

Vergaderjaar 2020–2021

35 578

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

Nr. 7

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 8 oktober 2020

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel II wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «wordt een artikel» vervangen door «worden twee artikelen».

2. Het voorgestelde artikel 54a wordt als volgt gewijzigd:

a. In het tweede lid wordt «artikel 2, derde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen» vervangen door «artikel 252a, tweede lid, onderdeel e, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek».

b. In het derde lid wordt «artikel 2, derde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen» vervangen door «artikel 252a, tweede lid, onderdeel e, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek», wordt «verhuurder» telkens vervangen door «toegelaten instelling», wordt «regeling» vervangen door «ministeriële regeling» en wordt «zevende volzin» vervangen door «zevende zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek».

c. In het vierde lid wordt na «gelijk is aan» ingevoegd «de helft van» en wordt «volzin» telkens vervangen door «zin».

d. In het vijfde lid, tweede zin, wordt «niet verhoogd» vervangen door «na die verlaging niet meer verhoogd».

e. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

9. De toegelaten instelling verstrekt de Belastingdienst/Toeslagen binnen drie weken na de datum waarop de huurverlaging is ingegaan de gewijzigde huurprijs en duidt daarbij de woonruimte aan op de wijze als voorgeschreven in de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 252a, vierde lid, zevende zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Na het voorgestelde artikel 54a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 54b

1. De toegelaten instelling kan de inspecteur, bedoeld in artikel 252a, tweede lid, onderdeel e, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in 2024 verzoeken om een inkomensverklaring ten aanzien van de huurders van haar woongelegenheden aan wie op grond van artikel 54a, vierde lid, een voorstel als bedoeld in artikel 54a, eerste lid, is gedaan dat heeft geleid tot verlaging van de huurprijs.

2. De inspecteur, bedoeld in artikel 252a, tweede lid, onderdeel e, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, verstrekt desgevraagd aan de toegelaten instelling een inkomensverklaring ten aanzien van de huurders, bedoeld in het eerste lid. In de verklaring wordt vermeld of op de door de toegelaten instelling aangeduide plaats van de woonruimte op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomsten, bedoeld in hoofdstuk IVA van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, het huishoudinkomen over 2022 van degene of degenen die op dat adres staat ingeschreven lager is dan of gelijk is aan het op grond van artikel 14, eerste en tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag toepasselijke bedrag dan wel hoger is dan dat bedrag en het aantal personen waaruit dat huishouden volgens de registratie bestaat. Indien geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomsten beschikbaar is, vermeldt de verklaring dat dat het geval is. Het bepaalde in de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 252a, vierde lid, zevende zin van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing.

3. Indien het huishoudinkomen van de huurder blijkt de inkomensverklaring hoger was dan het op grond van artikel 14, eerste of tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag toepasselijke bedrag kan de toegelaten instelling een voorstel als bedoeld in artikel 252 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op de grond dat de huurverlaging op grond van artikel 54a, eerste lid, niet langer aangewezen is.

4. Het voorstel, bedoeld in het derde lid, strekt in afwijking van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte tot een verhoging van de huurprijs tot ten hoogste het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum waarop de huurprijs overeenkomstig artikel 54a, vierde lid, is verlaagd, vermeerderd met de som van ten hoogste de krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte toegelaten verhogingen sinds die datum.

B

In artikel III, onderdeel B, het voorgestelde artikel 14a, wordt na «bedoeld in artikel 54a, eerste lid,» ingevoegd «van de Woningwet».

C

Na artikel III worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel IIIA

Indien het bij koninklijke boodschap van 3 juli 2020 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting) (Kamerstukken 35 516) na tot wet te zijn verheven:

a. eerder in werking is getreden of treedt dan deze wet, wordt aan artikel II, het voorgestelde artikel 54a, vijfde lid, een zin toegevoegd, luidende:

Artikel 252c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

b. later in werking treedt dan deze wet wordt op het tijdstip van inwerkingtreding van die wet aan artikel 54a, vijfde lid, van de Woningwet een zin toegevoegd, luidende:

Artikel 252c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Artikel IIIB

Indien artikel I, onderdeel A, onder 2, van het bij koninklijke boodschap van 3 juli 2020 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet) na tot wet te zijn verheven:

a. eerder in werking is getreden of treedt dan deze wet wordt in artikel II, het voorgestelde artikel 54a, tweede lid, vierde zin, negende lid, en het voorgestelde artikel 54b, tweede lid, vierde zin, «vierde lid, zevende zin» vervangen door «vierde lid, vierde zin».

b. later in werking treedt dan deze wet wordt op het tijdstip van inwerkingtreding van dat onderdeel in de artikelen 54a, tweede lid, vierde zin, negende lid, en 54b, tweede lid, vierde zin, van de Woningwet «vierde lid, zevende zin» vervangen door «vierde lid, vierde zin».

Toelichting

Zoals in het nader rapport (Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 4, p. 7) is aangekondigd, heeft het kabinet onderzocht of -en hoe- een voorziening kan worden opgenomen voor het geval de woningcorporatie bij het toekennen van huurverlaging uit is gegaan van onjuiste inkomensgegevens. De huurverlaging van de groep huurders die in aanmerking komt op basis van de gegevens van Belastingdienst, worden niet opnieuw getoetst. Deze huurverlaging is al toegekend op basis van objectieve gegevens en zien op een jaarinkomen. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijze die reeds van toepassing is op passend toewijzen. Omdat in het geval van huurders die onlangs een inkomensdaling hebben doorgemaakt en dit aantonen op basis van gegevens van de afgelopen zes maanden niet wordt uitgegaan van objectieve gegevens van de Belastingdienst en in reactie op de opmerking van de Afdeling advisering van de Raad van State ter zake, 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.

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. 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. Vanwege de beperkt beschikbare tijd heeft de Belastingdienst de uitvoeringsgevolgen nog niet kunnen beoordelen met een uitvoeringstoets. De benodigde uitvoeringstoets zal nog worden opgesteld.

Indien uit de inkomensverklaring over 2022 blijkt dat het huishoudinkomen van de huurder ook 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). Het voorgestelde artikel 54b van de Woningwet voorziet hierin (zie voorts de toelichting bij onderdeel A, onder 3, van deze nota van wijziging).

Deze mogelijkheid tot «inhaalhuurverhoging» die het voorgestelde correctiemechanisme biedt, geeft naar verwachting een (zeer) beperkte verbetering van de kasstromen van corporaties, afhankelijk van het aantal huurders dat onder het voorgestelde correctiemechanisme valt. Dit leidt tot een eveneens (zeer) beperkte verbetering van de in paragraaf 8.2 van de memorie van toelichting beschreven effecten op de rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio, ICR). Ten opzichte van het wetsvoorstel is geen noemenswaardig effect te verwachten op de totale investeringscapaciteit.

Voorts wordt voorzien in een specifieke verplichting voor woningcorporaties om de (lagere) huurprijs door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen. Hiermee worden de huurders ontzorgd en worden te hoge toekenningen en zoveel mogelijk terugvorderingen van huurtoeslag voorkomen.

Onderdeel A

onder 1

Dit betreft een redactionele verbetering.

onder 2

onder a, b en c

Dit betreft een verbetering van verwijzingen en enkele redactionele verbeteringen.

onder d

In de tekst van het voorgestelde artikel 54a, vijfde lid, tweede zin, van de Woningwet zoals opgenomen in artikel II, onderdeel A, van het wetsvoorstel is verduidelijkt dat die zin niet ziet op (reguliere) huurverhogingen die voorafgaand aan de huurverlaging overeenkomstig het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet zijn doorgevoerd. Volledigheidshalve wordt erop gewezen dat deze beperking geen betrekking heeft op huurverhoging na woningverbetering op de wijze voorgeschreven in artikel 7:255 BW.

onder e

Verlaging van de huurprijs heeft gevolgen voor het recht op huurtoeslag. Om de huurtoeslagontvangers die op grond van het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet een huurverlaging krijgen te ontzorgen, bepaalt het voorgestelde artikel 54a, negende lid, van de Woningwet dat de woningcorporatie de verlaagde huurprijs doorgeeft aan de Belastingdienst/Toeslagen. Het kabinet acht het van belang dat de Belastingdienst deze verlaging van de huurprijs – en dus het lagere recht op huurtoeslag – zo snel mogelijk verwerkt in zijn systemen, om op deze manier een groei van het aantal terugvorderingen achteraf te voorkomen. Het uitgangspunt bij deze gegevensuitwisseling is dat de woningcorporaties conform de schrijfwijze van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) de minimaal benodigde gegevens adresgegevens verstrekken die de Belastingdienst/Toeslagen nodig heeft om de betreffende woonruimte te koppelen aan de huurtoeslagontvanger die deze woonruimte huurt.

Omdat de woningcorporatie niet met zekerheid weet welke van haar huurders huurtoeslag ontvangen, wordt ze verplicht om van alle huurders van wie de huurprijs is verlaagd op grond van het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet de huurprijs door te geven. Dat hiermee 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.

onder 3

het voorgestelde artikel 54b van de Woningwet

eerste en tweede lid

Het eerste en tweede lid zijn identiek aan het voorgestelde artikel 54a, tweede en derde lid, van de Woningwet met dit verschil dat de inkomensverklaring betrekking heeft op het huishoudinkomen in 2022.

Daarnaast ziet het voorgestelde artikel 54b slecht op de huurders van de woningcorporatie die op grond van het voorgestelde artikel 54a, vierde lid, van de Woningwet een huurverlaging hebben gekregen. De inkomensverklaring over 2022 kan dus alleen worden opgevraagd ten aanzien van huurders die in 2021 hebben verzocht om een huurverlaging, die hebben gekregen, en in 2024 nog steeds in dezelfde woning (met verlaagde huurprijs) wonen.

derde en vierde lid

Het voorgestelde artikel 54b, derde en vierde lid, van de Woningwet regelt op gelijke wijze als het in het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting (35 516) voorgestelde artikel 7:252c BW de «inhaalhuurverhoging» indien uit de inkomensverklaring over 2022 blijkt dat het huishoudinkomen niet (meer) in de «categorie lage inkomens» valt. In die gevallen kan de woningcorporatie de huurprijs verhogen tot het bedrag van de huurprijs voor de verlaging op grond van het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet vermeerderd met de wettelijk toegelaten verhogingen sinds die datum. De huurprijs kan (aldus het voorgestelde artikel 54a, vijfde lid, tweede zin, van de Woningwet) met ingang van het kalenderjaar na de verlaging op grond van het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet – in de meeste gevallen 2022 aangezien de verlaging zal worden doorgevoerd in 2021 – worden verhoogd met de wettelijk toegestane huurverhoging voor dat jaar. In het geval van het beëindigen van de huurver-

laging zal geen sprake zijn van het vorderen van de gemiste huurinkomsten in de tussenliggende jaren.

Onderdeel B

Dit betreft een redactionele verbetering.

Onderdeel C

Met het voorgestelde artikel IIIA wordt voorzien in samenloop met het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting (35 516).

Met het voorgestelde artikel IIIB wordt voorzien in samenloop met het wetsvoorstel «huur en inkomensgrenzen» (35 518).

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren