zal worden aangemerkt als een permanente huurverlaging. Woningcorporaties krijgen niet de mogelijkheid om gegevens op te vragen bij het BRP. Daarvoor is in artikel 56, lid 1 sub a van het BTIV is geregeld dat de huurder die de woning wenst te betrekken aan de toegelaten instelling een verklaring moet overleggen door hem opgesteld en ondertekend over de samenstelling van het huishouden. Conform het beleid van passend toewijzen telt het inkomen van thuiswonende kinderen niet

mee. Zij kunnen immers, als ze zelfvoorzienend zijn, op korte termijn verhuizen. Huurders verstrekken een door hen zelf opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden

Waarom is gekozen voor de normen voor passende huren uit de huurtoeslag (die verschillen tussen huishoudens tot en met twee personen en grotere huishoudens) en niet voor één algemene grens, vragen de leden van de fractie van de VVD. Er is aangesloten bij de systematiek van passend toewijzen. Bij het passend toewijzen worden twee aftoppingsgrenzen gehanteerd omdat ervan uit wordt gegaan dat grotere huishoudens ook een grotere woning (met een hogere huur) nodig hebben.

Welke grens geldt als een huishouden in 2021 van samenstelling verandert en hoe wordt de peildatum hiervoor bepaald, vragen de leden van de fractie van de VVD. De huurder die op grond van het voorgestelde artikel 54a, vierde lid, van de Woningwet een verzoek tot huurverlaging doet, moet bij dat verzoek een door hem opgestelde verklaring en ondertekende verklaring omtrent de samenstelling van zijn huishouden voegen. Uit die formulering volgt dat die verklaring ziet op de samenstelling van het huishouden op het moment van de aanvraag. Deze werkwijze is gelijk aan die bij de regeling voor passend toewijzen en is voor de woningcorporaties goed uitvoerbaar gebleken.

Wat is de consequentie als mensen bewust onjuiste inkomensgegevens overleggen? Tot wanneer kan de huurverlaging worden teruggedraaid, wanneer dit achteraf blijkt, vragen de leden van de fractie van de VVD. Indien de woningcorporatie twijfelt over de juistheid van de gegevens of over de volledigheid kan worden besloten geen huurverlaging toe te kennen. De huurder kan dan een geschil aanhangig maken bij de Huurcommissie. Daarnaast heeft de woningcorporatie de mogelijkheid om in 2024 met objectieve gegevens van de Belastingdienst na te gaan of in 2022 is gestegen en of de huurder in 2022 nog steeds een inkomen had onder de toepasselijke inkomensgrens. Op basis van deze gegevens kan worden nagegaan of het inkomen weer is gestegen en of de toegekende huurverlaging zal worden gezien als een tijdelijke huurkorting of zal worden aangemerkt als een permanente huurverlaging.

De leden van de fractie van de VVD vragen wat voor mogelijkheden er zijn als een huurder na 31 december 2021 tot de conclusie komt dat hij in 2021 recht had op gebruik van dit wetsvoorstel, maar daar niet op gewezen is door de woningcorporatie. Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid om tot 31 december 2021 een huurverlaging te vragen als het inkomen in de zes maanden voorafgaand aan het verzoek onder de toepasselijke inkomensgrens ligt. Na 31 december 2021 kan er geen verzoek om huurverlaging op grond van het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet meer gedaan worden. Woningcorporaties hebben wel een informatieplicht om huurders te wijzen op de mogelijkheid van huurverlaging. Het ministerie van BZK, Aedes en de Belastingdienst zullen tezamen nagaan hoe

huurders zo goed mogelijk over de (mogelijkheid tot) huurverlaging kunnen worden geïnformeerd.

De leden van de fractie van de VVD willen ook weten waarom er niet gekozen is om een soort koppeling aan te brengen tussen het Wetsvoorstel eenmalige huurverlaging en het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting. Deze leden van de fractie van de VVD vragen daarbij of het kabinet het logischer zou vinden dat als het inkomen van een huishouden zou stijgen boven de inkomensgrenzen van passend toewijzen binnen een periode van 3 jaar het huishouden dan in één keer terug zou moeten gaan naar de oorspronkelijke huurprijs. De leden van de fractie van de VVD vragen zich ook af of het mogelijk is dat een corporatie zijn plicht kan invullen om in plaats van een huurverlaging een huurder een goedkopere woning aan te bieden zodat voor dat huishouden de woonlasten structureel omlaaggaan, zo vragen zij zich af. Twee groepen huurders komen in aanmerking voor huurverlaging. Ten eerste de groep huurders die op basis van het jaarinkomen van 2019, welke de woningcorporatie de inkomenscategorie opvraagt bij de Belastingdienst, in aanmerking komt voor huurverlaging. Daarnaast is er de tweede groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt. Deze laatste groep dient op basis van actuele bronnen over het inkomen aan te tonen dat laatste 6 maanden een inkomen hebben gehad onder de toepasselijke inkomensgrens. Verhuizen naar een goedkopere woning om in aanmerking te komen voor huurverlaging is geen verplichting voor de huurder, maar kan wel aangeboden worden door de woningcorporaties.

De eerste groep huurders krijgt huurverlaging op basis van objectieve gegevens en gegevens welke zijn gebaseerd op een jaarinkomen. Nu onderhavige maatregel zoveel mogelijk aansluit bij passend toewijzen zal deze groep een structurele huurverlaging krijgen. Sinds de introductie van passend toewijzen is niet gebleken dat goedkoop scheefwonen is toegenomen. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachting dat dit nu wel het geval zal zijn. WoON2018 laat daarnaast zien dat ongeveer de helft van deze huurders als belangrijkste inkomensbron een uitkering heeft, een kwart van de huishoudens heeft AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron en de overige kwart bestaat voornamelijk uit mensen met een kleine baan of ZZP-ers. Van een aanzienlijk deel van deze huurders zal het inkomen niet meer met grote sprongen stijgen, bijvoorbeeld omdat zij een pensioen ontvangen. Mocht het inkomen stijgen zal deze groep mogelijk via de inkomensafhankelijke huurverhoging wel weer doorgroeien naar een huur passend bij het inkomen.

Voor de groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt zal in 2024 de woningcorporatie op een zelfde wijze als in 2021 nagegaan kunnen worden of het inkomen in 2022 is gestegen en of de huurder in 2022 nog steeds een inkomen had onder de toepasselijke inkomensgrens (Nota van wijziging Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 7). Op basis van deze objectieve gegevens kan worden nagegaan of het inkomen weer is gestegen en of de toegekende

huurverlaging zal worden gezien als een tijdelijke huurkorting, conform het gelijknamige wetsvoorstel, of zal worden aangemerkt als een permanente huurverlaging

De leden van de fractie van de VVD vragen naar een budgettaire sleutel bij dit voorstel, wat zijn de kosten of opbrengsten als de inkomensgrens van de doelgroep verhoogd wordt met 1000, 5000 of 10.000 euro.

Antwoord op VVD XXIV en PvdA VIII

Hier is geen vaste sleutel van toepassing, omdat de inkomens niet gelijk verdeeld zijn, zodat het aantal huishoudens dat extra in aanmerking komt afhangt van het punt vanaf waar de verhoging wordt ingezet. Corporatiewoningen zijn vaker bewoond door huurders met een laag inkomen, ofwel de doelgroep van passend toewijzen en van het wetsvoorstel, dan door huurders met een hoger inkomen.

Een verhoging van het inkomensbereik vanaf de in de wet opgenomen grenzen met € 1.000 leidt naar schatting tot zo'n € 7 miljoen extra huurverlaging en € 2 miljoen extra inverdieneffect op de huurtoeslag. Een verhoging van € 5.000 leidt naar schatting tot zo'n € 34 miljoen extra huurverlaging en € 8 miljoen extra inverdieneffect op de huurtoeslag en een verhoging van € 10.000 tot € 61 miljoen extra huurverlaging en € 9 miljoen extra inverdieneffect op de huurtoeslag.

Als de inkomensgrens met 1000 euro wordt verhoogd neemt de doelgroep met ongeveer 12 duizend huishoudens toe, bij een verhoging met 5000 euro neemt de doelgroep met ongeveer 61 duizend huishoudens toe. Bij een verlaging met 1000 respectievelijke 5000 euro gaat het om een verkleining van de doelgroep met naar schatting ongeveer 17 duizend respectievelijk 82 duizend huishoudens.

Met de voorgestelde inkomensgrenzen is aangesloten bij de inkomensgrenzen voor passend toewijzen.

Wat zijn de kosten of opbrengsten als de huur gemiddeld met 10 euro extra verlaagd wordt, vragen de leden van de fractie van de VVD. Als de huren van de doelgroep uit het wetsvoorstel tot € 10 lager dan de aftoppingsgrens worden verlaagd, leidt dit naar schatting tot zo'n € 35 miljoen extra huurverlaging en € 20 miljoen extra inverdieneffect huurtoeslag.

De leden van de fractie van de VVD vragen hoe voorkomen wordt dat corporaties alsnog tot 'inhaalverhogingen' overgaan. In de voorlichting zal benadrukt worden dat de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging geen tijdelijke huurkorting in de zin van wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35516) is en dat daarna dus geen 'inhaalhuurverhoging' is toegestaan.

In het wetsvoorstel staat geregeld dat als de huur tot de aftoppingsgrens verlaagd is in datzelfde kalenderjaar de huur niet verhoogd wordt. Als een woningcorporatie

toch een huurverhoging voorstelt, kan de huurder daar dus met succes bezwaar tegen maken.

En als een woningcorporatie in het jaar na de huurverlaging een 'inhaalhuurverhoging' voorstelt, dus met een hoger percentage dan de 'regulier' toegestane maximale huurverhoging, dan kan de huurder ook daartegen met succes bezwaar maken.

De leden van de fractie van de PVV verzoekt de regering om aan te geven welke stappen zij tot op heden heeft genomen om er voor te zorgen dat woningcorporaties in de toekomst alle maatschappelijke opgaven kunnen oppakken en er geen financieel sectorbreed tekort ontstaat vanaf 2028, vragen zij. Gedurende deze kabinetsperiode heeft de regering steeds gekeken naar de mogelijkheden voor corporaties om in ieder geval op de korte termijn te kunnen investeren. Mede door de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing ter hoogte van 100 miljoen euro per 1-1-2019 en het instellen van een heffingsvermindering nieuwbouw per 1-1-2020 zijn voor de meeste corporaties deze kabinetsperiode de financiële mogelijkheden geen beperking geweest voor de investeringsmogelijkheden, zoals ook weer te zien was in mijn brief van 3 juli dit jaar. In dezelfde brief heb ik gerapporteerd over een onderzoek naar de bestedingsruimte en opgaven van woningcorporaties op langere termijn. Hierbij heb ik aangegeven dat met ongewijzigd beleid vanaf 2028 sprake is van een sectorbreed tekort. Ik heb daarbij aangegeven dat ik enkele oplossingsrichtingen zou uitwerken ten bate van het volgend kabinet. Het volgend kabinet kan dan een structurele oplossing kiezen voor de opgaven van corporaties.

De leden van de fractie van de PVV vraagt de regering om nader toe te lichten welke overige maatregelen leiden tot een licht positief beeld voor de kasstromen van de woningcorporaties.

Naast de verlaging van de verhuurderheffing betreft dit de nieuw opengestelde heffingsvermindering verduurzaming, de uitbreiding van het budget van de heffingsvermindering nieuwbouw en het verlengen van de termijnen voor bestaande heffingsverminderingen. In totaal betreffen de heffingsverminderingen circa 1 miljard euro voor de periode tot en met 2024.

De leden van de fractie van de D66 constateren dat er op basis van de inkomensgegevens over 2019 wordt overgegaan toe het toekennen van de huurkorting door corporaties. Deze leden vragen in hoeverre het voor huishoudens mogelijk is om eventuele inkomensterugval na deze periode mee te laten rekenen om voor de huurkorting in aanmerking te komen? In het bijzonder vragen deze leden hoe huishoudens met een wisselend inkomen aan deze vereisten dienen te voldoen, zo vragen zij.

In het wetsvoorstel is geregeld dat woningcorporaties uit eigen beweging een huurverlagingsvoorstel doen op basis van de op aanvraag verkregen inkomenscategorie van het huishoudinkomen in 2019. Maar daarnaast is geregeld

dat huurders ook zelf om huurverlaging kunnen verzoeken op basis van hun inkomen in de voor het verzoek voorafgaande zes maanden. Dus als het inkomen in 2019 niet in de lage inkomenscategorie viel, maar in 2021 wel, dan kan de huurder op basis van dat inkomen van (een deel van) 2021 om een huurverlaging verzoeken.

De Belastingdienst stelt het betrokken huishouden in kennis van het feit dat de woningcorporatie een verklaring over het huishoudinkomen 2019 heeft gekregen. De leden van de fractie van het CDA vernemen van de regering graag wat er in die kennisgeving aan het huishouden staat. Geeft de Belastingdienst hierbij ook aan dat de verklaring is afgegeven in het kader van een mogelijke huurverlaging? Of kan dezelfde verklaring aan de woningcorporatie ook gebruikt worden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, vragen zij. In de kennisgevingsbrief zal de Belastingdienst vermelden dat het gaat om een verstrekking van de inkomenscategorie voor de huurverlaging voor huurders met een voor hun inkomen hoge huur. De woningcorporatie kan de verklaring over de inkomenscategorie voor de huurverlaging niet gebruiken voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, omdat daarvoor een andere inkomensgrens geldt. Voor het toepassen van een eventuele inkomensafhankelijke hogere huurverhoging zal de woningcorporatie dus apart een huishoudverklaring voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging moeten aanvragen. Overigens is in het wetsvoorstel bepaald dat als de huur op basis van het huishoudinkomen is verlaagd naar de toepasselijke aftoppingsgrens, in datzelfde kalenderjaar de huur niet verhoogd mag worden.

Wanneer de huurder zelf om de huurverlaging verzoekt moet hij aantonen dat het huishoudinkomen in de laatste zes maanden niet hoger was dan de toepasselijke inkomensgrens. De leden van de fractie van het CDA constateren dat met deze aanvraag meer fraude mogelijk is dan wanneer de Belastingdienst een verklaring afgeeft over het inkomen. Hoe moet de woningcorporatie de echtheid van de inkomensgegevens bij de aanvraag van de huurder beoordelen? Hoe weet de woningcorporatie of de huurder bijvoorbeeld twee deeltijdbanen heeft en alleen de loonstroken van één dienstbetrekking meestuurdt om zo onder de inkomensgrens te blijven? De leden van de fractie van het CDA merken hierbij op dat het financiële risico van dit soort fraude voor rekening van de woningcorporaties komt, want de verlaging van de verhuurderheffing is alleen gebaseerd op het aantal huurders dat voor de verlaging in aanmerking hoort te komen. Twee groepen huurders komen in aanmerking voor huurverlaging. Ten eerste de groep huurders die op basis van het jaarinkomen van 2019, welke de woningcorporatie de inkomenscategorie opvraagt bij de Belastingdienst, in aanmerking komt voor huurverlaging. Daarnaast is er de tweede groep huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt. Deze laatste groep dient op basis van actuele bronnen over het inkomen aan te tonen dat laatste 6 maanden een inkomen hebben gehad onder de toepasselijke

inkomensgrens. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande werkwijze voor specifiek maatwerk. Ik ken geen signalen over (grootschalige) risico's ten aanzien van fraude. In 2024 kan de woningcorporatie op een zelfde wijze als in 2021 nagegaan kunnen worden of het inkomen in 2022 is gestegen en of de huurder in 2022 nog steeds een inkomen had onder de toepasselijke inkomensgrens (Nota van wijziging Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 7). Op basis van deze objectieve gegevens kan worden nagegaan of het inkomen is gestegen en of de toegekende huurverlaging zal worden gezien als een tijdelijke huurkorting, conform het gelijknamige wetsvoorstel, of zal worden aangemerkt als een permanente huurverlaging. Indien huurder en woningcorporatie het niet eens zijn over of en, zo ja, welke huurverlaging van toepassing is en zij er onderling niet uitkomen, kan de huurder zijn verzoek om huurverlaging voorleggen aan de Huurcommissie. De huurcommissie kan zodoende als achtervang fungeren.

Als het inkomen lager is dan de inkomensgrens dient de woningcorporatie binnen drie weken een voorstel tot huurverlaging aan de huurder te doen toekomen. Is deze termijn lang genoeg voor de woningcorporaties om alle aanvragen en verklaringen van de Belastingdienst te verwerken, vragen de leden van de fractie van het CDA?

De termijn van drie weken geldt als de huurder zelf om een huurverlaging verzoekt op basis van zijn inkomensgegevens van de voorafgaande zes maanden en een verklaring omtrent de samenstelling van het huishouden. Als de huurder zijn verzoek nog met aanvullende gegevens moet aanvullen, begint die drie-wekentermijn zodra de woningcorporatie een gecombineerd verzoek heeft ontvangen. Deze korte termijn is werkbaar en gerechtvaardigd, omdat de woningcorporatie dan over alle benodigde gegevens beschikt en de huurder belang heeft bij een spoedige huurverlaging als die met een inkomensdaling is geconfronteerd.

Voor huurverlagingen die woningcorporaties op eigen initiatief moeten doen geldt dat ze die vóór 1 april 2021 moeten doen. Daarvoor kunnen ze in de loop van januari 2021 een account aanvragen voor het digitale loket bij de Belastingdienst en als zij het account hebben verkregen de inkomenscategorieën opvragen.

De regering geeft aan dat gezien vanuit alle maatregelen die corporaties raken, waaronder de vennootschapsbelasting, er een neutraal tot licht positief beeld ontstaat voor de kasstromen van corporaties. De leden van de fractie van het CDA vragen de regering naar dit totaaloverzicht van de effecten van de verschillende maatregelen op de liquiditeit van woningcorporaties.

De kaseffecten op woningcorporaties van de kabinetsmaatregelen in de Miljoenennota 2021 zijn als volgt in te schatten. Exogene ontwikkelingen zoals ten aanzien van prijzen, huren, rente, exploitatielasten en WOZ-waarde zijn hierin niet meegenomen. Voor de Vpb zijn geen sectorale ramingen beschikbaar; de hier opgevoerde bedragen zijn gebaseerd op prognosegegevens van corporaties zelf.

Het bedrag voor de OVB betreft een inschatting van het structurele effect; van jaar op jaar kunnen sterke fluctuaties optreden.

Maatregelen	2021	2022	2023	2024	2025
Verhuurderheffing tariefsverlaging (*0,95)	131	131	131	131	131
Huurverlaging	-79	-157	-157	-157	-157
Vpb-tarief op 25%	-92	-109	-126	-137	n.n.b.
OVB 8%	-34	-34	-34	-34	-34
Uitbreiding heffingsvermindering nieuwbouw	43	86	259	259	216
Heropening heffingsvermindering verduurzaming	10	46	47	47	-
Verlenging termijnen bestaande heffingsvermindering i.v.m. vertraging door corona	19	20	-	-	-
Totaal	-2	-17	120	109	

De leden van de fractie van de PvdA vragen welke financiële gevolgen uitgaan voor huurders, woningcorporaties en de rijksbegroting, als andere inkomensgrenzen worden gehanteerd. Kan de regering op hoofdlijnen schetsen in welke mate de doelgroep wordt vergroot als de inkomensgrens met 1.000 of 5.000 euro wordt verruimd, dan wel verlaagd? Heeft de regering overwogen andere inkomensgrenzen te hanteren, en zo ja, waarom is hiervoor niet gekozen, vragen zij.

Hier is geen vaste sleutel van toepassing, omdat de inkomens niet gelijk verdeeld zijn, zodat het aantal huishoudens dat extra in aanmerking komt afhangt van het punt vanaf waar de verhoging wordt ingezet. Corporatiewoningen zijn vaker bewoond door huurders met een laag inkomen, ofwel de doelgroep van passend toewijzen en van het wetsvoorstel, dan door huurders met een hoger inkomen.

Een verhoging van het inkomensbereik vanaf de in de wet opgenomen grenzen met € 1.000 leidt naar schatting tot zo'n € 7 miljoen extra huurverlaging en € 2 miljoen extra inverdieneffect op de huurtoeslag. Een verhoging van € 5.000 leidt naar schatting tot zo'n € 34 miljoen extra huurverlaging en € 8 miljoen extra inverdieneffect op de huurtoeslag en een verhoging van € 10.000 tot € 61 miljoen extra huurverlaging en € 9 miljoen extra inverdieneffect op de huurtoeslag.

Als de inkomensgrens met 1000 euro wordt verhoogd neemt de doelgroep met ongeveer 12 duizend huishoudens toe, bij een verhoging met 5000 euro neemt de doelgroep met ongeveer 61 duizend huishoudens toe. Bij een verlaging met 1000 respectievelijke 5000 euro gaat het om een verkleining van de doelgroep met naar schatting ongeveer 17 duizend respectievelijk 82 duizend huishoudens.

Met de inkomensgrenzen is aangesloten bij de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. Deze blijken in combinatie met huurtoeslag afdoende. Ruimere grenzen

hanteren heeft een grotere impact op de financiële positie van woningcorporaties.

4. Verhouding tot hoger recht

4.1 Eigendomsrecht beschermd door EVRM

De regering geeft in de memorie van toelichting aan dat de verplichting tot de eenmalige huurverlaging voldoet aan het vereiste van fair balance, omdat de opbrengstbeperking voor woningcorporaties van minder belang is nu hun kerndoel bestaat in het bieden van betaalbare huisvesting en 'niet het genereren van profijt of winst met de verhuur van woningen'. De leden van de fractie van het CDA zijn blij dat de regering expliciet erkent dat woningcorporaties geen winstoogmerk hebben en zij vragen de regering wat dit betekent voor de wenselijke belastingpositie van woningcorporaties. Is het niet vreemd dat een organisatie zonder winstoogmerk, die alle winst terug investeert, toch jaar op jaar steeds meer winstbelasting verschuldigd is? Deelt de regering ook de mening dat het verschuldigd zijn van andere belastingen die niet afhangen van de winst, zoals de overdrachtsbelasting en de verhuurderheffing, een beperking opleveren in de realisatie van het genoemde kerndoel van het bieden van betaalbare huisvesting? De leden van de fractie van het CDA zien dit ook terug in het in de memorie van toelichting aangehaalde onderzoek Opgaven en middelen woningcorporaties waaruit blijkt dat woningcorporaties over onvoldoende middelen beschikken om hun maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Dit leidt vanaf 2024 tot regionale financiële problemen en vanaf 2028 tot sectorbrede tekorten. Daarnaast achten de leden van de fractie van het CDA het niet gewenst dat de overheid profiteert van de inkomsten van woningcorporaties, die hoofdzakelijk worden opgebracht door huurders met een laag inkomen, met als gevolg dat woningcorporaties niet voldoende goedkope woningen kunnen realiseren. De overheid dient woningcorporaties zoveel mogelijk te ondersteunen in hun maatschappelijke taak en niet steeds hogere financiële beperkingen op te werpen. Wat ziet de regering op de lange termijn als ideale belastingpositie voor woningcorporaties? Welke maatregelen kunnen eraan bijdragen dat woningcorporaties financieel gezien gesteund worden in plaats van dat zij sterk beperkt worden in het realiseren van hun kerndoel, vragen de leden van de fractie van het CDA zich af. De leden van de CDA-fractie achten het niet gewenst dat de overheid profiteert van de inkomsten van woningcorporaties, die hoofdzakelijk worden opgebracht door huurders met een laag inkomen, met als gevolg dat woningcorporaties niet voldoende goedkope woningen kunnen realiseren. De overheid dient woningcorporaties zoveel mogelijk te ondersteunen in hun maatschappelijke taak en niet steeds hogere financiële beperkingen op te werpen. Wat ziet de regering op de lange termijn als ideale belastingpositie voor woningcorporaties? Welke maatregelen kunnen er aan bijdragen dat woningcorporaties financieel gezien gesteund worden in plaats van dat zij sterk beperkt worden in het realiseren van hun kerndoel? Woningcorporaties zijn niet-

winstbeogende ondernemingen die in concurrentie met andere marktpartijen hun activiteiten uitvoeren. Vanwege hun maatschappelijke doelstelling is voor het grootste deel van hun activiteiten een DAEB gedefinieerd waarvoor zij staatssteun kunnen krijgen in de vorm van lagere rente door WSW-borging met overheidsachtervang, lagere grondprijzen bij nieuwbouw vanwege de gemeente, en sanerings- en projectsteun. Deze vormen van staatssteun zijn limitatief opgenomen in de DAEB-beschikking uit 2009 van de Europese Commissie (EC). Ieder extra voordeel dat uitsluitend corporaties zouden krijgen ten opzichte van andere marktpartijen als beleggers en particuliere verhuurders moet worden beschouwd als nieuwe door de EC vooraf te toetsen staatssteun. Dat betekent dat op woningcorporaties in principe alle normale fiscale regelgeving van toepassing is, zoals ten aanzien van de vennootschapsbelasting, de overdrachtsbelasting, de BTW en de verhuurderheffing voor huurwoningen met een huur tot de reguleringsgrens. Dat betekent geenszins dat het Kabinet geen oog heeft voor een dreigende scheefheid tussen de maatschappelijke opgaven die corporaties worden geacht op te pakken en de financiële middelen die ze daarvoor tot hun beschikking hebben, mede door de toegenomen fiscale lasten, zoals naar voren komt uit het onderzoek 'Opgaven en middelen'. Het betekent wel dat de oplossingen voor deze problematiek niet moeten worden gezocht in uitzonderingsposities voor corporaties ten aanzien van fiscale wet- en regelgeving. Nog dit jaar zal het Kabinet met een aantal mogelijke denkrichtingen komen voor de oplossing van de financiële problematiek die uit het onderzoek 'Opgaven en middelen' naar voren is gekomen.

CDA merken daarbij op dat de financiële gevolgen van onderhavig wetsvoorstel voor woningcorporaties over het algemeen redelijk neutraal uitpakken doordat de verhuurderheffing wordt verlaagd. De regering geeft aan dat dit het nadelige effect van de huurverlaging voor het grootste deel wegneemt. Kan de regering aangeven welk deel er dan nog overblijft? Waarom wordt niet de gehele financiële last gecompenseerd middels een verlaging van de verhuurderheffing? Zijn er ook woningcorporaties die wel verplicht worden de huurverlaging door te voeren, maar die net niet onder de verhuurderheffing vallen, vragen zij. De regering heeft voor de tegemoetkoming in de vorm van een verlaging van het tarief voor de verhuurderheffing gekeken naar het totaalpakket aan maatregelen in de Miljoennota 2021. Hierbij is als doel gesteld om de investeringscapaciteit op peil te houden. Het doel is dus niet om corporaties voor een opgave die behoort tot een maatschappelijke taak te compenseren. Gezien dat het resultaat in totaal neutraal tot licht positief is voor corporaties, is het kabinet van mening dat dit pakket afdoende is. Een drietal corporaties betalen met ingang van 2018 geen verhuurderheffing meer, omdat zij minder dan 50 heffingsplichtige woningen hebben. Voor hen heeft de tariefsverlaging geen effect. Het is niet bekend of zij wel te maken hebben met huurverlaging. Alle overige corporaties hebben voordeel van de tariefsverlaging van de verhuurderheffing.

4.2 Gelijke behandeling

De leden van de fractie van het CDA lezen dat de regering van mening is dat dit wetsvoorstel geen direct onderscheid maakt ten aanzien van huurders. Zij vragen de regering dit nader te motiveren, aangezien huurders van een woningcorporatie wel het eenmalige recht krijgen op een huurverlaging en huurders van een andere verhuurder, al dan niet binnen de gereguleerde sector, niet. Waarom zou de wet dan geen direct onderscheid maken ten aanzien van huurders, vragen zij. Het wetsvoorstel richt zich primair tot de woningcorporaties. De woningcorporaties krijgen de verplichting opgelegd om, in het verlengde van de regeling voor passend toewijzen en het Sociaal Huurakkoord 2018, hun huurders met een laag inkomen een huurverlaging te bieden. Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 3) uit een is gezet, is het opleggen van een dergelijke verplichting aan de overige verhuurders van woningen niet gerechtvaardigd. Het recht van de huurders die een woning van een woningcorporatie huren op een huurverlaging is een afgeleid recht van de verplichting voor de woningcorporaties om de huurverlaging te bieden. De huurders krijgen geen directe rechten opgelegd door het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel leidt daardoor dus niet tot direct onderscheid tussen huurders die een woning huren van een woningcorporatie en overige huurders.

De leden van de fractie van het CDA begrijpen dan ook niet waarom de toepassing van het wetsvoorstel beperkt wordt tot huurders van woningcorporaties. De problemen van het scheefwonen gelden exact hetzelfde voor mensen met een private verhuurder en voor mensen met een huur boven de liberalisatiegrens en die geen kant op kunnen. Waarom heeft de regering de toepassing van de wet niet verbreed, vragen zij. Zoals hiervoor is opgemerkt omvat het wetsvoorstel een verplichting voor woningcorporaties om hun huurders met een laag inkomen een huurverlaging aan te bieden. Die verplichting voor woningcorporaties ligt in het verlengde van de regeling voor passend toewijzen en de afspraken die zijn gemaakt in het Sociaal Huurakkoord 2018. Noch de regeling voor passend toewijzen noch het Sociaal Huurakkoord zijn van toepassing op andere verhuurders dan woningcorporaties en die overige verhuurders hebben evenmin een maatschappelijke opgave. Daar komt bij dat de verhuurderheffing maar voor een zeer beperkt deel door de categorie overige verhuurders wordt opgebracht; het overgrote deel van de overige verhuurders kan niet langs die weg worden tegemoetgekomen. Daarom zijn voorgestelde verplichtingen zo vormgegeven dat deze alleen van toepassing zijn op woningcorporaties. Het van die verplichting afgeleide recht voor de huurders op de huurverlaging kan daarmee ook alleen maar van toepassing zijn op huurders van woningen van een woningcorporatie.

Huurders die een woning met een (aanvangs)huur boven de liberalisatiegrens huren, verkeren in een andere situatie. Zo is de huurprijsregulering niet van toepassing, is er geen recht op huurtoeslag en geldt voor woningen van woningcorporaties met een (aanvangs)huur boven de liberalisatiegrens de regeling voor passend toewijzen niet. De maatschappelijke opgave van de woningcorporaties

strekt evenmin uit tot woningen met (aanvangs)huur boven de liberalisatiegrens. Voor verhuurders geldt voorts dat woningen met een (aanvangs)huur boven de liberalisatiegrens niet betrokken worden in de verhuurderheffing. Dit alles is voor de regering voldoende aanleiding om het wetsvoorstel niet van toepassing te laten zijn op huurders die een woning huren met een (aanvangs)huur boven de liberalisatiegrens.

Andersom merken de leden van de fractie van het CDA in navolging van de Raad van State op dat het onrechtvaardig is dat er particuliere verhuurders zijn die wel een korting krijgen op de verhuurheffing, maar die niet verplicht zijn om te voldoen aan het verzoek tot huurverlaging. Kan de regering aangeven hoe groot deze groep is van particuliere verhuurders die onder de verhuurheffing vallen en hoeveel huurders zij naar verwachting hebben die duur scheefwonen, vragen zij. Uit de rapportage verhuurderheffing die eind mei aan uw Kamer is aangeboden blijkt dat in 2019 499 overige verhuurders (niet zijnde woningcorporaties) onder de verhuurderheffing vielen. Het ging daarbij om 162 duizend woningen. De inkomens van de daarin wonende huishoudens zijn echter niet bekend, evenmin als de huur van de betreffende woningen. Het is daarom niet aan te geven hoeveel huurders in deze woningen duur scheefwonen.

De leden van de fractie van het CDA zijn met stomheid geslagen door een opmerking van de regering in antwoord op dit zorgpunt van de Raad van State. De regering schrijft daar dat woningcorporaties de taak hebben om voor betaalbare huisvesting te zorgen voor huishoudens met een laag inkomen en dat ze voor deze taak in aanmerking komen voor staatssteun. Als bij dezen is vastgesteld dat woningcorporaties in aanmerking komen voor staatssteun, waarom zag de regering dan geen enkele mogelijkheid om woningcorporaties een uitzondering te geven op de earningsstrippingmaatregel uit ATAD2, zoals andere lidstaten wel hebben, omdat dan sprake zou zijn van staatssteun, vragen zij.

Woningcorporaties kunnen staatssteun krijgen op grond van de DAEB-beschikking uit 2009 van de Europese Commissie (EC). De vormen van staatssteun die corporaties kunnen krijgen voor hun DAEB-activiteiten zijn daarbij limitatief vastgesteld en beperkt tot lagere rente door WSW-borging met overheidsachtervang, lagere grondprijzen bij nieuwbouw vanwege de gemeente, en sanerings- en projectsteun. Het maken van een groepsuitzondering voor corporaties van de earningsstrippingregel uit ATAD1 zou nieuwe staatssteun betekenen die moet worden gemeld bij de Europese Commissie (EC) en pas zou kunnen worden ingevoerd nadat de EC daarvoor goedkeuring zou hebben gegeven.

Dit betekent onder meer dat Nederland moet kunnen aantonen dat de extra staatssteun voor corporaties noodzakelijk is voor de uitvoering van hun DAEB-taken en tevens dat de DAEB-beschikking uit 2009 integraal opnieuw wordt beoordeeld. Dit is een lang toetsingstraject met een zeer onzekere uitkomst.

De regering geeft in antwoord op de Raad van State aan dat slechts ongeveer 5% van de verhuurderheffing wordt opgebracht door overige verhuurders, dus andere

verhuurders dan woningcorporaties. Het was te complex om deze verhuurders geen verlaging van de verhuurderheffing te geven. Waarom heeft de regering in het wetsvoorstel dan niet opgenomen dat voor deze categorie overige verhuurders die onder de verhuurderheffing vallen ook de verplichting tot eenmalige huurverlaging geldt, zo vragen de leden van de fractie van het CDA. De overige verhuurders die onder de verhuurderheffing vallen zijn niet eenduidig in beeld. Het is niet op voorhand duidelijk welke verhuurders in enig jaar verhuurderheffing zullen moeten betalen. Dat maakt een verplichting zoals het wetsvoorstel bevat voor woningcorporaties omvat voor die overige verhuurders onuitvoerbaar. Daar komt bij dat zoals hiervoor opgemerkt het wetsvoorstel aansluit bij de regeling voor passend toewijzen en bij de afspraken die gemaakt zijn in het Sociaal Huurakkoord 2018. Noch de regeling voor passend toewijzen noch het Sociaal Huurakkoord zijn van toepassing op andere verhuurders dan woningcorporaties en die overige verhuurders hebben evenmin een maatschappelijke opgave. Het is niet zo dat de woningcorporaties een verplichting tot huurverlaging opgelegd krijgen omdat de verhuurderheffing verlaagd wordt. Het voorstel is om de woningcorporaties die verplichting op te leggen vanwege hun maatschappelijke opgave en wettelijke taak en als aanvulling op de regeling voor passend toewijzen. Om de woningcorporaties tegemoet te komen in de kosten van deze maatregel wordt voorgesteld de verhuurderheffing te verlagen. Omdat de overige verhuurders die opgave en wettelijke taak niet hebben, krijgen zij ook de verplichting niet opgelegd.

4.3 Europees recht

5. Uitvoering

Huurtoeslagontvangers moeten de Belastingdienst informeren omtrent de verlaagde huur in verband met de te ontvangen huurtoeslag. Kan de regering aan de leden van de fractie van de PVV aangeven hoe wordt voorkomen dat huurtoeslagontvangers in de toekomst geconfronteerd worden met navorderingen in verband met de huurtoeslag in het onverhoopte geval dat een huurtoeslagontvanger niet direct een melding heeft gemaakt bij de Belastingdienst, vragen zij. Er vindt gegevensuitwisseling plaats tussen de woningcorporaties en de Belastingdienst. Heeft de regering onderzocht of, en zo ja in welke mate, het mogelijk is om direct (geautomatiseerd) melding bij de Belastingdienst te doen van een lagere huur? Voorts vraagt de PVV-leden van de fractie van de PVV naar andere onderzochte opties door de regering die tot strekking hebben om de melding van de huurverlaging bij de Belastingdienst zo veel mogelijk gelijk te laten lopen met de daadwerkelijke huurverlaging.

Om deze huurders te ontzorgen en om een groei van het aantal terugvorderingen achteraf te voorkomen, worden woningcorporaties in de voorgestelde Nota van Wijziging verplicht om de verlaagde huurprijs binnen drie weken door te geven aan de Belastingdienst. Hierdoor kan de Belastingdienst de nieuwe hoogte van de

huurtoeslag bepalen en verwerken in haar systemen. Daarnaast blijven huurders de mogelijkheid houden om ook zelf de huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst. Hiermee wordt ingezet op het zoveel mogelijk vermijden van navorderingen.

Uit het advies van de Raad van State, maar ook uit de reactie van Aedes komt naar voren dat er nog veel onduidelijkheid bestaat over de precieze voorwaarden waaraan huurders moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de huurverlaging. Omdat huurders naar de Huurcommissie moeten kunnen gaan wanneer er een conflict zou ontstaan omdat huurverlaging wordt afgewezen, is het van groot belang dat snel voldoende duidelijk wordt wat de precieze criteria zijn om een verzoek aan te toetsen. Graag ontvangen de leden van de fractie van GroenLinks daarom een nadere toelichting op de concrete uitvoering van het voorliggende wetsvoorstel. De huurder komt in aanmerking voor een huurverlaging als zijn of haar inkomen gedurende een periode in de laatste zes maanden voorafgaande aan het verzoek lager was dan of gelijk was aan de voor het toepasselijke actuele inkomensgrens voor passend toewijzen. De huurder verstrekt bij dat verzoek gegevens waaruit blijkt dat het huishoudinkomen onder de actuele inkomensgrens voor passend toewijzen lag. Hierbij valt te denken aan recente salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder indien de huurder ZZP'er is. Ook verstrekt hij een zelf opgestelde verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden.

Deze (soortgelijke) werkwijze wordt reeds gehanteerd bij passend toewijzen of het toekennen van specifiek maatwerk. Woningcorporaties hebben hier al ervaring mee. Daarnaast zal er in aanloop naar 2021 in samenspraak met Aedes worden gezien hoe woningcorporaties hierover verder kunnen worden ingelicht. Hierbij kan worden gedacht aan een stappenplan en of een handboek.

De leden van de fractie van de SP vragen wat er gebeurt als de Belastingdienst niet of te laat meewerkt aan het verstrekken van de inkomensgegevens van een huurder en er daardoor termijn worden overschreden. Welke mogelijkheden rest dan woningcorporaties of afzonderlijke huurders? De Belastingdienst gaat de inkomenscategorieën verstrekken van de huishoudens van de woonadressen die de woningcorporaties bij de Belastingdienst aanvragen. Maar het zou kunnen voorkomen dat een woningcorporatie pas in latere instantie de juiste adresgegevens bij de Belastingdienst heeft aangeleverd (bijvoorbeeld bij woningen met huisnummertoevoegingen worden die huisnummertoevoegingen vaak op verschillende wijzen genoteerd en geregistreerd) en de Belastingdienst daardoor de inkomenscategorie pas laat in maart of begin april kan verstrekken. Het staat de woningcorporatie dan uiteraard vrij om op basis van die laat verkregen inkomenscategorieën alsnog een huurverlaging voor te stellen, ook na 1 april 2021. Maar in het wetsvoorstel is een achtervang geregeld voor het geval dat een woningcorporatie niet voor 1 april 2021 met een huurverlagingsvoorstel komt en de

huurder er wel voor in aanmerking denkt te komen. Want in dat geval kan de huurder binnen zes weken na 1 april 2021 een uitspraak van de Huurcommissie. De huurder kan dan zelf zijn huishoudinkomen over 2019 aantonen met een verklaring omtrent de samenstelling van zijn huishouden en inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) van alle bewoners met uitzondering van (minder- of meerderjarige) kinderen. Die inkomensverklaringen zijn gratis verkrijgbaar bij de Belastingdienst.

De leden van de fractie van D66 constateren dat de Belastingdienst inkomensverklaringen moet afgeven zodat woningcorporaties inkomen kunnen toetsen. Deze leden vragen of een enorme aanvraag aan inkomensverklaringen voor de Belastingdienst uitvoerbaar is. De leden van de fractie van D66 vragen of de Huurcommissie wel geëquipeerd is om huishoudinkomen vast te stellen, of op basis van de verstrekte gegevens van de Belastingdienst in het geval van een dispuut tussen huurder en corporatie is toegerust om de voor de huurder toepasselijke aftoppingsgrens als huurprijs uit te spreken, vragen zij. Zowel de Belastingdienst als de Huurcommissie hebben in hun uitvoeringstoetsen aangegeven dat dit wetsvoorstel uitvoerbaar is. De Belastingdienst verstrekt op verzoek van de woningcorporatie of een huishouden valt in de inkomenscategorie "lage inkomens" en hoeveel personen wonen op het betreffende adres. Hiermee wordt direct duidelijk of dit huishoudens in aanmerking komt voor huurverlaging op basis van dit wetsvoorstel. Zie ook de tabel in het antwoord op vraag 31. Dit biedt de Huurcommissie in het geval van een geschil tussen huurder en verhuurder duidelijke informatie op basis waarvan zij kan beslissen of de huurder recht heeft op huurverlaging of niet.

Huurders kunnen daarnaast tot 31 december 2021 een huurverlaging vragen indien zij in de voorafgaande 6 maanden een lager inkomen hadden. De huurder dient dan aannemelijk te maken dat hij een inkomensdaling heeft doorgemaakt en aantonen dat het huishoudinkomen in de voorgaande zes maanden niet hoger was dan (de helft van) de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen, op basis van recente salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder indien de huurder ZZP'er is. De Huurcommissie kan daarna uitspreken of de huurder in aanmerking komt voor huurverlaging.

De leden van de fractie van het CDA vragen de regering welke gegevens de Belastingdienst exact moet geven op de verklaring huishoudinkomen 2019 en welke handelingen de Belastingdienst daarvoor moet uitvoeren. Hoeveel verzoeken tot inkomensverklaringen van woningcorporaties worden er door de Belastingdienst verwacht? Het wetsvoorstel leidt voor 260.000 huishoudens tot een huurverlaging en dat zijn alleen nog de positieve inkomensverklaringen, laat staan hoeveel verzoeken er gedaan zullen worden voor huishoudens die een te hoog inkomen zullen blijken te hebben. De leden van de fractie van het CDA willen daarbij graag weten welke termijn de Belastingdienst heeft voor het geven van de verklaring en of dat voldoende aangezien is de verklaringen voor een enorme groep huurders

allemaal in dezelfde periode benodigd zijn. De Belastingdienst heeft aangegeven dit verstrekken van inkomenscategorieën ten behoeve van de huurverlaging voor 'dure scheefwoners' van woningcorporaties te kunnen uitvoeren. Zie ook de bij de memorie van toelichting gevoegde uitvoeringstoets van de Belastingdienst.

Het digitale loket van de Belastingdienst waar woningcorporaties – net als voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging – aanvraag kunnen indienen voor de inkomenscategorieën van hun huurders, opent naar verwachting in januari 2021. De bijna 300 woningcorporaties kunnen dan een account aanvragen voor het gebruik van het digitale loket. Nadat ze het account hebben gekregen en geactiveerd (kost maximaal 2 weken maar meestal minder) kunnen woningcorporaties de adressen aanleveren waarvoor zij de inkomenscategorie willen weten voor de huurverlaging. Woningcorporaties vragen niet voor al hun woningen maar alleen voor de woningen waarvan de geldende huur hoger is dan de lage aftoppingsgrens (2020: € 619,01) de inkomenscategorie aan. Huurders die niet meer huur betalen dan de lage aftoppingsgrens komen immers per definitie niet in aanmerking voor de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging. Hoeveel woningen met een huur boven de lage aftoppingsgrens verhuurd worden is nog niet goed in te schatten bekend omdat de aftoppingsgrenzen voor 2021 nog niet bekend zijn (de aftoppingsgrenzen worden per 1 januari 2021 geïndexeerd. Het ministerie van BZK en de Belastingdienst zijn thans in overleg over de verwachte doorlooptijd van aangevraagde inkomenscategorieën.

De Belastingdienst zal – net als bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging – niet het huishoudinkomen van de huurder verstrekken, maar alleen melden of het huishoudinkomen boven de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen valt of niet (kort gezegd: "laag inkomen" of "geen laag inkomen"). Zonder daarbij de toepasselijke inkomensgrens te vermelden. Als het inkomen in de inkomenscategorie "laag inkomen" valt, zal de Belastingdienst ook het aantal ingeschreven bewoners vermelden zodat de woningcorporatie kan bepalen welke aftoppingsgrens van toepassing is (2020 € 619,01 voor huishoudens van een of twee personen en € 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen). Zo verstrekt de Belastingdienst de minimaal noodzakelijke gegevens die woningcorporaties nodig hebben om te bepalen of zij de huur moeten verlagen of niet.

Het verbaast de leden van de fractie van het CDA dan ook dat de uitvoeringstoets aangeeft dat de gehele verwerking van alle verzoeken handmatig plaatsvindt en dat daarvoor incidenteel maar 1 fte nodig is. Als deze leden ervan uitgaan dat alle verzoeken aan de Belastingdienst plaatsvinden tussen januari 2021 en april 2021, dan zijn er gedurende deze drie maanden 4 medewerkers geraamd. Dat betekent dat deze medewerkers minstens 1.300 verzoeken per dag handmatig moeten verwerken, waarbij op elk verzoek gereageerd moet worden met zowel een inkomensverklaring als een kennisgeving aan de huurder. Aangezien de uitvoeringstoets aangeeft dat gestreefd wordt naar toepassing van het vierogenprincipe komt dit per saldo neer op het dubbele aantal verzoeken. De leden van de fractie van het CDA weten dat er fantastische en getalenteerde mensen in

dienst zijn bij de Belastingdienst, maar toch hebben zij twijfels of het wel haalbaar is om zoveel verklaringen en kennisgevingen in zo'n korte tijd af te geven. Graag vernemen zij van de regering een nadere toelichting op de haalbaarheid van de verwerking van de verzoeken door de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft aangegeven dit verstrekken van inkomenscategorieën ten behoeve van de huurverlaging voor 'dure scheefwoners' van woningcorporaties te kunnen uitvoeren. Zie ook de bij de memorie van toelichting gevoegde uitvoeringstoets van de Belastingdienst.

Het digitale loket van de Belastingdienst waar woningcorporaties – net als voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging – aanvraag kunnen indienen voor de inkomenscategorieën van hun huurders, opent naar verwachting in januari 2021. De bijna 300 woningcorporaties kunnen dan een account aanvragen voor het gebruik van het digitale loket. Nadat ze het account hebben gekregen en geactiveerd (kost maximaal 2 weken maar meestal minder) kunnen woningcorporaties de adressen aanleveren waarvoor zij de inkomenscategorie willen weten voor de huurverlaging. Woningcorporaties vragen niet voor al hun woningen maar alleen voor de woningen waarvan de geldende huur hoger is dan de lage aftoppingsgrens (2020: € 619,01) de inkomenscategorie aan. Huurders die niet meer huur betalen dan de lage aftoppingsgrens komen immers per definitie niet in aanmerking voor de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging. Hoeveel woningen met een huur boven de lage aftoppingsgrens verhuurd worden is nog niet goed in te schatten omdat de aftoppingsgrenzen voor 2021 nog niet bekend zijn (de aftoppingsgrenzen worden per 1 januari 2021 geïndexeerd). Het ministerie van BZK en de Belastingdienst zijn thans in overleg over de verwachte doorlooptijd van aangevraagde inkomenscategorieën.

De Belastingdienst zal – net als bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging – niet het huishoudinkomen van de huurder verstrekken, maar alleen melden of het huishoudinkomen boven de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen valt of niet (kort gezegd: "laag inkomen" of "geen laag inkomen"). Zonder daarbij de toepasselijke inkomensgrens te vermelden. Als het inkomen in de inkomenscategorie "laag inkomen" valt, zal de Belastingdienst ook het aantal ingeschreven bewoners vermelden zodat de woningcorporatie kan bepalen welke aftoppingsgrens van toepassing is (2020 € 619,01 voor huishoudens van een of twee personen en € 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen). Zo verstrekt de Belastingdienst de minimaal noodzakelijke gegevens die woningcorporaties nodig hebben om te bepalen of zij de huur moeten verlagen of niet.

Met 'handmatige verwerking' wordt bedoeld dat het genereren van de inkomenscategorie en het terugleveren van de bestanden aan de woningcorporatie – anders dan bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging – niet geheel geautomatiseerd gebeurt. Dit gebeurt niet een voor een per woning, maar per aanvraagbestand van een woningcorporatie. In het aanvraagbestand vermeldt de

woningcorporatie de adresgegevens van de woningen waarvoor zij een inkomenscategorie aanvraagt. Het gaat dus om ca 300 aanvragen.

De uitvoeringstoets vermeldt het aanzienlijke probleem dat de huurverlaging kan leiden tot een lager recht op huurtoeslag. Toeslaggerechtigden moeten hierdoor zelf een wijziging doorgeven aan de Belastingdienst Toeslagen. In de uitvoeringstoets is opgenomen dat in samenwerking met BZK en de woningbouwcorporaties wordt gezien hoe de gevolgen voor de huurtoeslag van de huurders zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen. De leden van de fractie van het CDA vragen hoe het met dit overleg staat en of het al duidelijk is hoe deze terugvorderingen kunnen worden voorkomen. Herhaling: Nadat op basis van de voorliggende wet een verlaging van de huurprijs van kracht is geworden, leidt dit voor huurders die huurtoeslag ontvangen mogelijk tot een lager recht op deze toeslag. Om deze huurders te ontzorgen en om een groei van het aantal terugvorderingen achteraf te voorkomen, worden woningcorporaties in de voorgestelde Nota van Wijziging verplicht om de verlaagde huurprijs binnen drie weken door te geven aan de Belastingdienst. Hierdoor kan de Belastingdienst de nieuwe hoogte van de huurtoeslag bepalen en verwerken in haar systemen. Daarnaast blijven huurders de mogelijkheid houden om ook zelf de huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst. Hiermee wordt ingezet op het zoveel mogelijk voorkomen terugvorderingen, welke mogelijk kunnen leiden tot schuldenproblematiek.

In de uitvoeringstoets staat ook vermeld dat zowel de inkomensafhankelijke huurverhoging als de inkomensafhankelijke huurverlaging tegelijkertijd van toepassing kunnen zijn. Dit komt door het partnerbegrip en het al dan niet meetellen van het inkomen van inwonende kinderen. Kan de regering een voorbeeld geven van een dergelijke situatie waarin de huurverhoging en -verlaging tegelijkertijd van toepassing zijn, vragen de leden van de fractie van het CDA. Theoretisch zou een huishouden tegelijkertijd in aanmerking kunnen komen voor een huurverlaging voor 'dure scheefwoners' als voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Bijvoorbeeld als een of meer kinderen van de huurder een (ruim) inkomen hebben. Voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging worden immers de inkomens van alle bewoners meegeteld, zij het dat van inwonende kinderen die nog geen 23 jaar oud zijn alleen het inkomen dat boven het minimumloonniveau uitstijgt wordt meegeteld. En voor passend toewijzen wordt het inkomen van (minder- en meerderjarige) kinderen buiten beschouwing gelaten.

Maar in het wetsvoorstel wordt bepaald dat als de huur op basis van het huishoudinkomen tot de toepasselijke aftoppingsgrens is verlaagd, in datzelfde kalenderjaar de huur niet wordt verhoogd. Ook niet met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Hiermee wordt deze denkbare samenloop in de praktijk voorkomen.

De leden van de fractie van het CDA missen in de uitvoeringstoetsen en de memorie van toelichting nog een aantal bottlenecks. Ten eerste de definitie van het

inkomen voor de inkomensverklaring. Om de huur van 2021 te berekenen wordt het inkomen uit 2019 genomen. Echter de huishoudsamenstelling kan veranderd zijn, bijvoorbeeld door het overlijden van de partner. Hoe wordt het relevante inkomen in 2019 vastgesteld als de partner in 2019 of 2020 overleden is, vragen de leden zich af. De Belastingdienst hanteert als peildatum 1-1-2021. Als de huurder niet in aanmerking komt voor huurverlaging op basis van de opgevraagde inkomenscategorie zou de huurder zelf een verzoek tot huurverlaging kunnen indienen. De huurder die op grond van het voorgestelde artikel 54a, vierde lid, van de Woningwet een verzoek tot huurverlaging doet, moet bij dat verzoek een door hem opgestelde verklaring en ondertekende verklaring omtrent de samenstelling van zijn huishouden voegen. De datum van het indienen van het verzoek geldt als peildatum.

De leden van de fractie van het CDA willen ook stil staan bij de vaststelling van het inkomen in de afgelopen zes maanden. Huurders mogen immers individueel om verlaging vragen als ze zes maanden voorafgaand aan de aanvraag een laag inkomen hebben gehad. Bruto is dat nog enigszins te doen met loonstrookjes en dergelijke. Maar voor het huishoudinkomen van 2019 kijkt de Belastingdienst naar het verzamelinkomen van een heel jaar. Op welke wijze mag de individuele huurder dan rekening houden met zaken als aftrekposten, vakantiegeld dat in één maand wordt uitbetaald, maar per maand wordt opgebouwd en andere onregelmatigheden in het inkomen? Op welke wijze kan een zzp'er aannemelijk maken wat hij in zes maanden netto verdiend heeft en hoe kan een woningcorporatie dat controleren zonder inzage in de inkomensgegevens? Kan de regering dus duidelijk maken wat de huurder moet overleggen om aan te tonen wat zijn of haar inkomen was in de afgelopen zes maanden? Kunnen de huurcommissies de vragen aan bij individuele aanvragen en verklaringen dat de huurders in de zes maanden voorafgaand aan de aanvraag een laag inkomen hadden. De huurder komt in aanmerking voor een huurverlaging als zijn of haar inkomen gedurende een periode in de laatste zes maanden voorafgaande aan het verzoek lager was dan of gelijk was aan de voor het toepasselijke actuele inkomensgrens voor passend toewijzen. De huurder verstrekt bij dat verzoek gegevens waaruit blijkt dat het huishoudinkomen onder de actuele inkomensgrens voor passend toewijzen lag. Hierbij valt te denken aan recente salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder indien de huurder ZZP'er is. Ook verstrekt hij een zelf opgestelde verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden.

Deze (soortgelijke) werkwijze wordt reeds gehanteerd bij passend toewijzen of het toekennen van specifiek maatwerk. Woningcorporaties hebben hier al ervaring mee. Dat neemt niet weg dat er vragen kunnen rijzen over het vaststellen van het inkomen. Daarom zal er in aanloop naar 2021 in samenspraak met Aedes worden gezien hoe woningcorporaties hierover verder kunnen worden ingelicht.

6. Effecten privacy huurders

De Belastingdienst geeft aan de woningcorporatie door in welke inkomensschijf de huurder zich bevindt en uit hoeveel mensen een huishouden bestaat, kan de regering aan de leden van de fractie van de PVV aangeven welke waarborgen er allemaal in plaats zijn om de privacy van burgers te beschermen, vragen zij. De Belastingdienst verstrekt alleen de gegevens die een woningcorporatie minimaal nodig heeft om te bepalen of het huishouden in aanmerking komt voor een huurverlaging en, zo ja, tot welke aftoppingsgrens (2020: € 619,01 voor huishoudens van een of twee personen en € 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen). De Belastingdienst verstrekt daarom alleen het gegeven of het huishoudinkomen in de categorie “laag inkomen” of “geen laag inkomen” valt. En als het huishoudinkomen in de categorie “laag inkomen” valt, ook het aantal bewoners dat op het adres staan ingeschreven.

Verder vragen woningcorporaties alleen voor huishoudens die eventueel in aanmerking komen voor een huurverlaging een inkomenscategorie aan. Dat wil zeggen alleen voor woningen die met een geldende huurprijs boven de lage aftoppingsgrens (€ 619,01) verhuurd worden.

Met deze bepalingen is gewaarborgd dat de voor de huurverlaging noodzakelijke privacyschending van huurders tot het minimum beperkt blijft. De Belastingdienst informeert de huurders dat hun woningcorporaties de inkomenscategorie heeft opgevraagd voor de mogelijke huurverlaging.

7. Toezicht en handhaving

8. Financiële gevolgen

De leden van de fractie van GroenLinks zijn benieuwd naar de huurontwikkelingen in de komende jaren. Kan de regering een schematische overzicht geven met de te verwachten huurprijsontwikkeling in de periode tot 2030 van huurders in sociale huurwoningen die met dit voorstel een eenmalige huurverlaging krijgen (gebaseerd op basis van de thans geldende percentages voor de maximale huurstijgingen), vragen zij. Dit jaar heb ik de gemiddelde huurverhoging voor woningcorporaties beperkt met de Wet wijziging Huursomstijging. De gemiddelde huurverhoging is inflatievolgend. De gemiddelde huurstijging voor deze groep huurders zal bij gelijkblijvende uitgangssituatie, zoals de samenstelling van het huishouden en het inkomen, de inflatie blijven volgen. De huurstijging is van allerlei factoren afhankelijk en zal per individueel geval verschillen.

De leden van de fractie van de SP willen weten waarom de verhuurderheffing, die door huurders wordt opgebracht, niet in het geheel wordt afgeschaft zodat er miljarden euro's beschikbaar komen voor meer huurverlagingen, het bouwen van betaalbare huizen en het verduurzamen van woningen. De schamele 138 miljoen euro korting op een totaal van 1,5 miljard euro is geen cadeau, maar een te klein doekje voor het bloeden. Wat is de reactie van de regering hierop, vragen de leden

van de fractie van de SP, zeker in verhouding op het rapport in opdracht van Aedes, waaruit blijkt dat een halvering van de verhuurderheffing zorgt voor economische groei van 5 miljard. De leden van de fractie van de SP vragen een reactie op de het rapport van SEO (<https://www.aedes.nl/artikelen/financien/verhuurdersheffing/lagere-verhuurderheffing.html>).

Corporaties hebben voor de eerstkomende jaren voldoende middelen om de investeringen te verhogen. Op de middellange termijn ontstaan knelpunten. Het is aan het volgende kabinet om hiervoor een oplossing te bieden. Als een halvering van de verhuurderheffing bijdraagt aan extra investeringen door woningcorporaties, zoals SEO aanneemt, dan kan dit een positieve impact hebben op de economische groei. Verlaging of afschaffing van de verhuurderheffing zorgt echter weliswaar voor meer financiële ruimte voor corporaties, maar niet direct tot meer gebouwde woningen. Er zijn ook andere belemmeringen zoals de woningbouwlocaties, de organisatiecapaciteit van corporaties en de beschikbaarheid van bouw personeel zijn andere knellende factoren. Ook geldt dat dat de dekking van een eventuele verlaging van de verhuurderheffing door hogere belastingen of ombuigingen op andere rijksuitgaven een negatief effect kan hebben op de economische groei. Dit effect laat SEO buiten beschouwing.

Daarnaast willen de leden van de fractie van de SP de volgende vragen stellen:

- Welke mogelijkheden voor kortingen op de verhuurderheffing er in totaal zijn, naast de voorliggende 138 miljoen?
- Hoeveel er in deze kabinetsperiode is geïnvesteerd in volkshuisvesting totaal?
- Hoeveel is er geïnvesteerd in en is er bezuinigd op de volkshuisvesting en de huurtoeslag in de kabinetten Rutte, graag uitgesplitst in de drie kabinetten en naar investering en bezuiniging.

De €138 miljoen betreft een verlaging van het tarief verhuurderheffing. Ook in 2019 is een dergelijke verlaging van het tarief doorgevoerd (van toen €100 miljoen). Daarnaast kent de verhuurderheffing de mogelijkheid tot vrijstellingen en heffingsverminderingen. Een overzicht hiervan is gegeven in het antwoord op vraag 56 in de op 5 oktober 2020 aan uw Kamer gezonden antwoorden op de schriftelijke vragen bij de begroting 2021 van BZK.

Er is geen eenduidig antwoord te geven op de vraag hoeveel er in de volkshuisvesting is geïnvesteerd en hoeveel er is bezuinigd. Investerings in de volkshuisvesting is een breed begrip en bevat een complex samenstel van geldstromen vanuit corporaties, tussen corporaties en het Rijk, directe subsidies en heffingen vanuit het Rijk en investeringen van andere partijen. Een sluitend overzicht hiervan is op dit moment niet voorhanden.

Wat betreft de wijzigingen in de huurtoeslag is in 2012 sprake geweest van een bezuiniging van € 100 miljoen oplopend naar € 150 miljoen in 2013. In 2017 is € 150 miljoen in de huurtoeslag geïntensiveerd in het kader van lastenverlichting.

Vanaf 2020 geldt een uitbreiding van de huurtoeslag met €70 miljoen vanwege het vervallen van de maximum-inkomensgrenzen.

De leden van de fractie van de SP vragen voorts waarom er geen huurverlaging mogelijk is voor huurders van particuliere verhuurders in het sociale segment. Deze particuliere verhuurders en hun huurders moeten immers ook verhuurderheffing opheffen. Zoals hiervoor opgemerkt in antwoord op vragen van de leden van de CDA-fractie zijn de particuliere verhuurders die verhuurderheffing betalen niet eenduidig in beeld. Dat maakt een dergelijke verplichting onuitvoerbaar. Gekoppeld aan de aansluiting die met het wetsvoorstel is gezocht bij de regeling voor passend toewijzen en het Sociaal Huurakkoord en het ontbreken van een maatschappelijke opgave voor deze groep verhuurders, maakt dit dat de regering de voorgestelde verplichtingen niet van toepassing wil laten zijn op particuliere verhuurders.

8.1 Regeldruk: administratieve lasten en nalevingskosten

De leden van de fractie van de D66 constateren dat er naar verwachting in 2,5% van de gevallen een geschil zal ontstaan. Deze leden vragen waarop dit percentage is gebaseerd, en of de huurcommissie bij een hoger aantal geschillen dan verwacht voldoende toegerust zal zijn om tijdig geschillen af te kunnen handelen? Deze leden vragen daarnaast op welke wijze de huurcommissie (financieel) wordt ondersteund om deze taken op te pakken, vragen zij zich af. De Huurcommissie heeft een uitvoeringstoets uitgevoerd op voorliggend wetsvoorstel. In deze uitvoeringstoets heeft de Huurcommissie berekend hoeveel extra casussen zij voorgelegd krijgen op basis van dit wetsvoorstel en welke kosten dit met zich meebrengt. Dit percentage is gebaseerd op ervaringen die de Huurcommissie heeft met verschillende typen geschillen, waaronder huurverhogingsgeschillen. Dit betekent dat de Huurcommissie ook kan inschatten hoeveel extra capaciteit zij nodig hebben. De Huurcommissie en ik houden de vinger aan de pols over het aantal geschillen en eventueel additionele kosten. De geraamde kosten zullen worden gedekt binnen de begroting BZK.

De leden van de fractie van het CDA vragen de regering te reflecteren op de raming van de administratieve lasten voor woningcorporaties, aangezien dit op een totaalbedrag uitkomt van bijna € 3 miljoen. Er zijn circa 300 woningcorporaties in Nederland, dit betekent dat de gemiddelde administratieve lasten voor een woningcorporatie op € 10.000 zullen liggen. Het gaat hierbij om het opvragen van de inkomenscategorie bij de Belastingdienst, het beoordelen van huurverlagingsverzoeken door woningcorporaties en het informeren van huurders. Dit is afhankelijk van de omvang van de woningcorporatie. Het kabinet vindt dit gerechtvaardigd gezien de doelstelling van het wetsvoorstel.

8.2 Financiële positie woningcorporaties

De leden van de fractie van de SGP lezen dat de verwachte inkomensderving voor corporaties als gevolg van het wetsvoorstel circa 160 miljoen euro bedraagt. De spreiding van deze inkomensderving is afhankelijk van de spreiding van dure scheefwoners tussen corporaties. Tegelijk worden de lasten voor woningcorporaties verlaagd met 131 miljoen euro. De spreiding van de lastenverlichting is naar verwachting gelijk verdeeld tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders. De leden van de fractie van de SGP vragen of de regering wat dieper in kan gaan op de verdeling van de lastenverlichting. De lastenverlichting zal voor circa 95% terecht komen bij woningcorporaties. Corporaties brengen ook 95% van de verhuurderheffing op. Hierbij zijn er wel verschillen tussen corporaties, vooral door verschillen in gemiddelde WOZ-waarde. De verhuurderheffing wordt geheven als percentage van de WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde van een corporatiewoning was in 2018 ca. 160.000. Een klein aantal corporaties heeft een gemiddelde WOZ-waarde van minder dan 100.000.

Tevens vragen deze leden of de regering een beeld heeft van de spreiding van de lastenverzwaring tussen corporaties. Komt de lastenverzwaring naar verwachting bij een (klein) deel van de corporaties terecht? Welke andere mogelijkheden zijn overwogen om woningcorporaties tegemoet te komen bij hun inkomensderving, zo vragen de leden van de fractie van de SGP. Ik heb beperkt inzicht in de verschillen tussen corporaties. Pas in 2022 zal precies duidelijk zijn met welk bedrag aan huurverlaging corporaties te maken krijgen. Gemiddeld gaat een corporatie het eerste volledig jaar er netto circa 13 euro per woning op achteruit, maar voor individuele corporaties kan al vanaf het eerste jaar het saldo positief zijn, of het eerste jaar nog 50 tot 75 euro negatief. De huurverlaging heeft alleen effect voor zittende huurders. Bij vertrek van deze huurders kan de corporatie zelf de huur vaststellen en heeft dit wetsvoorstel geen effect meer. Op de lange termijn zal hierdoor voor alle woningcorporaties het saldo positief zijn. Het overgrote deel van de corporaties kan een eventueel negatief saldo voor de kortere termijn zonder aanvullende maatregelen opvangen, blijkt bijvoorbeeld uit de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2020.

De regering ziet geen andere praktische mogelijkheden voor tegemoetkoming. Een directe koppeling aan de te verstrekken huurverlaging door corporaties is administratief zeer complex en daarmee niet doelmatig. De verhuurderheffing is het meest geëigende bestaand instrument waarmee corporaties gecompenseerd kunnen worden.

De Raad van State wijst in haar advies op de financiële risico's voor corporaties. Graag vernemen de leden van de fractie van GroenLinks hier een nadere reactie op. Deze leden zouden in het verlengde hiervan graag overzicht ontvangen van de budgettaire effecten voor de komende tien jaar van het voorliggende wetsvoorstel voor corporaties? Kan de regering hierbij ook ingaan op de inverdieneffecten die dit wetsvoorstel hebben omdat er minder huurtoeslag zal worden uitgekeerd en de korting op de verhuurderheffing? Klopt het dat een deel van de verlaging

uiteindelijk door de huurders zelf moet worden opgebracht omdat corporaties netto minder huurverlaging geven dan dat zij aan korting op de verhuurderheffing krijgen? Zo nee, kan de regering dit cijfermatig in een tabel nader onderbouwen, vragen de leden van GroenLinks zich af. De eenmalige huurverlaging leidt ertoe dat bij zo'n 260.000 huurders de huur kan worden verlaagd in de loop van 2021. Uitgaande van een huurverlaging halverwege het jaar gaat het in 2021 om een zo'n €80 miljoen lagere huurinkomsten in het jaar 2021. Vanaf 2022 ligt de huur dan zo'n €160 miljoen lager dan zonder deze huurverlaging het geval zou zijn. De uitgaven huurtoeslag liggen structureel zo'n €38 miljoen lager dan zonder deze huurverlaging het geval zou zijn. In het eerste jaar, 2021, betreft het de helft van dit bedrag €19 miljoen. Daarnaast kent het wetsvoorstel een verlaging van het tarief verhuurderheffing, waardoor de opbrengsten verhuurderheffing met €138 miljoen per jaar dalen. In de raming wordt er mee gerekend dat de genoemde bedragen (€160 miljoen, 138 miljoen en 38 miljoen) de komende 10 jaar zullen gelden. De mate waarin huurders van de huurverlaging profiteren heeft geen relatie met de omvang van de korting op de verhuurderheffing, verhuurders hebben geen vrijheid om afhankelijk van de korting op de verhuurderheffing meer of minder invulling te geven aan de verplichte huurverlaging.

De leden van de fractie van de SP hebben regelmatig zorgen geuit over de financiële positie van woningcorporaties. Hun lastendruk is onevenredig gezien de maatschappelijke taken zonder winstoogmerk die zij hebben. Veel van de lasten die corporaties moeten ophoesten komen op het bordje van de huurder neer, wat de betaalbaarheid onder druk doet staan. Daarom vragen de leden van de fractie van de SP nogmaals om de al bestaande lastendruk (met onder meer de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en ATAD) te heroverwegen. Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op de vraag van de leden van de CDA-fractie direct onder 4.1 Eigendomsrecht beschermd door EVRM.

Daarnaast vragen de leden van de fractie van de SP hoe voorliggend wetsvoorstel zich verhoudt tot het voorstel om tot een hoger tarief van de overdrachtsbelasting te komen. De leden van de fractie van de SP vragen hoeveel extra belasting corporaties naar verwachting zullen moeten betalen en vragen woningcorporaties uit te zonderen van een hogere overdrachtsbelasting. Corporaties gaan ook per 1 januari 2021 het verhoogde tarief van 8% overdrachtsbelasting betalen. Dit leidt tot een extra last voor de gehele corporatiesector van €34 mln. Het is helaas niet mogelijk corporaties uit te zonderen van het standaardtarief omdat dit tot staatssteunproblemen leidt. Corporaties worden op andere terreinen tegemoetgekomen. Het gehele pakket aan maatregelen leidt tot een neutraal financieel beeld voor corporaties in 2021 en 2022 en licht positief in de jaren daarna, vanwege een aanvullende verlaging van de verhuurderheffing. Zie ook het antwoord op de vraag van het CDA over de liquiditeit van woningcorporaties in het derde hoofdstuk 'hoofdpijnen van het voorstel'.

De afgelopen jaren hebben sommige huurders grotere huurverhogingen gekregen dan anderen. Huurders van bijvoorbeeld Vestia betalen al jaren de volle mep door wanbestuur uit het verleden. De leden van de fractie van de SP vinden dat juist ook deze huurders in aanmerking moeten kunnen komen voor huurverlaging. Dat geldt tevens voor huurders bij andere woningcorporaties die er financieel zwak voor staan. Wat betekent een verhoging van de overdrachtsbelasting voor de financiële positie van financieel zwakkere corporaties en wat betekent dat voor de mogelijkheden tot huurverlaging, huurkorting en huurbevrozing, zo vragen de leden van de fractie van de SP. Voor het effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting op corporaties verwijs ik naar de antwoorden op de vragen bij het betreffende wetsvoorstel. De huurverlaging vanuit dit wetsvoorstel is een wettelijke verplichting, ook voor Vestia en andere corporaties die er financieel zwak voorstaan. Ook voor deze corporaties geldt echter dat de beperking van de verhuurderheffing hen financieel voordeel biedt en dat hiermee de kosten voor de verplichte huurverlaging grotendeels gedekt zouden moeten worden. Voor deze corporaties zal wel blijven gelden dat er beperkte mogelijkheden zijn voor overige huurverlagingen en bevrozingen.

De leden van de fractie van de SP vragen de regering, wanneer deze niet bereid blijkt om woningcorporaties uit te zonderen van een hogere overdrachtsbelasting, wat zij dan wel doet om de huurprijzen meer betaalbaar te maken voor huurders van financieel zwakkere corporaties. Met dit wetsvoorstel worden ook de huren voor huurders van financieel zwakkere corporaties die een te hoge huur hebben in verhouding met hun inkomen meer betaalbaar.

De leden van de fractie van de SP zien graag een overzicht van alle belastingen en de geraamde opbrengsten in 2021 en de jaren daarna, inclusief de nieuwe maatregelen die corporaties gezamenlijk moeten betalen. Zie het antwoord op de vraag van de leden van de fractie van het CDA naar het totaaloverzicht van de effecten van de verschillende maatregelen op de liquiditeit van woningcorporaties.

Naast bovenstaand overzicht vragen de leden van de fractie van de SP:

- Hoeveel lastenverzwaring voor woningcorporaties er is geweest in de kabinetten Rutte, graag uitgesplitst naar Rutte 1, 2 en 3?
- Hoeveel lastenverlichting voor woningcorporaties er is geweest in de kabinetten Rutte, graag uitgesplitst naar Rutte 1, 2 en 3?

In deze periode zijn een aantal maatregelen genomen die de fiscale lasten voor corporaties hebben verhoogd of verlaagd. Tegelijkertijd zijn er ook externe ontwikkelingen geweest die de lasten hebben beïnvloed. In onderstaande tabel vindt u de (kas)uitgaven van corporaties aan vennootschapsbelasting en verhuurderheffing van 2010 tot en met 2019. Hierbij wordt opgemerkt dat de het aanmerken van corporaties als belastingplichtige voor de vennootschapsbelasting is ingevoerd tijdens het kabinet Balkenende IV.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vennootschapsbelasting	34	-14	-142	-63	55	18	98	205	495	690
Verhuurder-heffing	-	-	-	64	1.129	1.248	1.371	1.516	1.675	1.647
Totaal	34	-14	-142	1	1.184	1.266	1.469	1.721	2.170	2.337
Bedragen x 1 miljoen euro										

De belangrijkste overheidsmaatregelen die deze ontwikkeling beïnvloed hebben zijn:

- Invoering van de verhuurderheffing. Dit maakte al onderdeel uit van het regeerakkoord van Rutte I, maar is uiteindelijk onder Rutte II daadwerkelijk ingevoerd.
- Verhoging van de verhuurderheffing vanaf 2014 (Rutte II)
- Invoering van ATAD1 met ingang van 2019 (Rutte II)

De ontwikkeling is verder vooral te verklaren uit de ontwikkeling van het fiscaal resultaat van corporaties en uit de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Hierbij is wel de grondslag voor de WOZ in de verhuurderheffing afgetopt op 294.000 euro.

Met verlagingen van het tarief van de verhuurderheffing ter hoogte van 100 miljoen euro met ingang van 2019 en het instellen van heffingsverminderingen zonder tariefsverhoging vanaf 2020/2021 voor in totaal ca € 2 miljard is deze ontwikkeling door dit kabinet deels gemitigeerd.

De leden van de fractie van de SP vragen hoe bovenstaande cijfers zich verhouden tot de korting op de verhuurderheffing van 138 miljoen uit voorliggend wetsvoorstel. Ondanks de gestegen fiscale lasten van corporaties sinds 2013, resteert voor de meeste corporaties nog voldoende leenruimte voor de komende jaren. Streven bij deze maatregel was om deze leenruimte gemiddeld in stand te houden. De leenruimte is met de maatregelen uit de Rijksbegroting 2021, waaronder deze korting op de verhuurderheffing in stand gebleven. Dat neemt niet weg dat op langere termijn (sectorbreed in 2028, de eerste regio's vanaf 2024) tekorten ontstaan en dat er aanvullende maatregelen nodig zijn om de opgave van corporaties ook op langere termijn.

De leden van de fractie van D66 constateren dat de verlaging van de verhuurderheffing vanwege de verschillen in het aandeel dure scheefwoners niet evenredig neerslaat bij alle woningcorporaties. Deze leden vragen of er nader geduid kan worden in welke mate deze verschillen tussen corporaties optreden. Deze leden hebben daarnaast gevraagd hoeveel woningcorporaties geen voordeel genieten van de verlaging van de verhuurderheffing terwijl zij wel huren dienen te verlagen? Voor een antwoord op deze vraag verwijs ik u naar het antwoord op de vraag van de leden van de fractie van de SGP over de spreiding van de lastenverzwaring tussen corporaties en de tegemoetkoming bij hun inkomensderving,

De kosten van de huurverlaging bedragen € 160 miljoen en de verlaging van de verhuurderheffing komt neer op een lastenverlichting van € 131 miljoen voor woningcorporaties. Op welke wijze moeten woningcorporaties de overige € 29 miljoen bekostigen, zo vragen de leden van de fractie van het CDA. Waarom is er niet voor gekozen om de verhuurderheffing met € 160 miljoen te verlagen? Klopt het dat het wetsvoorstel structureel leidt tot € 131 miljoen extra inkomsten voor corporaties omdat nieuwe huurders die passend worden toegewezen een hoger inkomen hebben en dus een hogere huur betalen, vragen zij zich af. De maatregel sluit aan bij passend toewijzen en de gemaakte afspraken in het Sociaal Huurakkoord. Zonder voorgestelde maatregel zullen na (langere) verloop van tijd het overgrote deel van de huurders van corporaties, door passend toewijzen en het toekennen van specifiek maatwerk, ook een huur betalen behorend bij de toepasselijke inkomensgrens van passend toewijzen. Voor dit beleid worden woningcorporaties niet tegemoetgekomen. Met de onderhavige maatregel wordt dit proces versneld en worden huren sneller verlaagd. Hiervoor worden woningcorporaties deels tegemoet te komen.

De leden van de fractie van de PvdA constateren dat de verhuurderheffing met 138 miljoen euro wordt verlaagd, waarvan 131 miljoen ten goede komt aan woningcorporaties. De leden van de fractie van de PvdA lezen eveneens dat met de huurverlaging kosten van 157 miljoen euro gemoeid zijn, die slechts worden opgebracht door woningcorporaties. Voornoemde leden vragen de regering waarom zij kiest voor een constructie waardoor de investeringscapaciteit van woningcorporaties daalt? Kan de regering onderbouwen welke gevolgen dit heeft voor de nieuwbouwproductie gedurende de komende jaren? Waarom heeft de regering er niet voor gekozen om de verhuurderheffing zo te verlagen, dat de volledige huurverlaging daarmee bekostigd kan worden, vragen deze leden zich af. De regering heeft gekeken naar het totaalpakket voor de corporatiesector van de Prinsjesdagmaatregelen. Dit heeft een neutraal tot licht positief effect op de kasstromen van corporaties. Daarmee verwacht de regering niet dat de combinatie van maatregelen een negatief effect op de nieuwbouwproductie heeft. Ik verwijs u ook naar de tabel over de liquiditeit van woningcorporaties in het antwoord op de leden van de fractie van het CDA.

8.3 Betaalbaarheid huurders

De leden van de fractie van de VVD zien dat de huurder zelf zijn aangepaste huur moet doorgeven aan de belastingdienst. Door de vormgeving van deze wet, zal er in de meeste gevallen geen terugvordering ontstaan. Wel wijzen zij erop dat een deel van de huishoudens (alleenstaanden, AOW-gerechtigden en mensen met een beperking) recht op huurtoeslag boven de voorgestelde huur kan hebben. In die gevallen ontstaan terugvorderingen als mensen niet op tijd hun huurtoeslag wijzigen. Hoeveel huishoudens in de doelgroep van deze wet hebben recht op huurtoeslag boven de voorgestelde nieuwe huurbedragen? Hoe en door wie worden zij erop gewezen dat zij hun huurtoeslag moeten aanpassen na een huurverlaging, vragen zij zich af.

Zie het antwoord op de eerste vraag van de leden van de PVV-fractie in onderdeel 5, uitvoering. In samenwerking met Aedes zal het kabinet richting de woningcorporaties gaan communiceren over de verplichting om de huurverlaging binnen drie weken door te geven aan de Belastingdienst. Hiermee worden de huurders ontzorgd en worden te hoge toekenningen en zoveel mogelijk terugvorderingen van huurtoeslag voorkomen. Daardoor is het aanpassen van de huurtoeslag niet meer primair afhankelijk van het doorgeven van informatie door huurders. Huurders behouden overigens wel de mogelijkheid om ook zelf de huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst.

Aedes en de Woonbond hebben eerder een Sociaal Huurakkoord gesloten om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren. Kan de regering aangeven hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot het Sociaal Huurakkoord, vragen de leden van de VVD zich af. Voor het antwoord op uw vraag verwijs ik u naar de vraag van de leden van de fractie van de SP waar een vergelijking wordt gevraagd met het Sociaal Huurakkoord in onderdeel 1.2.

De leden van SP-fractie vragen wat er gebeurt als een huurder een huurverlaging heeft gekregen en daarna verhuist. Wat gebeurt er met de huurprijs van de woning die achterblijft? Blijft deze huurprijs op het niveau inclusief de huurverlaging of 'springt' deze terug naar de eerdere huurprijs, waarbij ook nog huurharmonisatie kan plaatsvinden. Het staat woningcorporaties vrij om de huurprijs opnieuw te bepalen bij een huurwoning die vrijkomt. Hierbij geldt ook dat de huurstijging na mutatie beperkt wordt door de regels van passend toewijzen (jaarlijks aan 95% van verhuizende huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag, een huur die niet boven de aftoppingsgrens ligt vragen), de DAEB-huurgrens en de toegestane huur van de woningen volgens het woningwaarderingssysteem. Gezien de prioriteit die woningcorporaties en huurders bij betaalbaarheid leggen in het Sociaal Huurakkoord 2018 kan er ook vanuit worden gegaan dat deze ruimte niet volledig benut wordt.

Ook vragen de leden van de fractie van de SP wat er gebeurt met de huurprijs van de nieuwe huurwoning. Kan de huurder de huurverlaging als het ware meenemen, of moet de huurder een nieuwe huurverlaging aanvragen, vragen de leden van de fractie van de SP. Het voorliggende wetsvoorstel sluit aan op het beleid van passend toewijzen bij woningcorporaties. Dit betekent dat de huurders die in aanmerking komen voor huurverlaging op basis van dit wetsvoorstel, bij verhuizing opnieuw passend worden toegewezen (voor 95% van de huurders). Dit betekent dat ze een woning toegewezen moeten krijgen onder de betreffende aftoppingsgrens.

Graag willen de leden van SP-fractie weten hoeveel lastenverzwaring er voor huurders is geweest in de kabinetten Rutte, graag uitgesplitst naar Rutte 1, 2 en 3. Lastenverzwaring en -lastenverlichting voor huurders maakt over het algemeen onderdeel uit van algemene lastenverzwaring en lastenverlichting voor burgers. Hierbij wordt in de regel geen onderscheid gemaakt tussen huurders of andere huishoudens. Specifieke lastenverzwaring (en lastenverlichtingen) voor huurders geschiedt via de huurtoeslag. In 2012 is sprake geweest van een bezuiniging van € 100 miljoen oplopend naar € 150 miljoen in 2013.

Ook vragen de leden van de fractie van de SP hoeveel lastenverlichting er voor huurders is geweest in de kabinetten Rutte, graag uitgesplitst naar Rutte 1, 2 en 3. Korthedshalve wordt verwezen naar voorgaand antwoord.

De leden van de fractie van de SP vragen hoe bovenstaande cijfers zich verhouden tot de korting van 138 miljoen uit voorliggend wetsvoorstel. De € 138 miljoen is een korting op de verhuurderheffing, deze heeft geen gevolgen voor huurders. Voor de huurders, die als gevolg van het wetsvoorstel een verlaagde huur krijgen is sprake van een positief inkomenseffect.

De leden van de fractie van D66 vragen hoeveel huishoudens in totaal naar schatting er op vooruit zullen gaan naar aanleiding van dit wetsvoorstel. Tevens vragen deze leden naar het gemiddelde bedrag dat deze huishoudens er maandelijks op vooruit gaan. Voor deze maatregel komen circa 260.000 huishoudens in aanmerking, die er gemiddeld ruim €40 euro per maand op vooruit zullen gaan.

De huurverlaging leidt tot een inverdieneffect op de huurtoeslag van € 38 miljoen. Dit is echter niet in de raming van het wetsvoorstel van € 138 miljoen meegenomen. Is dit omdat het een tweede-orde-effect betreft, zo vragen de leden van de fractie van het CDA. Of gaat de regering ervan uit dat de huurtoeslagontvangers hun gegevens niet zullen aanpassen en de huurtoeslag niet zal worden teruggevorderd? De raming van € 38 miljoen is wel degelijk meegenomen in de raming in het wetsvoorstel. Dit staat echter los van het bedrag van € 138 miljoen effect op de verhuurderheffing. Het bedrag van €38 miljoen betreft huurtoeslag en heeft effect op de begroting van BZK. In de memorie van toelichting is hierover aangegeven dat de verlaging van de huur van huurders een

besparing op het huurtoeslagbudget van naar schatting structureel € 38 miljoen per jaar tot gevolg heeft. Daarnaast heeft de in het wetsvoorstel opgenomen verlaging van de verhuurderheffing met €138 miljoen een effect op de begroting van Financiën.

8.4 Financiële effecten voor de rijksbegroting

De leden van de fractie verzoekt van de PVV verzoekt de regering om de Financiële effecten voor de rijksbegroting nader onder te verdelen naar ministerie. Op de begroting van BZK wordt het budget huurtoeslag in 2021 met € 19 mln. verlaagd en vanaf 2022 met €38 mln. Op de begroting van Financiën wordt de verhuurderheffing vanaf 2021 met € 138 mln. verlaagd.

Het betreft een eenmalige regeling waarna de woningcorporatie de betreffende woning weer in haar reguliere huurverhogingsregime meenemen, de budgettaire effecten op het vlak van belastingderving en invandien effect huurtoeslagbudget zijn permanent en structureel. Kan de regering aan de leden van de fractie van de PVV een nadere toelichting verstrekken omtrent de permanente structurele budgettaire effecten, vragen zij. De eenmalige huurverlaging leidt ertoe dat bij zo'n 260.000 huurders de huur kan worden verlaagd in de loop van 2021. Uitgaande van een huurverlaging halverwege het jaar gaat het in 2021 om een zo'n €80 miljoen lagere huurinkomsten in het jaar 2021. Vanaf 2022 ligt de huur dan zo'n €160 miljoen lager dan zonder deze huurverlaging het geval zou zijn. Deze huurverlaging is permanent voor de huishoudens die op basis van de gegevens van de Belastingdienst een huurverlaging hebben gekregen. Voor de huishoudens die op basis van eigen inkomensgegevens huurverlaging krijgen, kan het inkomen in 2024 opnieuw worden getoetst. Bij deze huishoudens kan de huurverlaging tijdelijk zijn. Vanaf 2022 kan de reguliere huurverhoging doorgevoerd worden, maar wel op de huur die geldt na de huurverlaging. Daarmee blijft langjarig de huursom €160 miljoen onder het bedrag liggen dat zonder het wetsvoorstel zou hebben gegolden. Immers, ook zonder het wetsvoorstel zouden de komende jaren reguliere huurstijgingen worden doorgevoerd. Daarom is ook de geraamde doorwerking op de huurtoeslag met €38 miljoen in de raming structureel opgenomen. De tariefsverlaging verhuurderheffing met €138 miljoen is eveneens structureel van aard.

Kan de regering aan de leden van de fractie van de PVV nader toelichten of de tariefverlaging verhuurderheffing al dan niet moet worden beschouwd als een separate maatregel die in beginsel los staat van de eenmalige huurverlaging voor huurders? De tariefsverlaging verhuurderheffing moet worden gezien als onderdeel van het totale pakket aan maatregelen. Er is niet uitsluitend een verbinding met de eenmalige huurverlaging voor huurders. Bij de beoordeling van het uiteindelijke beeld is gekeken naar de totale uitwerking van het pakket, rekening houdend met de verschillende elementen en de samenhang daartussen. Het totaal aan

maatregelen heeft een neutraal tot licht positief effect op de investeringscapaciteit van corporaties.

De leden van de fractie van 50PLUS vragen zich af of de regering kan bevestigen dat het opschorten van de gehele verhuurderheffing voor 25 jaar (tot 2045) niet belastend is voor de houdbaarheid van de overheidsfinanciën. Het opschorten van de verhuurderheffing voor 25 jaar leidt in die periode tot een budgettaire derving van zo'n 1,6 miljard euro per jaar. Zonder compenserende lastenverzwaring, zorgt deze maatregel voor een toename van de staatsschuld en daarmee heeft het een negatief effect de houdbaarheid van de overheidsfinanciën (via hogere rentelasten). De omvang van dit effect hangt af van de structurele opbrengst na herinvoering na 25 jaar. Daarnaast beoordeeld het CPB of toekomstige maatregelen (zoals de voorgestelde herinvoering van de belasting) geloofwaardig zijn, waarbij doorgaans geldt dat er tijdens de kabinetsperiode al een eerste stap moet worden gezet. Een voornemen om over 25 jaar een belasting (weer) in te voeren zonder concrete stappen in de komende jaren zal waarschijnlijk niet aan dit criterium voldoen. Dit zou daarnaast in strijd zijn met het principe van constante arrangementen, waarop het houdbaarheidssaldo is gebaseerd.

9. Evaluatie

De leden van de fractie van de VVD zien in het kritische advies van de Raad van State de uitvoeringstechnische complexiteit van deze wet terug. Zij vinden het in dat licht opvallend dat wordt afgezien van een evaluatie. Het rapporteren van het gebruik is een summiere invulling van de beoordeling of deze maatregel effectief is. Hieruit kan nauwelijks afgeleid worden of de uitvoeringstechnische complexiteit opweegt tegen het doel om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren en of er ongewenste neveneffecten optreden. Zij vragen de regering om die reden toch een evaluatie uit te voeren op een zo kort mogelijke termijn na 2021. Het wetsvoorstel omvat een eenmalige verplichting tot huurverlaging voor woningcorporaties. Een evaluatie van de werking van de voorgestelde wettelijke bepalingen in de praktijk om te bezien of die bijstelling behoeven is alleen om die redenen niet voor de hand liggend. Uiteraard zullen de effecten van het voorstel worden gemonitord en zal uw Kamer daarover worden geïnformeerd.

10. Advies en consultatie

De leden van de fractie van het CDA vragen wat de reactie van de Autoriteit Woningcorporaties was op onderhavig wetsvoorstel en specifiek op de huurverlaging via dan wel de corporatie dan wel via de Huurcommissie. De leden van de fractie van het CDA begrijpen dat de regering de wet niet officieel heeft kunnen consulteren vanwege de korte termijn. Dit betekent echter niet dat een gesprek onmogelijk is. Op welke wijze is de regering in overleg gegaan met woningcorporaties en vertegenwoordigers van huurders en wat is hieruit gekomen,

vragen deze leden zich af. De inhoud van het wetsvoorstel is besproken met de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw is in deze gesprekken ingegaan op de technische aspecten van het wetsvoorstel en de relatie met het toezicht van de Aw op de sector. Daarbij is besproken dat niet de Aw zal toezien op naleving van de wet maar individuele huurders een (vermeende) niet-naleving kunnen voorleggen aan de Huurcommissie. Daarvoor is gekozen omdat Aw een toezichthouder op systeemniveau is. De individuele huurder die (al dan niet onterecht) geen huurverlaging heeft gekregen heeft meer belang bij geschilbeslechting op individueel niveau.

BIJLAGE Uitvoeringstoets

OVERIG

De leden van de fractie van de VVD vragen naar een inschatting van de koopkrachteffecten van dit voorstel. Zoals in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel onder 8.3 Betaalbaarheid huurders is aangegeven besparen circa 260.000 huurders gemiddeld € 40 per maand op hun netto maandlasten. In de tabel hieronder zijn de koopkrachteffecten per huishoudtype uitgesplitst.

	Alleenstaand, <AOW	Meerpersoons, <AOW	Alleenstaand, >AOW	Meerpersoons, >AOW	Totaal
Aandeel corporatiehuurders met een positief inkomenseffect	15%	29%	15%	26%	20%
Koopkrachteffect bij positief effect	2,8%	2,9%	2,4%	1,7%	2,6%
Besparing in netto maandhuur bij positief effect	€ 36	€ 52	€ 30	€ 32	€ 41

De leden van de fractie van de VVD vragen in algemene zin op alle onderdelen van het Belastingplan 2021 afzonderlijk een overzicht van de gevolgen van het Belastingplan voor de verschillende uitvoeringsorganisaties: welke taken krijgen deze organisaties erbij? Op basis van welke beoordeling is duidelijk geworden dat dit zonder gevolgen een extra taak kan zijn voor de betreffende uitvoeringsorganisatie? Hebben de uitvoeringsorganisaties meegekeken naar het ontwerp en de specifieke uitvoering van de regeling? Zo ja, waar blijkt dit uit? Zo nee, waarom niet, vragen zij zich af.

De leden van de fractie van de VVD vragen naar een afzonderlijk overzicht van de gevolgen van het wetsvoorstel voor de verschillende uitvoeringsorganisaties, zoals de Belastingdienst. Voor de Belastingdienst zijn de uitvoeringsgevolgen te vinden in de verzameling uitvoeringstoetsen die als bijlage is meegestuurd met de Memorie van Toelichting [Bijlage bij Kamerstukken II, 2020/21, 35578, nr. 3]. Ook voor de andere wetsvoorstellen die deel uitmaken van het pakket Belastingplan 2021 zijn uitvoeringstoetsen opgesteld die als bijlage bij de Memories van Toelichting zijn gevoegd.

De leden vragen tevens of de uitvoeringsorganisaties hebben meegekeken bij de totstandkoming van de regeling. De Belastingdienst is betrokken bij de totstandkoming van de betreffende wetgeving. De leden vragen verder op basis van welke beoordeling duidelijk is geworden dat dit voorstel zonder gevolgen een extra taak kan zijn voor de betreffende uitvoeringsorganisatie. Omdat het voorstel inkomensafhankelijke huurverlaging een eenmalig en tijdelijk karakter heeft, de Belastingdienst exclusief beschikt over inkomensgegevens en het voorstel uitvoerbaar is met beperkt extra inzet, is geaccepteerd dat het voorstel aanvaardbaar is binnen het afwegingskader niet-fiscale taken.

De leden van de fractie van de VVD vragen of het kabinet kan reageren op de vragen en opmerkingen van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB). Ook de leden van de CDA-fractie van het CDA verzoeken de regering tevens in te gaan op de vragen van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs in hun commentaar op onderhavig wetsvoorstel. De reactie op deze commentaren vindt zo veel mogelijk plaats waar dat onderwerp in deze nota aan bod komt.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren