

**35 578 Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet
(eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen)**

Inhoud

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET NADER VERSLAG.....1

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET NADER VERSLAG

Het kabinet heeft met interesse kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van VVD, CDA, D66 en SP uit het nader verslag.

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 VVD-fractie vragen wanneer de regering verwacht de uitvoeringstoets met betrekking tot de nota van wijziging gereed te hebben en te kunnen delen met de Kamer.

Vanwege de beperkt beschikbare tijd heeft de Belastingdienst de uitvoeringsgevolgen behorend bij de Nota van Wijziging nog niet kunnen beoordelen met een uitvoeringstoets. De benodigde uitvoeringstoets zal nog worden opgesteld. Hierbij is in ogenschouw genomen dat de daadwerkelijke uitvoering vanaf 2023 plaats zal vinden. Gegeven dit tijdspad en gegeven de drukte bij de Belastingdienst, is een spoedaanvraag niet gerechtvaardigd en is er sprake van een reguliere aanvraag. Naar verwachting zal de uitvoeringstoets binnen 8 weken afgerond zijn. Deze tijd biedt ook de ruimte om te starten met het onderzoeken naar de mogelijke alternatieven waarmee de Belastingdienst kan worden ontlast.

De leden van de fractie van de VVD vragen of het kabinet de mening deelt dat de woningbouwcorporatie de huur zou moeten kunnen verhogen met terugwerkende kracht als later blijkt dat het inkomen te hoog was om aanspraak te maken op de eenmalige huurverlaging.

Een huurder heeft recht op huurverlaging indien uit de door de woningbouwcorporatie opgevraagde verklaring over de inkomenscategorie blijkt dat het inkomen in 2019 onder de toepasselijke grens lag. De huurverlaging geschiedt dan op basis van objectieve gegevens. Als sprake is van een meer recente inkomensdaling kan de huurder zelf een huurverlaging aanvragen door gegevens van de afgelopen zes maanden te overleggen waaruit blijkt dat het inkomen onder de toepasselijke grens lag. Als er een geschil ontstaat tussen de huurder en de woningcorporatie kan het verzoek tot huurverlaging worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Daarnaast kan de woningcorporatie in 2024 een verklaring over de inkomenscategorie van het inkomen van 2022 van deze huurders opvragen bij de Belastingdienst. Op basis van objectieve gegevens wordt dan bepaald of de huurverlaging permanent is, wat aan de orde is als uit de verklaring blijkt dat het inkomen in 2022 onder de toepasselijke grens lag, of aangemerkt wordt als een tijdelijke huurkorting, wat aan de orde is als uit de verklaring blijkt dat het inkomen in 2022 boven de toepasselijke grens lag. Het

kabinet is namelijk van mening dat een huurverlaging niet met terugwerkende kracht ongedaan moet kunnen worden gemaakt als uit de verklaring over de inkomenscategorie blijkt dat het inkomen in 2022 boven de toepasselijke grens lag. Huurders kunnen dan geconfronteerd worden met (hoge) terugvorderingen.

De leden van fractie CDA hebben kennisgenomen van de nota van wijziging op de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Deze leden hebben in het verslag aangegeven grote twijfels te hebben bij de uitvoering van de huurverlaging op het moment dat de huurder zelf zijn inkomensgegevens mag aanleveren bij de woningcorporatie.

Woningcorporaties en later in het proces de Huurcommissie hebben niet de objectieve gegevens die de Belastingdienst heeft en kunnen dus niet of nauwelijks controleren of de aangeleverde bewijsstukken correct en volledig zijn. Het gaat hierbij met name om huurders die in 2020 of 2021 een inkomensdaling gehad hebben, maar in 2019 volgens de gegevens van de Belastingdienst nog een te hoog inkomen hadden. Bijkomend probleem is dat de huurder zijn inkomensdaling over zes maanden moet aantonen, terwijl de Belastingdienst kijkt naar het jaarinkomen. Voor het jaarinkomen geldt een wettelijk vastgelegd begrip, het verzamelinkomen. Maar er is geen duidelijkheid over hoe een inkomen over een periode van zes maanden moet worden vastgesteld en mogelijk gaan hier dus verschillen ontstaan tussen woningcorporaties en Huurcommissies.

De leden van de fractie CDA merken op dat in de nota van wijziging nu geregeld wordt dat de woningcorporatie in 2024 het inkomen over 2022 mag opvragen bij de Belastingdienst. Deze wijziging lijkt de leden van de CDA-fractie geen oplossing voor het geconstateerde probleem. Ten eerste controleer je dan inkomens van verschillende jaren met elkaar en ten tweede komt die informatie voor de woningcorporatie pas drie jaar na de huurverlaging. En dan volgt in 2024 ineens een enorme huurverhoging! Als uit de inkomensverklaring van de Belastingdienst in 2024 blijkt dat het huishoudinkomen in 2022 te hoog was, dan schiet de huur in 2024 direct naar het oude niveau voor de huurverlaging vermeerderd met de niet doorgevoerde huurverhogingen in de tussentijd. De leden van de fractie van het CDA vragen om een voorbeeldberekening van hoe de huur dan berekend wordt, omdat de toekomstige inflatie niet bekend is, en of hierbij uitgegaan mag worden van de huren in de jaren 2017 tot en met 2020.

De huurverhoging die het voorgestelde artikel 54b, vierde lid, van de Woningwet mogelijk maakt, leidt ten hoogste tot de huurprijs zoals die geweest zou zijn als er geen huurverlaging op voet van het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet zou hebben plaatsgevonden. De berekening start met de huurprijs zoals die was voor de datum van ingang van de huurverlaging; die datum zal in vrijwel alle gevallen in 2021 liggen en anders, indien de huurder pas in december 2021 een verzoek om huurverlaging doet, in de eerste maanden van 2022. Dat bedrag kan dan worden verhoogd met de maximale huurprijsverhogingen op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in de periode tussen

de ingangsdatum van de huurverlaging en de datum van het huurverhogingsvoorstel. Die maximale huurprijsverhogingen worden jaarlijks vastgelegd in een ministeriële regeling en zijn derhalve kenbaar voor zowel de huurder als de woningcorporatie.

De leden van de fractie CDA vragen op welke wijze de huurder wordt voorbereid op en geïnformeerd over dit zwaard van Damocles, dat boven zijn hoofd hangt. Als de huurverlaging niet permanent is, zal de huur in een grote sprong stijgen naar het oude niveau. Via Rijksoverheid.nl zullen huurders over dit wetsvoorstel worden geïnformeerd. Ook zal in samenspraak met Aedes en de Belastingdienst worden bezien hoe de huurders over dit wetsvoorstel, alsmede over de mogelijkheid van huurverhoging bij een stijgend inkomen, gericht kunnen worden geïnformeerd. Woningcorporaties hebben immers een informatieplicht om huurders te informeren over huurverlaging. Tegelijkertijd kunnen huurders ook geïnformeerd worden over de (eventuele) huurverhoging in 2024.

De leden van de fractie CDA merken daarbij op dat dit anders is voor de huurder die bewust onjuiste of onvolledige inkomensgegevens heeft verschaft aan de woningcorporatie om onterecht in aanmerking te komen voor de huurverlaging. Voor deze huurder is het niet alleen terecht dat hij ineens de passende huur gaat betalen in 2024, maar is het zelfs onrechtvaardig soepel dat de inkomensverlaging over de jaren 2021, 2022 en 2023 niet wordt teruggenomen.

De leden van de fractie CDA vragen hoe de regering denkt fraude door het bewust onjuiste of onvolledige inkomensgegevens verstrekken aan de woningcorporatie door de huurder tegen te gaan als deze middels de nota van wijziging officieel gedoogd wordt.

Er is geen sprake van gedogen van fraude. In de nota van wijziging is voorgesteld om woningcorporaties de mogelijkheid te geven om in 2024 bij de Belastingdienst een inkomensverklaring over 2022 op te vragen van de huurders die een huurverlaging hebben gekregen op basis van het door henzelf opgegeven inkomen over de zes maanden voorafgaand aan het verzoek. 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. Alleen als uit deze objectieve gegevens blijkt dat het inkomen over 2022 lager was dan de toepasselijke inkomensgrens, en er dus niet enkel sprake was van een tijdelijke inkomensdip in 2021, heeft de huurder recht op een permanente huurverlaging. De reden dat het jaarinkomen van 2022 als uitgangspunt voor dit correctiemechanisme is genomen (welke pas in 2024 definitief is vastgesteld bij de Belastingdienst), en bijvoorbeeld niet 2021, is omdat er anders een mismatch kan ontstaan met het moment dat de huurder om huurverlaging verzoekt. De huurverlaging ziet immers op een tijdsbestek van zes maanden. De Belastingdienst verstrekt gegevens over een jaarinkomen. De huurder dient daarnaast met bewijsstukken, welke gecontroleerd worden door de woningcorporatie, te onderbouwen recht te hebben op

huurverlaging. Deze werkwijze sluit aan bij die van passend toewijzen of het toekennen van specifiek maatwerk. Er zijn geen signalen dat hierbij wordt gefraudeerd. Indien er twijfel ontstaat over het toekennen van huurverlaging, bijvoorbeeld omdat documenten ontbreken, kan het huurverlagingsvoorstel worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Daarnaast is het nog steeds mogelijk om, in jaren na de huurverlaging, de huur middels inkomensafhankelijke huurverhoging te verhogen opdat deze na verloop van tijd meer passend is bij het inkomen.

De leden van de fractie CDA vragen waarom de regering niet heeft overwogen om de basisregistratie inkomensgegevens te gebruiken, die nu ook wordt gebruikt voor het vaststellen van het inkomen om een uitkering op te baseren en waar een vertraging in zit van maximaal twee maanden, behalve voor zelfstandig ondernemers.

Deze stelling is onjuist. Een uitkering wordt niet gebaseerd vanuit de BRI. Deze komt uit de Polis van UWV en is geen basisregistratie Woningcorporaties vragen op dit moment voor de IAH al inkomenscategorieën op bij de Belastingdienst die afkomstig zijn uit het BRI. Gezien de beoogde ingangsdatum van dit wetsvoorstel is daarom aangesloten bij thans bestaande werkwijzen. Zoals in de toelichting bij de Nota van wijziging (Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 7) is aangegeven zal in de aanloop naar 2024 worden gezien wat mogelijke alternatieven zijn van het opvragen van gegevens op basis van het vastgestelde inkomen bij de Belastingdienst door woningcorporaties.

De leden van de CDA-fractie achten het positief dat de Belastingdienst zelf, na informatie van de woningcorporatie over de huurprijs, de huurtoeslag van de huurder aanpast. Deze huurder is immers door de Belastingdienst geïnformeerd dat zijn inkomensgegevens gebruikt zijn om te kijken of het huishouden in aanmerking komt voor een lagere huur. Dit zou bij huurders ook de verwarring kunnen opwekken dat de Belastingdienst dus op de hoogte is van die lagere huur en de huurder dit niet meer zelf hoeft aan te passen. Deze maatregel lijkt de leden van de CDA-fractie dan ook passend om terugvorderingen van huurtoeslag bij de huurder te voorkomen.

De leden van de fractie D66 vragen of huurders bij toekenning van de huurverlaging op de hoogte worden gesteld van de mogelijkheid van latere huurverhoging en hoe huurders hierover worden geïnformeerd door woningcorporaties. Via Rijksoverheid.nl zullen huurders over dit wetsvoorstel worden geïnformeerd. Ook zal in samenspraak met Aedes en de Belastingdienst worden gezien hoe de huurders over dit wetsvoorstel, alsmede over de mogelijkheid van huurverhoging bij een stijgend inkomen, gericht kunnen worden geïnformeerd. Woningcorporaties hebben immers een informatieplicht om huurders te informeren over huurverlaging. Tegelijkertijd kunnen huurders ook geïnformeerd worden over de (eventuele) huurverhoging in 2024.

De leden van de fractie D66 vragen of een inschatting kan worden gegeven van de hoogte van de huurprijsverhoging die voor sommige huurders in 2024 zou kunnen worden opgelegd, en om hoeveel huurders dit dan zou gaan. Op dit moment zijn er geen cijfers beschikbaar over het aantal huurders van wie de huur zou (kunnen) worden verhoogd. Dit is afhankelijk van de economische ontwikkelingen, welke thans onzeker zijn. Voor een berekening omtrent de mogelijke verhoging wordt verwezen naar de beantwoording van de soortgelijke vraag van de CDA-fractie.

De leden van de fractie SP vragen de regering om te verzekeren dat de huurkorting niet van de huurder zal worden teruggevorderd. Zoals ook in de toelichting bij de nota van wijziging is gesteld, leidt een huurverhoging in 2024 op grond van het voorgestelde artikel 54b, derde lid, van de Woningwet niet tot terugvorderingen. De huurverlaging die op grond van het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet is gegeven, blijft in stand maar kan worden beëindigd (met werking naar de toekomst) in het geval, bedoeld in het voorgestelde artikel 54b, eerste lid, van de Woningwet. Die beëindiging heeft dus in geen geval terugwerkende kracht.

De leden van de fractie SP naar de gevolgen voor huurtoeslag waar huurders die in 2024 een huurverhoging krijgen mee te maken gaan krijgen en of het ongedaan maken van de huurkorting in het verleden tevens een wijziging van het recht op of hoogte van de huurtoeslag betekent en er vervolgens gaat worden teruggevorderd. De eventuele huurverhoging in 2024 op grond van het voorgestelde artikel 54b van de Woningwet heeft geen gevolgen voor het recht op huurtoeslag in de periode tussen de ingangsdatum van de huurverlaging op grond van het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet en de ingangsdatum van die huurverhoging. Het zou wel kunnen dat de huurder na de huurverhoging recht heeft op een hoger bedrag aan huurtoeslag.

Zoals daarnaast in antwoord op vragen van deze leden hiervoor is opgemerkt heeft de huurverhoging op grond van het voorgestelde artikel 54b van de Woningwet op geen enkele wijze terugwerkende kracht. Er zal geen sprake zijn van het terugvorderen van huur van de jaren dat de huurder huurverlaging heeft gehad.

De leden van de fractie van de SP uiten daarnaast hun zorgen over de term “structureel inkomen” en vragen het kabinet in hoeverre in deze gevallen met een alles-of-nietsprincipe gaat worden gewerkt. Deze leden vragen ook wat er gebeurt als een huurder in 2022 een ‘goed jaar’ had maar van wie de inkomsten in 2024 fors lager zijn, en of deze huurders te maken krijgen met een huurverhoging met terugwerkende kracht terwijl zij op basis van hun inkomen in 2023 of 2024 wél in aanmerking zouden moeten komen voor de huurverlaging. Daarnaast vragen de leden van de fractie van de SP vragen hoe rekening wordt gehouden met huurders

die in 2022 toch een hoger inkomen hadden dan opgegeven maar het jaar erop hun baan kwijtraken.

Met dit wetsvoorstel vindt er een eenmalige correctie plaats voor huurders die nu te duur scheefwonen. Zij komen daarvoor in aanmerking 1) als zij in 2019 een jaarinkomen onder de toepasselijke inkomensgrens hadden of 2) wanneer zij kunnen aantonen de afgelopen zes maanden een inkomen onder de toepasselijke inkomensgrens te hebben gehad. Woningcorporaties krijgen de mogelijkheid, maar niet de verplichting, om het jaarinkomen over 2022 te toetsen van de groep huurders die op basis van recente gegevens een huurverlaging hebben gekregen. Zij kunnen besluiten, indien het inkomen daartoe aanleiding geeft, de huur niet verhogen. Bij een verhoging van de huur zal hoogstwaarschijnlijk een deel van de stijging vergoed worden via de huurtoeslag. Ook kan er in de toekomst, als het inkomen op een later moment toch weer daalt en een huurder niet in aanmerking kwam voor deze maatregel wegens een te hoog inkomen, tijdelijke huurkorting worden toegekend.

De leden van de fractie SP vragen het kabinet welke mogelijkheden tot verzet bestaan voor deze inhaalhuurverhoging.

De huurverhoging, bedoeld in het voorgestelde artikel 54b, derde lid, van de Woningwet is een voorstel tot wijziging van de huurprijs als bedoeld in artikel 252 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dat heeft tot gevolg dat de in artikel 253 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geregelde mogelijkheden voor huurder en verhuurder om zich tot de huurcommissie te wenden van toepassing zijn.

De leden van de fractie van de SP uiten hun zorgen over de zinsnede dat “in aanloop naar 2024 zal worden gezien wat de mogelijke alternatieven zijn van het opvragen van gegevens op basis van het vastgestelde inkomen bij de Belastingdienst door woningcorporaties” en het ontbreken van een uitvoeringstoets door de Belastingdienst en vragen het kabinet welke alternatieven zij mogelijk acht en waarom dit nog niet benoemd is.

Vanwege de beperkt beschikbare tijd heeft de Belastingdienst de uitvoeringsgevolgen nog niet kunnen beoordelen met een uitvoeringstoets. De benodigde uitvoeringstoets zal nog worden opgesteld. Naar verwachting zal de toets binnen 8 weken afgerond zijn. In aanloop naar de uitvoeringstoets en 2024 zal worden gezien of er ook alternatieven voorhanden zijn. Dit zal worden bekeken vanuit het bredere perspectief en de algemene ontwikkeling om gegevensbronnen zo efficiënt en veilig mogelijk met elkaar te delen en zo de dienstverlening te verbeteren. Welke alternatieven al dan niet in aanmerking zouden komen dient eerst nader te worden onderzocht.

De leden van de fractie van de SP stelden voorts zeer veel waarde te hechten aan de gegevensbescherming van betrokken huurders en uiten hun zorgen over het feit dat woningcorporaties gegevens van alle huurders met een eenmalige huurverlaging dienen te verstrekken aan de Belastingdienst/Toeslagen om de

huurtoeslag vast te kunnen stellen, inclusief degenen die geen toeslagen ontvangen.

De regering hecht veel waarde aan het zoveel mogelijk beperken van gegevensuitwisseling. Een van de gevolgen daarvan is dat een woningcorporatie niet weet welke van haar huurders huurtoeslag ontvangen. Dat maakt het onontkoombaar dat de woningcorporatie van alle huurders die een huurverlaging hebben gekregen gegevens verstrekt aan de Belastingdienst/Toeslagen. Hierbij moet worden bedacht dat de betrokken huurders alle recht hebben op huurtoeslag, ook als ze dat nog niet ontvangen (bijvoorbeeld wanneer huurders om principiële gevallen geen huurtoeslag willen ontvangen, of deze nooit hebben aangevraagd ondanks dat ze er recht op hebben). Dat met deze werkwijze ook in een beperkt aantal gevallen de huurprijs (en enkele persoonsgegevens) van niet-huurtoeslagontvangers worden verstrekt, weegt volgens het kabinet minder zwaar dan het te bereiken doel van het zoveel mogelijk beperken van de hoogte van terug te vorderen huurtoeslagbijdragen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren