

Vergaderjaar 2022–2023

36 281

Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen)

Nr. 8

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 26 januari 2023

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 20 januari 2023. In het navolgende ga ik in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

Vooraf hecht ik er aan twee zaken onder uw aandacht te brengen.

Ten eerste, de huurverlaging geldt voor huurders die een woning (of woonwagen) huren van een woningcorporatie met een huurprijs boven € 575,03 (prijspeil 2023) en van wie het inkomen onder de gestelde inkomensgrens ligt. De wijze waarop de omvang van de groep huurders die in aanmerking komt voor de huurverlaging is berekend ten tijde van de Nationale Prestatieafspraken, verschilt van de wijze die volgt uit het wetsvoorstel. De berekeningen ten tijde van de Nationale Prestatieafspraken zijn gemaakt op basis van het WoOn Onderzoek 2021¹, en daarmee op basis van inkomens- en huurgegevens over 2020. Het wetsvoorstel gaat uit van actuele inkomensgrenzen (over 2023) en gaat uit van het meest recente bij de Belastingdienst bekende definitief vastgestelde inkomen (over 2021). Dit is in lijn met andere inkomensafhankelijke regelingen, zoals de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Het gevolg is dat de omvang van de doelgroep groter wordt dan eerder ingeschat. Aedes heeft daar aandacht voor gevraagd. Ik verwacht dat de omvang van de groep circa 600.000 huishoudens betreft; dit aantal is een actualisatie van de eerder gecommuniceerde omvang van circa 510.000 huishoudens. Ik hecht eraan te benadrukken dat een dergelijke berekening altijd een mate van onzekerheid kent. Ondanks dat de groep groter uitvalt dan eerder gedacht, heb ik aan Aedes kenbaar gemaakt dat ik het op dit moment niet verstandig vind de inkomensgrenzen te verlagen en de doelgroep van de huurverlaging te verkleinen.

Ten tweede, wil ik uw Kamer nogmaals meenemen in de absolute noodzaak om deze wetswijziging uiterlijk op 1 maart 2023 in werking te

¹ www.woononderzoek.nl

laten treden. Ik ben mij ervan bewust dat de voor de Belastingdienst en woningcorporaties beschikbare tijd tussen 1 maart en 1 juni (voor welke datum de woningcorporaties de huurverlaging moeten hebben voorgesteld), beperkt is en dat het voor deze organisaties een stevige inspanning vraagt om de huurverlaging tijdig en goed uit te voeren. Ik ben deze partijen daar ook zeer erkentelijk voor. Het is voor de Belastingdienst niet toegestaan om inkomensgegevens te verwerken en uit te wisselen, voordat daarvoor de wettelijke grondslag is gecreëerd. Mocht het niet lukken om deze wetswijziging uiterlijk 1 maart 2023 in werking te laten treden, dan volgt hieruit de conclusie dat een huurverlaging met ingang van 1 juli 2023 niet meer mogelijk is.

I. Algemeen

1. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen

De leden van de CDA-fractie vroegen wat de door het kabinet gestelde indicatieve huurquote is voor deze groep en in hoeverre met onderhavig wetsvoorstel de gestelde indicatieve huurquote wordt bereikt en welk effect het totaalpakket aan maatregelen, zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en de Minister voor VRO, op de huurquote van de huishoudens met de laagste inkomens heeft. Voorts vroegen deze leden of met dit totaalpakket de gestelde indicatieve huurquote wordt bereikt of dat de Minister verwacht dat er nog meer maatregelen nodig zijn.

De in het programma Betaalbaar Wonen gestelde indicatieve huurquotes zijn:

- Voor eenpersoonshuishoudens met een minimuminkomen: 30%;
- Voor eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen: 35%;
- Voor meerpersoonshuishoudens, zoals gezinnen, met een minimuminkomen: 20%;
- Voor meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen: 30%.

De mate waarin een huishouden aan de gestelde huurquote voldoet, verschilt per individueel geval en het inkomen van de huurder. In het programma Betaalbaar Wonen² is inzichtelijk gemaakt dat voor een groot deel van de huurders (ruim 80%) geldt dat de huurquote onder de gestelde indicatieve huurquote valt. Wat niet wil zeggen dat een huishouden geen uitdaging meer heeft om maandelijks rond te komen. De huurverlaging leidt gemiddeld tot een verbetering van de huurquote van 1 tot 3 procentpunt. Het directe effect van het totaalpakket van de Nationale Prestatieafspraken³ op de huurquote is niet inzichtelijk te maken, daarvoor zijn de verschillende maatregelen te uiteenlopend van aard. Het is bijvoorbeeld niet goed mogelijk om het directe toekomstige effect van verduurzamingsmaatregelen op de huurquote goed en volledig in beeld te brengen.

De leden van de SP-fractie vroegen of de grootste groep huishoudens die meer betaalt dan de indicatieve huurquote de groep betreft met een inkomen boven 120% van het sociaal minimum tot aan de inkomensgrenzen zoals die zijn vastgelegd voor het DAEB-segment.

Het klopt dat de groep huurders met een «laag inkomen» in aantal groter is dan de groepen huurders met een inkomen «onder het sociaal minimum» en de groep «minima». Hetzelfde geldt voor het aantal huurders binnen de groepen die meer betalen dan de indicatieve

² Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 906

³ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

huurquotes. Hierbij wordt opgemerkt dat deze laatste twee genoemde groepen een lager inkomen hebben dan de groep aangeduid met «lage inkomens». De groepen «onder het sociaal minimum» en de groep «minima» vallen onder de grens van 120% van het minimumijkpunt van de huurtoeslag.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de regering er nu toch niet voor kiest om deze grootste groep betaalbaar te laten wonen. Deze leden vroegen of de regering in de (nabije) toekomst met nieuwe wet- en regelgeving komt om deze grootste groep alsnog betaalbaar te laten wonen.

Het kabinet heeft reeds verschillende maatregelen genomen om deze groep betaalbaar te laten wonen. Ten eerste is een algemene huurmatiging, die ervoor zorgt dat de gereguleerde huurprijzen niet harder stijgen dan de lonen. Ten tweede is de huurtoeslag voor alle huurtoeslagontvangers per 2023 omhooggegaan met € 16,94 per maand door verlaging van de eigen bijdrage. Tot slot zet het kabinet in op het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem, waarmee 163.000 woningen die eigenlijk in het huidige gereguleerde segment zouden moeten vallen in huurprijs zullen dalen naar dat wat het WWS als maximale huurprijs voorschrijft. Mensen met een laag inkomen die nu een voor de woningkwaliteit te dure huurwoning huren, zullen als gevolg daarvan een huurverlaging krijgen. Tot slot geldt dat door het reguleren van het middenhuursegment er naar verwachting meer betaalbare woningen bij komen ten koste van het vrije huursegment. Dit heeft een gunstig effect op de betaalbaarheid van lage en middeninkomens.

De leden van de SP-fractie vroegen de regering hoe deze verklaart dat uit het programma «betaalbaar wonen» blijkt dat de groep lage inkomens 197.000 huishoudens betreft, en uit de tabellen van het NIBUD (impactanalyse hervorming huurtoeslag) blijkt dat deze groep 421.000 huishoudens bedraagt.

De 197.000 huishoudens uit het programma Betaalbaar Wonen komt voort uit een uitsplitsing van inkomensgroepen in relatie tot de in het programma genoemde indicatieve huurquote. De 421.000 huishoudens uit de impactanalyse van het NIBUD vormen de groep huurtoeslagontvangers met een inkomen vanaf 120% sociaal minimum. Dat is niet dezelfde groep; in de 421.000 zitten bijvoorbeeld ook huishoudens die de gestelde huurquote niet overschrijden. Voorts geldt dat de voor de huurverlaging geldende grens van 120% van het minimuminkomensijkpunt – wat de facto neerkomt op circa 130% van het sociaal minimum – afwijkt van de door het Nibud in beeld gebrachte groep onder 120% van het sociaal minimum.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering ook vindt de in het verleden door huurders betaalde verhuurderheffing alsnog ten goede moet komen aan alle sociale huurders.

Nee, de Rijksinkomsten als gevolg van de verhuurdersheffing zijn de voorbije jaren reeds besteed aan noodzakelijke maatschappelijke doeleinden.

De leden van de SP-fractie vroegen of de afspraak is gemaakt dat woningcorporaties de komende jaren ervoor zorgen dat 46% van hun woningvoorraad een huurprijs heeft van € 550 per maand (prijsspeil 2020); en of hiermee deze voorraad ook langjarig beschikbaar blijft voor zowel de eenpersoonshuishoudens als de meerpersoonshuishoudens. Deze leden vroegen voorts welke invloed liberalisatie en de geplande verkoop

van 90.000 sociale huurwoningen hebben op het beschikbaar houden van deze voorraad. De leden van de SP-fractie vroegen de regering in te gaan op de nieuwbouwplannen van 250.000 sociale huurwoningen, zodat de nieuwbouw niet automatisch leidt tot een lager niveau van 46% en in hoeverre het realistisch is, dat woningcorporaties de komende jaren nieuwbouw kunnen realiseren met een huurprijs tot 575,03 euro (prijspeil 2023) om op deze manier niet onder het niveau van 46% uit te komen.

In de Nationale Prestatieafspraken⁴ is vastgelegd dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020, zijnde € 575,03 prijsspeil 2023) in de totale woningcorporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Ten tijde van het maken van de Nationale Prestatieafspraken lag de huurprijs van 46% van de totale voorraad op of onder deze grens. De afspraak houdt rekening met verkoop, sloop en nieuwbouw en heeft als doel de voorraad betaalbare woningen verifieerbaar op peil te houden. Bij het maken van de Nationale Prestatieafspraken hebben partijen geconcludeerd dat dit percentage haalbaar is.

De leden van de SP-fractie vroegen of deze huurverlaging betekent dat woningcorporaties bij toekomstige verhuringen naast passend toewijzen ook specifiek rekening moeten houden met de groep sociale huurders die een inkomen heeft tot 120% van het sociaal minimum. Deze leden vroegen voorts of deze huurverlaging bijvoorbeeld concreet betekent dat een sociale huurder met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, die eerder bij een commerciële verhuurder huurde maar wenst over te stappen naar een woningcorporatie, de verlaagde huur aangeboden dient te krijgen.

Nee, het betreft een eenmalige huurverlaging voor huurders die op 1 maart 2023 de betreffende woning huren van een woningcorporatie. Er is geen sprake van het introduceren van een nieuwe grens voor passend toewijzen.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

De leden van de D66-fractie betreuren dat alleen huurders van woningcorporaties voor de huurverlaging in aanmerking komen en vroegen zich af of er geen andere mogelijkheden zijn om huurders in de particuliere huursector tegemoet te komen.

Een alternatieve maatregel om huurders van particuliere verhuurders tegemoet te komen is bijvoorbeeld het verhogen van de huurtoeslag. De huurtoeslag is in 2023 voor alle huurtoeslagontvangers met € 16,94 per maand verhoogd als gevolg van het verlagen van de eigen bijdrage. Dit is onderdeel van het brede koopkrachtpakket van het kabinet. Een andere maatregel waarop ik inzet, die ook gericht is op huurders van een gereguleerde huurwoning bij een particuliere verhuurder, is de algemene matiging van de huurprijsontwikkeling. De huurprijsverhoging is de komende jaren voor alle woningen in het gereguleerde segment gemaximaliseerd op loonontwikkeling. Dit voorkomt een grote huurverhoging.

De leden van de D66-fractie vroegen zich af of het mogelijk is dat huurders met een relatief laag inkomen, bijvoorbeeld alleen AOW, maar met een relatief hoog vermogen, bijvoorbeeld door de verkoop van een woning, ook in aanmerking komen voor deze huurverlaging en of het wenselijk is om een vermogensgrens in te voeren om voor de huurverlaging in aanmerking te komen.

⁴ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

Het is mogelijk dat een huurder met een relatief laag inkomen, maar met vermogen in aanmerking komt voor de verlaging. Om de huren te kunnen verlagen vragen woningcorporaties bij de Belastingdienst de inkomenscategorie van het gezamenlijk belastbaar inkomen 2021 op. Inkomen uit vermogen maakt via box 3 onderdeel uit van het belastbaar inkomen en is daarmee onderdeel van het huishoudinkomen. Het introduceren van een aanvullende vermogenstoets maakt de uitvoering van deze eenmalige huurverlaging voor de Belastingdienst een stuk complexer en is niet mogelijk.

De leden van de D66-fractie vroegen zich af welke lessen er getrokken kunnen worden uit de vorige huurverlaging in 2020 om een zo'n groot mogelijke groep te bereiken die wel in aanmerking komt voor de huurverlaging, maar wellicht niet van op de hoogte is dat zij zelf actie moeten ondernemen.

Kern van de huurverlaging is dat het initiatief bij de woningcorporaties wordt gelegd en dat woningcorporaties verplicht zijn de inkomenscategorie van huurders van woningen met een actuele huur hoger dan € 575,03 op te vragen en indien van toepassing de huur te verlagen. In voorbereiding op de huurverlaging van 2021 is de les getrokken dat het initiatief bij woningcorporaties moet worden gelegd en niet bij de huurder, omdat anders de verwachting is dat een grote groep huurders geen gebruik maakt van de verlaging. Het wetsvoorstel kent wel een tweede mogelijkheid waarbij huurders zelf om een huurverlaging kunnen vragen. Deze route is gericht op huurders met een recente inkomensdaling. In dat geval moet het initiatief van de huurder komen, omdat de woningcorporatie noch de belastingdienst zicht heeft op een dergelijke recente inkomensdaling. In 2021 heeft slechts een zeer kleine groep huurders zelf om een huurverlaging gevraagd vanwege een dergelijke recente inkomensdaling.

De leden van de D66-fractie vroegen zich af hoe de Minister ervoor kan zorgen dat de uitvoering van de wet goed verloopt en of het mogelijk is dat woningcorporaties eerder de mogelijkheid krijgen om de inkomensgegevens aan te vragen, zodat de Belastingdienst en de woningcorporaties ruim de tijd krijgen om de juiste gegevens te kunnen uitwisselen voordat woningcorporaties hun huurders informeren over de voorgenomen huurverhoging (uiterlijk 1 mei).

Ik ben mij ervan bewust dat de beschikbare tijd beperkt is en dat het voor woningcorporaties en de Belastingdienst een stevige inspanning vraagt om de huurverlaging tijdig en goed uit te voeren. Ik ben deze partijen daar ook zeer erkentelijk voor. Het ministerie heeft intensief contact met de Belastingdienst en Aedes om er zorg voor te dragen dat de uitvoering goed verloopt. Het is niet mogelijk voor de Belastingdienst om inkomensgegevens te verwerken en uit te wisselen, voordat daarvoor de wettelijke grondslag is gecreëerd. Het is daarom van groot belang dat de wet niet later dan 1 maart in werking treedt. In overleg met de Belastingdienst en Aedes wordt een praktische handleiding opgesteld en onder woningcorporaties verspreid. Daarin worden woningcorporaties meegenomen in de voorbereidende stappen die zij al voor 1 maart kunnen zetten. In de paragraaf «uitvoering» van deze nota naar aanleiding van het verslag, wordt hier nader op ingegaan. Ook in de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid, die ik binnenkort verwacht te publiceren, staat praktische informatie over de uitvoering van de huurverlaging (onder voorbehoud van parlementaire instemming met het wetsvoorstel). Het wetsvoorstel verplicht woningcorporaties om hun huurders uiterlijk 30 april 2023 over de huurverlagingsregeling te informeren. De meeste huurders die in aanmerking komen voor de voorgestelde huurverlagings-

regeling zullen zonder dat zij iets hoeven te doen vóór 1 juni 2023 een huurverlagingsvoorstel van hun woningcorporatie ontvangen. Daarvoor is er geen directe noodzaak de huurder direct te informeren. Het rijk zal na inwerkingtreding van het wetsvoorstel in de voorlichting (via rijksoverheid.nl en social media) huurders over hun recht op huurverlaging informeren. Ook de Woonbond zal de huurders over het recht op huurverlaging informeren.

Huurders van wie het gezamenlijk inkomen 2021 hoger was dan de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens maar daarna een inkomensdaling hebben gehad, kunnen tot eind 2024 zelf om een huurverlaging vragen bij hun woningcorporatie.

De leden van de CDA-fractie vroegen of de in het wetsvoorstel geregelde huurverlagings onderdelen onderdeel zijn van de Nationale Prestatieafspraken en waarom in 2024 huurverlaging uitsluitend op verzoek van de huurder mogelijk is.

De huurverlaging is onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken⁵ en de huurverlaging is eenmalig. Ik heb een nota van wijziging opgesteld. Doel van de nota van wijziging is om in het wetsvoorstel expliciet op te nemen dat de huurverlaging alleen geldt voor huurders die op 1 maart 2023 reeds de betreffende woning van een woningcorporatie huren. Daarmee is het eenmalige karakter van de huurverlaging zoals overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken geborgd. Huurders die na 1 maart 2023 verhuizen, krijgen de nieuwe woning – net als nu – volgens de regels van het passend toewijzen toegewezen.

Kern van de huurverlaging is dat het initiatief bij de woningcorporaties wordt gelegd en dat de woningcorporatie verplicht is de inkomenscategorie van huurders van een woning met een actuele huurprijs boven € 575,03 op te vragen en indien van toepassing de huur te verlagen. In voorbereiding op de huurverlaging van 2021 is de les getrokken dat het initiatief bij corporaties moet worden gelegd en niet bij de huurder, omdat anders de verwachting is dat een grote groep huurders geen gebruik maakt van de verlaging. Het wetsvoorstel kent een tweede mogelijkheid voor huurders om een huurverlaging aan te vragen, deze route is gericht op huurders met een recente inkomensdaling. In dat geval moet het initiatief van de huurder komen, omdat de woningcorporaties noch de Belastingdienst zicht heeft op een dergelijke inkomensdaling. In 2021 heeft slecht een zeer kleine groep huurders gebruik gemaakt van deze huurverlaging wegens inkomensdaling.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering kan begrijpen dat sociale huurders met een inkomen tot 120%, die niet bij een corporatie huren en dus geen eenmalige huurverlagings krijgen, het gevoel hebben dat ze gestraft worden enkel alleen om het feit dat ze niet bij een woningcorporatie huren en of deze huurverlaging en de overige Nationale Prestatieafspraken bewijzen, dat sociale huurders te allen tijde beter af zijn om bij een woningcorporatie dan wel wooncoöperatie te huren mede vanwege misstanden zoals slechtere energielabels, die in de particuliere sociale huursector slechter zijn dan in de corporatiesector.

De huurverlaging voor huurders met een gereguleerd huurcontract bij een woningcorporatie is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken⁶. De Nationale Prestatieafspraken ben ik overeengekomen met Aedes, de Woonbond en VNG en hierin zijn volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeengekomen. Het realiseren van de ambitieuze doelen uit deze afspraken is mogelijk doordat de investeringsruimte van woningcorpo-

⁵ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

⁶ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

raties komende jaren groeit door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 en doordat woningcorporaties hun investeringen en maatregelen versnellen.

De particuliere verhuurders maken geen deel uit van de Nationale Prestatieafspraken. Bij de voorbereiding in 2020 van de wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen onderzocht of er andere mogelijkheden zijn om huurders van een particuliere verhuurder tegemoet te komen. Ook eind vorig jaar, met de voorbereiding van deze wet, zijn die mogelijkheden opnieuw bekeken.

Een belangrijk deel van de uitvoering van de huurverlaging ligt bij de Belastingdienst voor het uitwisselen van inkomensgegevens. Ik heb de Belastingdienst gevraagd welke facetten spelen bij een verbreding van de doelgroep met particuliere verhuurders. De Belastingdienst concludeert dat verbreding onuitvoerbaar is, in het bijzonder binnen de huidige tijdslijn gericht op 2023. De voorziene huurverlaging vraagt om gegevensuitwisseling met zo'n 280 woningcorporaties. Als de doelgroep moet worden verbreed komen er ruim 13.000 particuliere verhuurders bij. Van deze groep is het aantal woningen dat als gereguleerde huur wordt verhuurd onbekend. Ten tweede is voor een grotere verhuurdersdoelgroep het huidige proces voor de huurverlaging niet ingericht. De aanzienlijke toename in het aantal partijen waar de Belastingdienst gegevens mee moet uitwisselen levert capaciteitsproblemen op. Ten slotte is het zeer de vraag of deze particuliere verhuurders uit eigen beweging aan de verplichting zouden voldoen om inkomenscategorieën op te vragen (zonder prestatieafpraak en (nog) onzekere tegemoetkoming). Dit vraagt om coördinatie, monitoring en toezicht waar op dit moment niet in is voorzien.

Naast deze overwegingen met betrekking tot de uitvoering geldt dat het verplicht stellen van een huurverlaging door particuliere verhuurders een inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurders zou zijn, wat een financiële tegemoetkoming vereist. De meeste particuliere verhuurders vielen niet onder de verhuurderheffing en profiteren dus niet van de afschaffing daarvan. Naast de complexe uitvoeringsvraag (met name op korte termijn), is er geen financiële dekking om verhuurders gericht tegemoet te komen voor deze inkomensdervingen. Het gaat om circa 100.000 huurders bij particuliere verhuurders, met een gemiddelde huurverlaging van € 126. Daarmee komt het neer op circa € 150 miljoen gederfde huurinkomsten per jaar, waarvoor die verhuurders tegemoetgekomen zouden moeten worden. Hiervoor is op dit moment geen dekking. Ik heb daarom geconcludeerd dat een verplichte huurverlaging voor particuliere verhuurders voor huurders met een laag inkomen niet haalbaar en uitvoerbaar is. Ik begrijp zeer goed dat ook voor deze groep een verlaging van de huur wenselijk had kunnen zijn en dat ook in deze groep mensen moeite hebben om maandelijks hun lasten waaronder de huur te betalen.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering kan aangeven op welke manier commerciële verhuurders bij de vorige eenmalige huurverlaging in de sociale huursector gecompenseerd zijn?

Ook de huurverlaging voor huurders met een lager inkomen in 2021 was uitsluitend gericht op woningen verhuurd door woningcorporaties. Ook toen waren particuliere verhuurders niet verplicht om een huurverlaging door te voeren. Dit maakt dat er geen compensatie nodig was.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering het met hen eens is dat de huren in de commerciële sociale huursector doorgaans hoger liggen dan in de corporatie sociale huursector.

De gemiddelde huur, voor een vergelijkbare groep huurders – met een inkomen onder de 120% van het minimumijkpunt huurtoeslag – bij particuliere verhuurders in het gereguleerde huursegment, ligt circa € 68 per maand hoger dan bij woningcorporaties.

De leden van de SP-fractie vroegen of de noodzaak voor de huurverlaging in de commerciële sociale huursector daar dan ook niet hoger is en zo nee, waarom niet.

Ik heb geconcludeerd dat een huurverlaging voor huurders van particuliere verhuurders niet haalbaar en uitvoerbaar is. Ik begrijp dat ook voor deze groep een verlaging van de huur zeer wenselijk had kunnen zijn. Het kabinet heeft reeds verschillende maatregelen genomen om deze groep betaalbaar te laten wonen. Ten eerste is een algemene huurmatiging, die ervoor zorgt dat de gereguleerde huurprijzen niet harder stijgen dan de lonen. Ten tweede is de huurtoeslag voor alle huurtoeslagontvangers per 2023 omhooggegaan met € 16,94 per maand door verlaging van de eigen bijdrage. Voorts zet het kabinet in op het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem, waarmee 163.000 woningen die eigenlijk in het huidige gereguleerde segment zouden moeten vallen in huurprijs zullen dalen naar dat wat het WWS als maximale huurprijs voorschrijft. Mensen met een laag inkomen die nu een voor de woningkwaliteit te dure huurwoning huren, zullen als gevolg daarvan een huurverlaging krijgen. Tot slot geldt dat door het reguleren van het middenhuursegment er naar verwachting meer betaalbare woningen bij komen ten koste van het vrije huursegment. Dit heeft een gunstig effect op de betaalbaarheid van lage en middeninkomens.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering het met hen eens is dat vanwege die hogere huur in de commerciële sociale huursector, die vaak niet passend is, een huurverlaging niet gecompenseerd hoeft te worden, omdat commerciële verhuurders al jaren hebben geprofiteerd van een huur die te hoog is voor het inkomen dat hun huurders hebben en vroegen een nadere toelichting op het antwoord.

Woningcorporaties hebben de wettelijke taak om huishoudens met een lager inkomen betaalbaar te huisvesten. Andere verhuurders hebben die wettelijke taak niet. Een verplichte huurverlaging voor particuliere verhuurders voor huurders met een laag inkomen betreft een inbreuk op het eigendomsrecht die gecompenseerd moet worden. Ook verhuur van woningen van particuliere verhuurders in het gereguleerde segment wordt door de huurprijsregelgeving gereguleerd. Dit betekent onder meer dat er maximale huurprijzen op basis van het woningwaarderingssysteem en maximale jaarlijkse huurprijsstijgingen gelden. Daarmee wordt voorkomen dat de huren onredelijk hoog zijn, ik zet erop in om het WWS meer dwingend maken. De stelling dat particuliere verhuurders – als groep – te hoge huren vragen deel ik daarom niet.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering rekening heeft gehouden met huurders, die vanwege de sloop van hun woning gedwongen worden om te verhuizen maar inmiddels wel die huurverlaging hebben gekregen, maar nadien geen woning met de verlaagde huur aangeboden krijgen en zo ja, op welke manier en zo nee, waarom niet.

De huurverlaging is eenmalig. Bij een verhuizing wegens sloop gelden de algemene regels ook voor deze groep en zal de woningcorporatie aan de betrokken huishoudens – net als bij andere verhuizingen – de nieuw toe te wijzen woning passend moeten toewijzen; dat wil zeggen een woning met

een huurprijs tot de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag⁷.

De leden van de SP-fractie vroegen naar het verschil tussen ruim 510.000 huishoudens die naar verwachting in aanmerking komen voor een huurverlaging van gemiddeld € 57 per maand en de groep, die een inkomen heeft tot 120% van het sociaal minimum en een overschrijding van de gestelde indicatieve huurquote kent, die 230.000 huurders groot is.

In de groep van circa 600.000 huishoudens die in aanmerking komt voor deze huurverlaging bevinden zich ook huishoudens wier huurquote de gestelde indicatieve huurquote niet overschrijdt. Dat betekent niet dat er ook in deze groep geen mensen zijn die moeite hebben om maandelijks hun lasten, waaronder de huur, te betalen en baat heeft bij de huurverlaging.

De leden van de SP-fractie vroegen of deze huurverlaging ook geldt voor huurders van woonobjecten in een recreatie/vakantiepark die van de gemeente toestemming hebben gekregen om daar permanent te verblijven en zo nee of de regering deze groep alsnog kan opnemen in de reikwijdte van het dit wetsvoorstel.

De huurverlaging geldt voor huurders die een woning (of woonwagen) huren van een woningcorporatie en van wie het inkomen onder de gestelde inkomensgrens ligt.

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom er is gekozen om het wetsvoorstel alleen te richten op huurders van corporatiewoningen en of de regeling ook beschikbaar kan worden gesteld voor andere huurders.

De huurverlaging voor huurders met een gereguleerd huurcontract bij een woningcorporatie is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken⁸. De Nationale Prestatieafspraken ben ik overeengekomen met Aedes, de Woonbond en VNG en hierin zijn volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeengekomen. Het realiseren van de ambitieuze doelen uit deze afspraken is mogelijk doordat de investeringsruimte van woningcorporaties komende jaren groeit door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 en doordat woningcorporaties hun investeringen en maatregelen versnellen.

De particuliere verhuurders maken geen deel uit van de Nationale Prestatieafspraken. Bij de voorbereiding in 2020 van de wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen is onderzocht of er andere mogelijkheden zijn om huurders van een particuliere verhuurder tegemoet te komen. Ook eind vorig jaar, met de voorbereiding van deze wet, zijn deze mogelijkheden opnieuw bekeken.

Een belangrijk deel van de uitvoering van de huurverlaging ligt bij de Belastingdienst voor het uitwisselen van inkomensgegevens. Ik heb de Belastingdienst gevraagd welke facetten spelen bij een verbreding van de doelgroep met particuliere verhuurders. De Belastingdienst concludeert dat verbreding onuitvoerbaar is, in het bijzonder binnen de huidige tijdslijn gericht op 2023. De voorziene huurverlaging vraagt om gegevensuitwisseling met zo'n 280 woningcorporaties. Als de doelgroep moet worden verbreed komen er ruim 13.000 particuliere verhuurders bij. Van deze groep is het aantal woningen dat als gereguleerde huur wordt verhuurd onbekend. Ten tweede is voor een grotere verhuurdersdoelgroep het huidige proces voor de huurverlaging niet ingericht. De

⁷ € 647,19 per maand voor huishoudens van 1 of 2 personen en € 693,60 voor huishoudens van 3 of meer personen (prijsspeil 2023)

⁸ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

aanzienlijke toename in het aantal partijen waar de Belastingdienst gegevens mee moet uitwisselen levert capaciteitsproblemen op. Ten slotte is het zeer de vraag of deze particuliere verhuurders uit eigen beweging aan de verplichting zouden voldoen om inkomenscategorieën op te vragen (zonder prestatieafspraken en (nog) onzekere tegemoetkoming). Dit vraagt om coördinatie, monitoring en toezicht waar op dit moment niet in is voorzien.

Naast deze overwegingen met betrekking tot de uitvoering geldt dat het verplicht stellen van een huurverlaging door particuliere verhuurders een inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurders zou zijn, wat een financiële tegemoetkoming vereist. De meeste particuliere verhuurders vielen niet onder de verhuurderheffing en profiteren dus niet van de afschaffing daarvan. Naast de complexe uitvoeringsvraag (met name op korte termijn), is er geen financiële dekking om verhuurders gericht tegemoet te komen voor deze inkomensdervingen. Het gaat om circa 100.000 huurders bij particuliere verhuurders, met een gemiddelde huurverlaging van € 126. Daarmee komt het neer op circa € 150 miljoen gedeelde huurinkomsten per jaar, waarvoor die verhuurders tegemoetgekomen zouden moeten worden. Hiervoor is op dit moment geen dekking.

Ik heb daarom geconcludeerd dat een verplichte huurverlaging voor particuliere verhuurders voor huurders met een laag inkomen niet haalbaar en uitvoerbaar is. Ik begrijp zeer goed dat ook voor deze groep een verlaging van de huur wenselijk had kunnen zijn en dat ook in deze groep mensen moeite hebben om maandelijks hun lasten waaronder de huur te betalen.

De leden van de PvdA-fractie wilden graag weten waarom er toch gekozen is om de grens van 120% van het sociaal minimum.

De keuze om de huurverlaging te richten op de groep huurders met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum is in samenspraak met Aedes en de Woonbond gemaakt ten tijde van het opstellen van de Nationale Prestatieafspraken⁹. Daarbij is gezocht naar een juiste balans tussen betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming in de besteding van de beschikbare middelen van woningcorporaties. Geconcludeerd is dat de beschikbare financiële ruimte bij woningcorporaties om betaalbaarheidsmaatregelen te nemen, naast een algemene huurmatiging, het beste kon worden ingezet om de huur voor de groep tot en met 120% van het minimuminkomensniveau te verlagen, dit in aanvulling op de generieke huurmatiging voor alle huurders die voor de komende jaren is afgesproken.

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe wordt gewaarborgd dat deze huurders goed genoeg geïnformeerd zijn en waarom er voor 2024 niet ook een verplichting bij de woningcorporaties ligt om de huren te verlagen voor de huishoudens die daar recht op hebben.

De huurverlaging is eenmalig en gericht op huurders die op 1 maart 2023 in hun woning wonen. Kern van de huurverlaging is dat het initiatief bij de woningcorporaties wordt gelegd en dat de woningcorporatie verplicht is de inkomenscategorie van huurders van woningen met een actuele huur hoger dan € 575,03 op te vragen en indien van toepassing de huur te verlagen. In voorbereiding op de huurverlaging van 2021 is de les getrokken dat het initiatief bij woningcorporaties moet worden gelegd en niet bij de huurder, omdat anders de verwachting is dat een grote groep huurders geen gebruik maakt van de verlaging. Het wetsvoorstel kent een tweede mogelijkheid voor huurders om een huurverlaging aan te vragen,

⁹ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

deze route is gericht op huurders met een recente inkomensdaling. In dat geval moet het initiatief van de huurder komen, omdat de woningcorporaties noch de Belastingdienst zicht heeft op een dergelijke inkomensdaling. In 2021 heeft slecht een zeer kleine groep huurders gebruik gemaakt van deze huurverlaging wegens recente inkomensdaling.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen waarom het volgens de regering niet noodzakelijk is om ook voor huurders bij een particuliere verhuurder iets te doen aan het verbeteren van de betaalbaarheid van de huren.

Ik heb geconcludeerd dat een huurverlaging voor huurders van particuliere verhuurders niet haalbaar en uitvoerbaar is. Ik begrijp echter dat ook voor deze groep een verlaging van de huur zeer wenselijk had kunnen zijn.

Het kabinet heeft reeds verschillende maatregelen genomen om deze groep betaalbaar te laten wonen. Ten eerste is een algemene huurmatiging, die ervoor zorgt dat de gereguleerde huurprijzen niet harder stijgen dan de lonen. Ten tweede is de huurtoeslag voor alle huurtoeslagontvangers per 2023 omhooggegaan met € 16,94 per maand door verlaging van de eigen bijdrage. Tot slot zet het kabinet in op het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem, waarmee 163.000 woningen die eigenlijk in het huidige gereguleerde segment zouden moeten vallen in huurprijs zullen dalen naar dat wat het WWS als maximale huurprijs voorschrijft. Mensen met een laag inkomen die nu een voor de woningkwaliteit te dure huurwoning huren, zullen als gevolg daarvan een huurverlaging krijgen. Tot slot geldt dat door het reguleren van het middenhuursegment er naar verwachting meer betaalbare woningen bij komen ten koste van het vrije huursegment. Dit heeft een gunstig effect op de betaalbaarheid van lage en middeninkomens.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen welke maatregelen om ook deze huurders financieel tegemoet te komen heeft de regering precies heeft overwogen en waarom deze uiteindelijk niet in het wetsvoorstel terecht zijn gekomen.

Een maatregel om huurders van particuliere verhuurder tegemoet te komen is het verhogen van de huurtoeslag. De huurtoeslag is in 2023 voor alle huurtoeslagontvangers met € 16,94 per maand verhoogd als gevolg van het verlagen van de eigen bijdrage. Dit is onderdeel van het brede koopkrachtpakket van het kabinet. Een andere maatregel om huurders financieel te beschermen is het wettelijke maximeren van de huurprijzen en de jaarlijkse huurprijsstijgingen. Het programma Betaalbaar Wonen kent een reeks aan dergelijk maatregelen die als doel hebben de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren. Dergelijke maatregelen worden genomen maar zijn geen onderdeel van dit wetsvoorstel, omdat het andere aanpalende wetten en regels betreft.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen of de regering het goed uit te leggen vindt aan huurders die niet in aanmerking komen voor de huurverlaging dat zij niet in aanmerking komen omdat zij bij een «verkeerde» huurder huren.

Ik begrijp goed dat huurders van particulieren verhuurders het betreuren dat zij geen huurverlaging ontvangen en dat ook in deze groep mensen moeite hebben om maandelijks hun lasten waaronder de huur te betalen.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen de regering te kwantificeren wat de actuele te verwachten effecten van deze wet zijn op de huurquote van huurders die in aanmerking komen voor de huurverlaging en wat de

huurquote-effecten zijn voor de huurders die wel in een sociale huurwoning wonen, maar vanwege het feit dat zij niet bij een corporatie huren en dus niet in aanmerking komen voor huurverlaging.

Als gevolg van deze huurverlaging verbetert de huurquote voor de groep van circa 600.000 huurders bij een woningcorporatie met gemiddeld 1 tot 3 procentpunt. Daarnaast zijn er nog circa 100.000 huurders met een inkomen onder de gestelde grens die huren bij een particuliere verhuurder. Hun huur ligt circa € 68 per maand hoger dan de groep die huurt bij een woningcorporatie. Als ook voor huurders van een particuliere verhuurder de huur verlaagd zou kunnen worden naar € 575,03 dan zou dat resulteren in een verbetering van de huurquote van circa 4 tot 6 procentpunt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen de regering toe te lichten welke voor- en nadelen het verlagen van de huur kent ten opzichte van het verhogen van de huurtoeslag.

Het kabinet zet in op zowel een gerichte eenmalige huurverlaging als op een verhoging van de huurtoeslag per 1 januari 2023 met € 16,94 per maand.

De verhoging van de huurtoeslag verbetert de betaalbaarheid voor een brede groep huurders. Als ondersteuning van de bestedingsruimte van huishoudens met een relatief hoge huur is een aanvullende huurverlaging gericht dan de huurtoeslag, omdat een aanpassing van huurtoeslag geldt voor alle huurtoeslagontvangers en daarmee ook voor huishoudens met een lagere huur. Dit betekent dat het bereiken van hetzelfde effect per huishouden via de huurtoeslag duurder is. Voorts geldt dat ook mensen die geen huurtoeslag ontvangen (niet-gebruikers of niet-rechthebbenden op basis van andere voorwaarden voor de huurtoeslag) huurverlaging kunnen krijgen. Een nadeel van de huurverlaging is dat de investeringsruimte die woningcorporaties hebben voor nieuwbouw en verduurzaming kleiner wordt. Het kabinet zet in op beide maatregelen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of de regering de constatering deelt dat de financiële positie van corporaties met verhoudingsgewijs grotere woningen waarin verhoudingsgewijs meer huishoudens met een laag inkomen wonen onder druk wordt gezet door de voorgestelde verplichting en hoe de regering dat waardeert en welke maatregelen ondernomen worden om dit effect te bestrijden.

Bij het maken van de Nationale Prestatieafspraken¹⁰ is in samenspraak met Aedes en de Woonbond gezocht naar een juiste balans tussen betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming in de besteding van de beschikbare middelen van woningcorporaties. Daarbij is een langjarige financiële analyse gemaakt naar de dekkingsgraad van woningcorporaties in relatie tot hun maatschappelijke opgaven. Op basis van deze analyse is geconcludeerd dat de Nationale Prestatieafspraken financieel uitvoerbaar zijn voor de corporatiesector. Dat neemt niet weg dat er in de praktijk verschillen zijn in de gevolgen van huurverlaging voor individuele woningcorporaties. Op de lange termijn kan een individuele woningcorporatie mogelijk minder investeringsopgaven aan vanwege een beperktere financieringscapaciteit mede als gevolg van deze huurverlaging. In de Nationale Prestatieafspraken is aanvullend afgesproken dat woningcorporaties zich maximaal inspannen om onderlinge solidariteit te tonen. De investeringsopgave moet dan opgepakt worden door een andere corporatie, die minder dan gemiddelde gevolgen van de verlaging ondervindt.

¹⁰ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of de regering het effect dat een generieke verlaging de doorstroming van kleine huishoudens uit grote woningen beperkt herkent en hoe de regering de corporaties kan ondersteunen in het stimuleren van de doorstroming.

Ik herken dat het effect kan zijn dat kleine huishoudens die een grote huurwoning met een lage huurprijs huren, minder snel naar een kleinere woning zullen doorstromen. Het staat de betrokken woningcorporaties vrij om aan kleine huishoudens in een grotere woning die recht hebben op de uit het wetsvoorstel voorvloeiende huurverlaging, een kleinere woning aan te bieden tegen een huurprijs van € 575,03 (prijspeil 2023), om zo grotere woningen beschikbaar te krijgen voor grotere huishoudens. Om een verhuizing naar een kleinere woning aantrekkelijker te maken voor de huurders zou de woningcorporatie het instrument van huurgewenning in kunnen zetten; dan betaalt de huurder in de eerste drie jaren van het huurcontract nog niet de overeengekomen aanvangshuurprijs maar minder dan die afgesproken huurprijs, waarbij de huur dan gedurende drie jaren in stappen wordt verhoogd naar de afgesproken aanvangshuurprijs.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen de regering waarom de begrijpelijkheid van het systeem en beperktere uitvoeringscomplexiteit zwaarder wegen dan het inbouwen van een «tussenstap» in de huurverlaging zoals door Aedes voorgesteld.

Het introduceren van een dergelijke «tussenstap» zou als gevolg hebben dat de huur voor deze groep huurders met een inkomen onder de gestelde grens, minder wordt verlaagd dan tot het bedrag van € 575,03 (zijnde de € 550 bij prijsspeil 2020). Naast begrijpelijkheid en complexiteit, speelt daarmee ook betaalbaarheid een zeer belangrijke rol. De partijen bij de Nationale Prestatieafspraken – het Rijk, Aedes en de Woonbond – hebben daarom geen overeenstemming bereikt over een dergelijke uitzondering.

Naast betaalbaarheid zijn ook de genoemde complexiteit en begrijpelijkheid van de regeling een onderdeel van de afweging geweest. De huurverlaging is een wettelijke verplichting voor woningcorporaties. Het wetsvoorstel zoals het nu luidt met daarin een eenduidig huurbedrag van € 575,03, leidt ertoe dat bijvoorbeeld in de geschilbeslechting in de meeste gevallen kan worden volstaan met een bureauonderzoek. De Huurcommissie hoeft immers alleen te toetsen op de richthuurprijs en inkomensniveau. Het opnemen van de voorgestelde «tussenstap» vraagt dus dat het voor de huurder, verhuurder en ook voor de Huurcommissie inzichtelijk is welk puntenaantal een woning heeft. Aannemelijk is dat dit in de praktijk tot discussie en geschillen zal leiden. Een tweede onderdeel van de voorgestelde «tussenstap» is dat huurders binnen één jaar een vervangende passende woning met een huurprijs tot € 575,03 toegevoegd moeten krijgen. Ook daarbij is de vraag hoe daarop kan worden toegezien en ook hierbij is het aannemelijk dat er discussie en geschillen ontstaan; wanneer kan een vervangende woning als passend worden beschouwd en hoe kunnen partijen aantonen of er wel of geen aanbod is gedaan, etc.

De combinatie van bovenstaande redenen heeft ertoe geleid de voorgestelde «tussenstap» geen onderdeel is van het nu voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen de regering de gevolgen van de looptijd van de aanvraagperiode tot 31 december 2024 voor de corporaties te schetsen en hierin ook de verhoging van het minimumloon te betrekken.

Aedes heeft namens de woningcorporaties verschillende aandachtspunten ingebracht ten aanzien van het voorliggende wetsvoorstel. Ten eerste stelt Aedes dat de mogelijkheid voor huurders om tot eind 2024 een huurverlaging aan te vragen, niet strookt met het eenmalige karakter van de huurverlaging zoals deze in de Nationale Prestatieafspraken overeen is gekomen. Mede naar aanleiding van dit signaal van Aedes heb ik een nota van wijziging opgesteld. Doel van de wijziging is om in het wetsvoorstel expliciet op te nemen dat de huurverlaging alleen geldt voor huurders die op 1 maart 2023 reeds de betreffende woning van een woningcorporatie huren. Daarmee is het eenmalige karakter van de huurverlaging zoals overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken geborgd. Huurders die na 1 maart 2023 verhuizen, krijgen de nieuwe woning – net als nu – volgens de regels van het passend toewijzen toegewezen.

Ten tweede stelt Aedes dat de wijze waarop de omvang van de groep huurders die in aanmerking komt voor de huurverlaging is berekend ten tijde van de Nationale Prestatieafspraken, verschilt van de wijze waarop deze volgt uit het wetsvoorstel. Ik deel deze constatering van Aedes. De berekeningen ten tijde van de Nationale Prestatieafspraken zijn gemaakt op basis van het WoOn Onderzoek 2021¹¹, en daarmee op basis van inkomens- en huurgegevens over 2020. Het wetsvoorstel gaat uit van actuele inkomensgrenzen (over 2023) en gaat uit van het meest recente bij de Belastingdienst bekende definitief vastgestelde inkomen (over 2021). Dit is in lijn met andere inkomensafhankelijke regelingen, zoals de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast was indexering van de minimuminkomensijkpunten per 1 januari 2023 hoger dan in andere jaren, dit komt door de extra verhoging van het wettelijk minimumloon, de AOW en uitkeringen per 1 januari 2023 in het kader van de koopkrachtmaatregelen. Het gevolg is dat de omvang van de doelgroep groter wordt dan eerder ingeschat. Ik verwacht dat de omvang van de groep circa 600.000 huishoudens betreft; dit aantal is een actualisatie van de eerder gecommuniceerde omvang van circa 510.000 huishoudens. Ondanks dat de groep groter uitvalt dan eerder gedacht heb ik aan Aedes kenbaar gemaakt dat ik het op dit moment niet verstandig vind de inkomensgrenzen te verlagen en de doelgroep van de huurverlaging te verkleinen. Op de andere door Aedes ingebrachte punten (de maximering op 60% WWS, het introduceren van een vermogenstoets en de krappe tijdplanning) wordt in het antwoord op andere vragen ingegaan.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen hoe de regering een goede uitvoering van de wet borgt en op welke wijze de corporaties hierbij ondersteund worden.

Ik ben mij ervan bewust dat de beschikbare tijd beperkt is en dat het voor woningcorporaties en de Belastingdienst een stevige inspanning vraagt om de huurverlaging tijdig en goed uit te voeren. Ik ben deze partijen daar ook zeer erkentelijk voor. Het ministerie heeft intensief contact met de Belastingdienst en Aedes om er zorg voor te dragen dat de uitvoering goed verloopt. Het is niet mogelijk voor de Belastingdienst om inkomensgegevens te verwerken en uit te wisselen, voordat daarvoor de wettelijke grondslag is gecreëerd. Het is daarom van groot belang dat de wet niet later dan 1 maart in werking treedt. In overleg met de Belastingdienst en Aedes wordt een praktische handleiding opgesteld en onder woningcorporaties verspreid. Daarin worden woningcorporaties meegenomen in de voorbereidende stappen die zij al voor 1 maart kunnen zetten. In de paragraaf «uitvoering» van deze nota naar aanleiding van het verslag, wordt hier nader op ingegaan. Ook in de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid, die ik binnenkort verwacht te publiceren, staat praktische

¹¹ www.woononderzoek.nl

informatie over de uitvoering van de huurverlaging (onder voorbehoud van parlementaire instemming met het wetsvoorstel). Het wetsvoorstel verplicht woningcorporaties om hun huurders uiterlijk 30 april 2023 over de huurverlagingsregeling te informeren. De meeste huurders die in aanmerking komen voor de voorgestelde huurverlagingsregeling zullen zonder dat zij iets hoeven te doen vóór 1 juni 2023 een huurverlagingsvoorstel van hun woningcorporatie ontvangen. Daarvoor is er geen directe noodzaak de huurder direct te informeren. Het rijk zal na inwerkingtreding van het wetsvoorstel in de voorlichting (via rijksoverheid.nl en social media) huurders over hun recht op huurverlaging informeren. Ook de Woonbond zal de huurders over het recht op huurverlaging informeren. Huurders van wie het gezamenlijk inkomen 2021 hoger was dan de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens maar daarna een inkomensdaling hebben gehad, kunnen tot eind 2024 zelf om een huurverlaging vragen bij hun woningcorporatie.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen de regering de complexiteit in de uitvoering en een grotere mate van privacyschending alsmede haar afweging om deze zaken te laten prevaleren boven de wenselijkheid van minder harde inkomensgrenzen toe te lichten en vroegen of de regering een getrapte systematiek louter extra complex of onmogelijk acht.

Ik ben mij ervan bewust dat inkomensgrenzen een arbitrair karakter kunnen hebben en deze moeilijk uitlegbaar kunnen zijn bijvoorbeeld richting huurders waarvan het inkomen net boven of net onder de gestelde grens ligt. Het introduceren van een getrapte systeem met een aantal grenzen kan de overgang meer geleidelijk maken maar ook dat zal grensgevallen niet kunnen voorkomen. Een dergelijk systeem betekent echter wel dat de woningcorporatie tot in meer detail inzicht krijgt in inkomensniveau van huurders. Dit leidt tot de vraag in hoeverre dit vanuit het oogpunt van privacy wenselijk is. Het introduceren van een dergelijk systeem is op dit moment onmogelijk: een dergelijke toevoeging is dusdanig fundamenteel en vraagt zoveel in de automatisering en uitvoering door de Belastingdienst dat een huurverlaging per 1 juli 2023 dan niet meer mogelijk is. Het staat woningcorporaties vrij om huishoudens met een inkomen net boven de grens met enige coulance te behandelen en een passende huurprijs te bieden; dat zouden woningcorporaties dan op verzoek van de huurders moeten doen, want de Belastingdienst verstrekt aan woningcorporaties niet het gegeven hoeveel het huishoudinkomen de toepasselijke inkomensgrens overschrijdt, alleen (indien van toepassing) dát het huishoudinkomen de toepasselijke inkomensgrens overschrijdt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen de regering de besteding van de besparing op de huurtoeslag toe te lichten.

De huurverlaging leidt in 2023 tot een besparing op de huurtoeslag van € 131 miljoen, doordat minder huurtoeslag wordt uitgekeerd over deze lagere huren. Deze besparing is ingezet als gedeeltelijke dekking voor de verhoging van de huurtoeslag met € 16,94 per maand. Deze maatregel kost € 299 miljoen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen op welke gronden de Belastingdienst het wetsvoorstel als uitvoerbaar heeft beoordeeld en expliciet toe te lichten op welke wijze de haalbaarheid van huurverlaging per 1 juli 2023 uitvoeringstechnisch geborgd is.

De uitvoeringstoets van de Belastingdienst heb ik uw Kamer doen toekomen. De Belastingdienst acht het wetsvoorstel uitvoerbaar, mits de

wettelijke grondslag voor gegevensuitwisseling tijdig en uiterlijk op 1 maart in werking treedt. Gezien de aard van deze (incidentele) werkzaamheden zijn er inherente risico's met impact voor burgers, deze kan de Belastingdienst en Dienst Toeslagen niet volledig afdekken. Ik ben mij ervan bewust dat de beschikbare tijd beperkt is en dat het voor woningcorporaties en de Belastingdienst een stevige inspanning vraagt om de huurverlaging tijdig en goed uit te voeren. Ik ben deze partijen daar ook zeer erkentelijk voor. Het ministerie heeft intensief contact met de Belastingdienst en Aedes om er zorg voor te dragen dat de uitvoering goed verloopt. Het is niet mogelijk voor de Belastingdienst om inkomensgegevens te verwerken en uit te wisselen, voordat daarvoor de wettelijke grondslag is gecreëerd. Het is daarom van groot belang dat de wet niet later dan 1 maart in werking treedt. In overleg met de Belastingdienst en Aedes wordt een praktische handleiding opgesteld en onder woningcorporaties verspreid. Daarin worden woningcorporaties meegenomen in de voorbereidende stappen die zij al voor 1 maart kunnen zetten. In de paragraaf «uitvoering» van deze nota naar aanleiding van het verslag, wordt hier nader op ingegaan. Ook in de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid, die ik binnenkort verwacht te publiceren, staat praktische informatie over de uitvoering van de huurverlaging (onder voorbehoud van parlementaire instemming met het wetsvoorstel). Het wetsvoorstel verplicht woningcorporaties om hun huurders uiterlijk 30 april 2023 over de huurverlagingsregeling te informeren. De meeste huurders die in aanmerking komen voor de voorgestelde huurverlagingsregeling zullen zonder dat zij iets hoeven te doen vóór 1 juni 2023 een huurverlagingsvoorstel van hun woningcorporatie ontvangen. Daarvoor is er geen directe noodzaak de huurder direct te informeren. Het rijk zal na inwerkingtreding van het wetsvoorstel in de voorlichting (via rijksoverheid.nl en social media) huurders over hun recht op huurverlaging informeren. Ook de Woonbond zal de huurders over het recht op huurverlaging informeren. Huurders van wie het gezamenlijk inkomen 2021 hoger was dan de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens maar daarna een inkomensdaling hebben gehad, kunnen tot eind 2024 zelf om een huurverlaging vragen bij hun woningcorporatie.

De leden van de SGP-fractie vroegen de regering cijfermatig inzicht te geven in de spreiding van gemiddelde huurprijsdaling tussen inkomensgroepen en hoe de daling van de laagste inkomens zich verhoudt tot de daling bij de iets hogere inkomens. De leden van de SGP-fractie vroegen waarom voor de voorgestelde systematiek is gekozen aangezien een huishouden met een inkomen op de bovengrens een veel groter voordeel kan behalen dan een huishouden met een veel lager inkomen. Daarnaast vroegen deze leden waarom niet voor een bepaalde staffel is gekozen, bijvoorbeeld door de huurverlaging afhankelijk te laten zijn van de inkomenspositie van de huurder.

De huurverlaging betekent dat de huren worden verlaagd naar € 575,03. Het is daarbij op dit moment niet mogelijk om inzichtelijk te maken hoe de huurverlaging zich verhoudt tot de inkomens. Voor mensen met een relatief laag inkomen zal een daling procentueel gezien een groter effect hebben op de huurquote.

Ik ben mij ervan bewust dat inkomensgrenzen een arbitrair karakter kunnen hebben en deze moeilijk uitlegbaar kunnen zijn bijvoorbeeld richting huurders waarvan het inkomen net boven of net onder de gestelde grens ligt. Het introduceren van een getrappt systeem met een aantal grenzen kan de overgang meer geleidelijk maken maar ook dat zal grensgevallen niet kunnen voorkomen. Een dergelijk systeem betekent echter wel dat de woningcorporatie tot in meer detail inzicht krijgt in inkomensniveau van huurders. Dit leidt tot de vraag in hoeverre dit vanuit

het oogpunt van privacy wenselijk is. Het introduceren van een dergelijk systeem is op dit moment onmogelijk: een dergelijke toevoeging is dusdanig fundamenteel en vraagt zoveel in de automatisering en uitvoering door de Belastingdienst dat een huurverlaging per 1 juli 2023 dan niet meer mogelijk is. Het staat woningcorporaties vrij om huishoudens met een inkomen net boven de grens met enige coulance te behandelen en een passende huurprijs te bieden; dat zouden woningcorporaties dan op verzoek van de huurders moeten doen, want de Belastingdienst verstrekt aan woningcorporaties niet het gegeven hoeveel het huishoudinkomen de toepasselijke inkomensgrens overschrijdt, alleen (indien van toepassing) dát het huishoudinkomen de toepasselijke inkomensgrens overschrijdt.

De leden van de SGP-fractie vroegen hoe deze maatregel zich verhoudt tot recente maatregelen van het kabinet om de inkomenspositie van lage inkomens te verbeteren en waarom voor dezelfde inkomensgrens is gekozen als de grens die geldt voor de energietoeslag?

De huurverlaging en daarbij gekozen inkomensgrenzen zijn overeengekomen in de op 30 juni 2022 ondertekende Nationale Prestatieafspraken¹². Het besluit om de huurverlaging te vervroegen naar 2023 is genomen in het kader van Prinsjesdag 2022 en kan gezien worden als een aanvulling op de andere maatregelen die het kabinet neemt om de inkomenspositie van lage inkomens te verbeteren.

De leden van de SGP-fractie vroegen of ook huurders die na 1 juli 2023 een sociale huurwoning betrekken recht hebben op een huurverlaging, indien zij voldoen aan de voorwaarden en waarom daarvoor is gekozen. De leden van de SGP-fractie vroegen voorts waarom een termijn van bijvoorbeeld 12 maanden niet voldoende is en hoe dit rijmt met de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties en welke financiële gevolgen de gekozen termijn heeft, ten opzichte van een termijn van 12 maanden.

De huurverlaging is eenmalig en geldt alleen voor huurders die op 1 maart 2023 de betreffende woning (of woonwagons) huren van een woningcorporatie. Ik heb een nota van wijziging opgesteld om dit te verduidelijken. Doel van de wijziging is om in het wetsvoorstel expliciet op te nemen dat de huurverlaging alleen geldt voor huurders die op 1 maart 2023 reeds de betreffende woning (of woonwagons) bij een woningcorporatie huren. Daarmee is het eenmalige karakter van de huurverlaging zoals overeengekomen in de prestatieafspraken geborgd. Huurders die na 1 maart 2023 verhuizen, krijgen de nieuwe woning – net als nu – volgens de regels van het passend toewijzen toegewezen.

De leden van de fractie van de SGP vroegen waarom het inkomen uit 2021 wordt gebruikt en de inkomensgrenzen uit 2023 en of dat dat afwijkt van de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties en zo ja, waarom. Voorts vroegen deze leden of hiermee de doelgroep niet groter wordt dan in het wetsvoorstel geraamd en wat de financiële gevolgen voor woningcorporaties zijn.

De wijze waarop de omvang van de groep berekend is ten tijde van de Nationale Prestatieafspraken, verschilt van de wijze waarop deze volgt uit het wetsvoorstel. De berekeningen ten tijde van de Nationale Prestatieafspraken zijn gemaakt op basis van het WoOn Onderzoek 2021, en daarmee op basis van inkomens- en huurgegevens over 2020. De wet gaat uit van actuele inkomensgrenzen (over 2023) en gaat uit van het meest recente bij

¹² Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

de Belastingdienst bekende definitief vastgestelde inkomens (over 2021). Dit is in lijn met andere inkomensafhankelijke regelingen, zoals de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het gevolg is dat de omvang van de doelgroep groter wordt dan eerder ingeschat. Ik verwacht dat de omvang van de groep circa 600.000 huishoudens betreft; dit aantal is een actualisatie van de eerder gecommuniceerde omvang van circa 510.000 huishoudens. Dit betekent ook de financiële gevolgen voor woningcorporaties hoger uitvallen. De huurverlaging resulteert naar verwachting in een daling van de totale huursom van circa € 426 miljoen; dit bedrag is een actualisatie van het in de memorie van toelichting genoemde bedrag van € 355 miljoen. Ondanks dat ik de door Aedes ingebrachte punten kan volgen, heb ik aan Aedes kenbaar gemaakt dat ik het op dit moment niet verstandig vind de inkomensgrenzen te verlagen en de doelgroep van de huurverlaging te verkleinen.

3. Verhouding tot hoger recht

De leden van de SP-fractie vroegen waarom is er niet getoetst aan het recht op behoorlijke huisvesting, zoals dit in internationale en Europese verdragen is vastgelegd en door de regering is geratificeerd. Voorts vroegen deze leden, indien daaraan niet getoetst wordt, waarom wordt wel getoetst op het recht op eigendom en niet op het recht op behoorlijke huisvesting en indien wel getoetst wordt aan het recht op behoorlijke huisvesting, waarom de regering de resultaten van deze toetsing niet laat zien. Deze leden vroegen voorts of uit de toetsing zou kunnen blijken dat het recht op behoorlijke huisvesting, waar betaalbaarheid een onderdeel van is, ook voor andere groepen huurders geschonden is en deze schending een huurverlaging noodzakelijk maakt en of de regering haar antwoord nader kan toelichten.

De leden van de SP-fractie vroegen of commerciële verhuurders zich ook moeten houden aan het fundamenteel mensenrecht op behoorlijke huisvesting en zo nee, waarom niet en zo ja, of commerciële verhuurders zich dan ook moeten houden aan het aanbieden van betaalbare woningen voor het inkomen dat hun huurder heeft en zo nee, waarom niet en zo ja, waarom de voorgestelde huurverlaging dan niet ook geldt voor sociale huurders die bij een commerciële verhuurder huren en die ook een te hoge huurquote hebben.

Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid, dit volgt uit artikel 22 van de Grondwet. Het borgen van het recht op behoorlijke huisvesting brengt daarom geen rechtstreekse verplichting mee voor particuliere verhuurders. Bij de huurverlaging heeft het kabinet een afweging moeten maken tussen enerzijds de noodzaak te voorzien in voldoende en betaalbare woongelegenheden en anderzijds het eigendomsrecht van verhuurders.

3.1 Eigendomsrecht beschermd door EVRM

De leden van de SP-fractie vroegen of de voorgestelde verplichting niet ook voor niet-woningcorporaties gerechtvaardigd omdat deze ook bij niet-woningcorporaties een legitiem doel dient, noodzakelijk is in een democratische samenleving en ook het beoogde effect bereikt.

Voor particuliere verhuurders geldt dat een verplichte huurverlaging niet gerechtvaardigd is als die verhuurders niet financieel gecompenseerd worden voor de inkomstenderving die het gevolg is van die verlaging. Anders dan woningcorporaties hebben particuliere verhuurders geen maatschappelijke taak met de bijbehorende «voordelen» en ondervinden ze bovendien geen voordeel van het afschaffen van de verhuurderheffing. Het zonder meer opleggen van een verplichte huurverlaging aan

particuliere verhuurders, zonder financiële compensatie, voldoet daarom niet aan het vereiste van een redelijk evenwicht tussen het nagestreefde doel en de belangen van die verhuurders. Dit maakt dat voor particuliere verhuurders een verplichte huurverlaging zonder financiële compensatie een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht oplevert.

De leden van de SP-fractie vroegen de regering of het niet in de lijn der logica ligt om sociale huurwoningen niet te slopen (en daarvoor duurdere woningen terug te bouwen), niet te verkopen en niet te liberaliseren, aangezien het recht op een betaalbare woning nu al geschonden is vanwege de te hoge huurquotes voor lagere inkomensgroepen en dit recht geschonden blijft, omdat er te weinig aanbod is en het realiseren van voldoende betaalbare woningen veel tijd kost.

Om de voorraad betaalbare huurwoningen ook op lange termijn te borgen, kan het nodig zijn dat woningcorporaties huizen verkopen of in het uiterste geval slopen. In de Nationale Prestatieafspraken¹³ is vastgelegd dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijsspeil 2020, zijnde € 575,03 prijspeil 2023) in de totale woningcorporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Ten tijde van het maken van de Nationale Prestatieafspraken lag de huurprijs van 46% van de totale voorraad op of onder deze grens. De afspraak houdt rekening met verkoop, sloop en nieuwbouw en heeft als doel de voorraad betaalbare woningen verifieerbaar op peil te houden. Bij het maken van de Nationale Prestatieafspraken hebben partijen geconcludeerd dat dit percentage haalbaar is.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering hun mening deelt dat een grote groep sociale huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, namelijk de groep die bij commerciële verhuurders huurt, niet met deze huurverlaging bereikt worden en zo ja, hoe de regering deze groep alsnog gaat bereiken.

Het klopt inderdaad dat de groep huurders van particuliere verhuurders niet worden bereikt met deze huurverlaging. Deze huishoudens zullen bereikt moeten worden met andere maatregelen. Het kabinet heeft reeds verschillende maatregelen genomen om deze groep alsnog te bereiken. Ten eerste is een algemene huurmatiging, die ervoor zorgt dat de gereguleerde huurprijzen niet harder stijgen dan de lonen. Ten tweede is de huurtoeslag voor alle huurtoeslagontvangers per 2023 omhooggegaan met € 16,94 per maand door verlaging van de eigen bijdrage. Voorts zet het kabinet in op het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel, waarmee 163.000 woningen die eigenlijk in het huidige gereguleerde segment zouden moeten vallen in huurprijs zullen dalen naar dat wat het WWS als maximale huurprijs voorschrijft. Mensen met een laag inkomen die nu een voor de woningkwaliteit te dure huurwoning huren, zullen als gevolg daarvan een huurverlaging krijgen. Tot slot geldt dat door het reguleren van het middenhuursegment er naar verwachting meer betaalbare woningen bij komen ten koste van het vrije huursegment. Dit heeft een gunstig effect op de betaalbaarheid van lage en middeninkomens.

De leden van de SP-fractie vroegen of uit de verhouding tot het eigendomsrecht valt op te maken, dat de regering veel makkelijker met woningcorporaties afspraken kan maken vanwege hun maatschappelijk taak dan met commerciële verhuurders, die in hetzelfde prijssegment woningen aanbieden.

¹³ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

Dat klopt. Woningcorporaties hebben de maatschappelijke en wettelijke taak om huishoudens met een laag inkomen betaalbaar te huisvesten, particuliere verhuurders hebben deze verplichting niet. Voorts is het inderdaad goed mogelijk om met circa 280 woningcorporaties en hun koepel Aedes een afspraak te maken. Een afspraak met alle van de ruim 13.000 particuliere verhuurders is mijns inziens niet haalbaar.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom woningcorporaties toch winstbelasting moeten betalen alsof het normale ondernemingen zijn in de zin van de Wet op de vennootschapsbelasting.

Het kerndoel en de taken van de woningcorporaties zoals genoemd zijn opgenomen in de woningwet. Woningcorporaties hebben geen winst-oogmerk, omdat het stichtingen of in een enkel geval een vereniging betreft. Het is echter niet mogelijk ze uit te zonderen van de vennootschapsbelasting. De Europese Commissie (EC) heeft in het DAEB-besluit van 2009 bepaald voor welke activiteiten woningcorporaties in aanmerking komen voor compensatie (geoorloofde staatssteun), namelijk kortgezegd de bouw en renovatie van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. De geoorloofde staatssteun betreft het rentevoordeel op door het WSW met overheidsgarantie geborgde leningen, lagere grondkosten bij verkoop van gronden door gemeenten en onder voorwaarden project- en saneringssteun. Voor andere vormen van staatssteun, zoals een (gedeeltelijke) vrijstelling voor de vennootschapsbelasting, gelden de reguliere staatssteunregels. Daarbij is bovendien van belang, dat de eerder bestaande vrijstelling van de vennootschapsbelasting vóór de afschaffing daarvan ook onderwerp is geweest van het onderzoek dat de EC heeft uitgevoerd, voorafgaand aan haar besluit van 2009.

Om dit aan te passen en met een nieuwe meldingsprocedure bij de EC een nieuw DAEB-besluit te voor te leggen, waarbij de EC kan worden verzocht om meer vormen van compensatie voor de DAEB-activiteiten voor woningcorporaties goed te keuren, zie ook mijn Kamerbrief over EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland van 12 oktober 2022¹⁴.

De leden van de SP-fractie vroegen of afschaffing van de winstbelasting voor woningcorporaties de betaalbaarheid voor de grotere groep, namelijk die van de lage inkomens, ook in de pas zou kunnen brengen met de indicatieve huurquote.

De belastingdruk van woningcorporaties is door de afschaffing van de verhuurderheffing aanzienlijk afgenomen, zie ook mijn Kamerbrief over de belastingdruk bij woningcorporaties van 4 november 2022¹⁵. De extra investeringscapaciteit die dit oplevert gaan woningcorporaties inzetten voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven uit de Nationale prestatieafspraken¹⁶. Onderdeel van deze prestatieafspraken is een pakket maatregelen gericht op het investeren in de betaalbaarheid van sociale huurwoningen, waaronder de eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum en een huur hoger dan € 550 (prijsspeil 2020; dat is in het wetsvoorstel geïndexeerd naar € 575,03 voor prijspeil 2023). Uit een doorrekening van de Nationale prestatieafspraken blijkt dat de volkshuisvestelijke opgaven landelijk financieel haalbaar zijn. Hierbij is rekening gehouden met de vennootschapsbelastingplicht van woningcorporaties.

¹⁴ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 553

¹⁵ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 555

¹⁶ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de huurder met een inkomensopgave niet zelf bij zijn commerciële verhuurder kan aangeven dat zijn/haar inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum, waardoor deze huurders toch die huurverlaging kunnen krijgen.

Een wettelijk verplichte huurverlaging voor particuliere verhuurders vormt een inbreuk op het eigendomsrecht en voor de rechtvaardiging daarvan is een financiële tegemoetkoming noodzakelijk. Er zijn geen financiële instrumenten om particuliere verhuurders gericht tegemoet te komen voor deze inkomensdervingen. Voorts zou het initiatief voor een huurverlaging uitsluitend bij huurders te leggen, betekenen dat de huurder hiervoor zelf hiervoor een verzoek moet indienen bij de verhuurder. Aannemelijk is dat een aandeel van de huurders hier geen gebruik van kan of zal maken en dat het in een relatief groot aantal gevallen tot geschillen e.d. zal leiden.

Huurders van particuliere verhuurders hebben zeker de mogelijkheid om huurverlaging aan te vragen bij hun verhuurder, echter kan deze huurverlaging niet afgedwongen worden. Er is geen (wettelijke) verplichting voor commerciële verhuurders om een huurverlaging te geven. Het staat particuliere verhuurders natuurlijk wel vrij om op verzoek van de huurder een huurverlaging te geven, of voor een bepaalde termijn een tijdelijke huurkorting.

3.2 Gelijke behandeling

De leden van de CDA-fractie vroegen wat het gevolg is van deze wet op het verschil in huurquote tussen huurders met een lager inkomen die huren bij een particuliere verhuurder (circa 100.000) en huurders met een lager inkomen die huren bij een woningcorporatie (circa 510.000) en hoe de Minister ervoor gaat zorgen dat ook de huurders met een lager inkomen die huren bij een particuliere verhuurder de door het kabinet gestelde indicatieve huurquote gaan halen.

Vorst vroegen deze leden in hoeverre het mogelijk is om de besparing op het huurtoeslagbudget (vanwege de verlaging van de huur van huurders die huurtoeslag ontvangen) ingezet kan worden om de huurquote van huurders met een lager inkomen die huren bij een particuliere verhuurder te verlagen.

Als gevolg van deze huurverlaging verbetert de huurquote voor de groep van circa 600.000 huurders bij een woningcorporatie met gemiddeld 1 tot 3 procentpunt. Daarnaast zijn er nog circa 100.000 huurders met een inkomen onder de gestelde grens die huren bij een particuliere verhuurder. Hun huur ligt circa € 68 per maand hoger dan de groep die huurt bij een woningcorporatie.

Een alternatieve maatregel om huurders tegemoet te komen is bijvoorbeeld het verhogen van de huurtoeslag. De huurtoeslag wordt is per 2023 voor alle huurtoeslagontvangers met € 16,94 per maand verhoogd, als onderdeel van het brede koopkrachtpakket van het kabinet. Het is niet mogelijk om binnen de generieke huurtoeslag naar type verhuurder te onderscheiden en specifieke bepalingen voor huurders van particuliere verhuurders op te nemen. De huurverlaging leidt in 2023 tot een besparing op de huurtoeslag van € 114 miljoen, doordat minder huurtoeslag wordt uitgekeerd over deze lagere huren. Deze besparing is volledig ingezet als gedeeltelijke dekking voor de verhoging van de huurtoeslag in 2023, die € 299 miljoen kost. Het is daarmee niet meer mogelijk om deze middelen een andere bestemming te geven.

Een andere maatregel waarop ik inzet die ook gericht is op huurders van woningen in het gereguleerde segment van particuliere verhuurders, is de algemene huurprijsmatiging. De huurprijsverhoging voor alle woningen

in het gereguleerde segment is gemaximaliseerd op loonontwikkeling in plaats van de inflatie. Dit voorkomt een grote huurverhoging.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe de regering de ongelijke behandeling in indirecte zin tussen huurders van corporaties en van commerciële verhuurders rechtvaardigt. Deze leden vroegen voorts of de regering in het verleden bij de verkoop van sociale huurwoningen aan commerciële partijen beloofd heeft, dat het voor huurders niet zal uitmaken of zij bij een commerciële partij of woningcorporatie huren en zo ja, of deze huurders dan niet ook in aanmerkingen dienen te komen voor de voorgestelde huurverlaging.

De huurverlaging voor huurders met een gereguleerd huurcontract bij een woningcorporatie is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken¹⁷. De Nationale Prestatieafspraken ben ik overeengekomen met Aedes, de Woonbond en VNG en hierin zijn volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeengekomen. Het realiseren van de ambitieuze doelen uit deze afspraken is mogelijk doordat de investeringsruimte van woningcorporaties komende jaren groeit door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 en doordat woningcorporaties hun investeringen en maatregelen versnellen.

De particuliere verhuurders maken geen deel uit van de Nationale Prestatieafspraken. Bij de voorbereiding in 2020 van de wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen is onderzocht of er andere mogelijkheden zijn om huurders van een particuliere verhuurder tegemoet te komen. Ook eind vorig jaar, met de voorbereiding van deze wet, zijn die mogelijkheden opnieuw bekeken.

Een belangrijk deel van de uitvoering van de huurverlaging ligt bij de Belastingdienst voor het uitwisselen van inkomensgegevens. Ik heb de Belastingdienst gevraagd welke facetten spelen bij een verbreding van de doelgroep met particuliere verhuurders. De Belastingdienst concludeert dat verbreding onuitvoerbaar is, in het bijzonder binnen de huidige tijdslijn gericht op 2023. De voorziene huurverlaging vraagt om gegevensuitwisseling met zo'n 280 woningcorporaties. Als de doelgroep moet worden verbreed komen er ruim 13.000 particuliere verhuurders bij. Van deze groep is het aantal woningen dat als gereguleerde huur wordt verhuurd onbekend. Ten tweede is voor een grotere verhuurdersdoelgroep het huidige proces voor de huurverlaging niet ingericht. De aanzienlijke toename in het aantal partijen waar de Belastingdienst gegevens mee moet uitwisselen levert capaciteitsproblemen op. Ten slotte is het zeer de vraag of deze particuliere verhuurders uit eigen beweging aan de verplichting zouden voldoen om inkomenscategorieën op te vragen (zonder prestatieafpraak en (nog) onzekere tegemoetkoming). Dit vraagt om coördinatie, monitoring en toezicht waar op dit moment niet in is voorzien.

Naast deze overwegingen met betrekking tot de uitvoering geldt dat het verplicht stellen van een huurverlaging door particuliere verhuurders een inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurders zou zijn, wat een financiële tegemoetkoming vereist. De meeste particuliere verhuurders vielen niet onder de verhuurderheffing en profiteren dus niet van de afschaffing daarvan. Naast de complexe uitvoeringsvraag (met name op korte termijn), is er geen financiële dekking om verhuurders gericht tegemoet te komen voor deze inkomensdervingen. Het gaat om circa 100.000 huurders bij particuliere verhuurders, met een gemiddelde huurverlaging van € 126. Daarmee komt het neer op circa € 150 miljoen gedeelde huurinkomsten per jaar, waarvoor die verhuurders tegemoetgekomen zouden moeten worden. Hiervoor is op dit moment geen dekking.

¹⁷ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

Ik heb daarom geconcludeerd dat een verplichte huurverlaging voor particuliere verhuurders voor huurders met een laag inkomen niet haalbaar en uitvoerbaar is. Ik begrijp zeer goed dat ook voor deze groep een verlaging van de huur wenselijk had kunnen zijn en dat ook in deze groep mensen moeite hebben om maandelijks hun lasten waaronder de huur te betalen. Bij een eventuele verkoop van een verhuurde woning blijft de huurbescherming van een huurder ongewijzigd. De huurverlaging is eenmalig en in 2022 overeengekomen en niet eerder voorzien.

De leden van de SP-fractie vroegen of met het verhogen van de huurtoeslag wel alle groepen met een hoge huurquote bereikt kunnen worden en er dan geen sprake is van ongelijke behandeling en dit tevens geen inbreuk op het eigendomsrecht geeft en zo ja, waarom de regering in de MvT stelt dat de enige manier om het indirecte onderscheid weg te nemen, het niet doorvoeren van een verplichte huurverlaging voor huurders bij woningcorporaties is.

Het klopt dat de huurtoeslag verhoogd kan worden voor alle huurders, er is daarbij geen sprake van ongelijke behandeling, noch van een inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurders. Het kabinet heeft de huurtoeslag per 2023 met € 16,94 per maand verhoogd.

De memorie van toelichting gaat in op de overwegingen die spelen bij de huurverlaging. Daarvoor geldt dat de enige manier om het indirecte onderscheid weg te nemen, het niet doorvoeren van een verplichte huurverlaging voor woningcorporaties voor huurders met een laag inkomen is.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering dit wetsvoorstel heeft voorgelegd aan het College voor de Rechten van de Mens en zo nee, waarom niet en of het niet aanbevelingswaardig is om dit soort wetsvoorstellen, waarin sprake is van ongelijke behandeling in indirecte zin, toch aan dit college voor te leggen.

Het wetsvoorstel is getoetst aan het gelijkheidsbeginsel, daar is in de memorie van toelichting en het nader rapport op ingegaan. Het is niet ook nog voorgelegd aan het College voor de rechten van de mens. Ik heb geconcludeerd dat een huurverlaging voor huurders van particuliere verhuurders niet haalbaar en uitvoerbaar is. Een eventueel oordeel van het College over de mate van ongelijke behandeling verandert niets aan de conclusie dat een huurverlaging voor huurders van particuliere verhuurders niet haalbaar en uitvoerbaar is, en ook niets aan de conclusie dat het volledig voorkomen van ongelijke behandeling zou betekenen dat van een verplichte huurverlaging voor huurders bij woningcorporaties moet worden afgezien.

De leden van de SP-fractie vroegen of de huidige huurders die bij een particuliere verhuurder huren met de in de MvT genoemde mogelijkheden niet méér krijgen dan corporatiehuurders en dat dit argument derhalve niet gebruikt mag worden om de ongelijke behandeling te legitimeren. Voorts vroegen deze leden op basis van welke (Europese) jurisprudentie een geoorloofd onderscheid tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders wordt gemaakt.

Het klopt dat huurders bij een particuliere verhuurder «niet méér» krijgen dan huurders bij een woningcorporatie. In de memorie van toelichting is uitgebreid ingegaan op de verhouding tot het hogere recht en de relevante (Europese) jurisprudentie.

4. Uitvoering

De leden van de CDA-fractie vroegen of kan worden gegarandeerd dat woningcorporaties de gegevens tijdig ontvangen, dan wel het proces op een andere manier kan worden versneld, bijvoorbeeld door corporaties al de komende tijd gegevens van huurwoningen aan te laten leveren.

Ik ben mij er zeer wel van bewust dat de beschikbare tijd beperkt is en dat het voor woningcorporaties en de Belastingdienst een stevige inspanning vraagt om de huurverlaging tijdig en goed uit te voeren. De Belastingdienst mag pas (op aanvraag) inkomenscategorieën van huurders voor de huurverlaging aan woningcorporaties verstrekken als daar een wettelijke grondslag voor is. Zonder die wettelijke grondslag zou de Belastingdienst zijn geheimhoudingsplicht (geregeld in artikel 67 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen) schenden. Het voorliggend wetsvoorstel regelt die wettelijke grondslag voor het verstrekken van inkomenscategorieën van huurdershuishoudens aan woningcorporaties ten behoeve van de huurverlaging voor lagere inkomens. Wanneer de wetswijziging in werking is getreden mag de Belastingdienst die inkomenscategorieën voor de huurverlaging (op aanvraag) verstrekken. De beoogde ingangsdatum is 1 maart 2023; als dat gehaald wordt mag en kan de Belastingdienst aanvragen voor het verstrekken van inkomenscategorieën voor de huurverlaging in behandeling nemen.

Het ministerie heeft intensief contact met de Belastingdienst en Aedes om er zorg voor te dragen dat de uitvoering goed verloopt. In overleg met de Belastingdienst en Aedes wordt een praktische handleiding opgesteld en onder woningcorporaties verspreid. Ook in de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid, die ik binnenkort verwacht te publiceren, staat praktische informatie over de uitvoering van de huurverlaging (onder voorbehoud van parlementaire instemming met het wetsvoorstel). Daarin worden woningcorporaties meegenomen in de voorbereidende stappen die zij al voor 1 maart kunnen zetten. Woningcorporaties kunnen ook al op 1 februari 2023 een account aanvragen voor het gebruik maken van het webportaal; dat account kunnen ze – naast aanvragen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging – na inwerkingtreding van de wetswijziging ook gebruiken voor het aanvragen van inkomenscategorieën voor de huurverlaging. Voorts kunnen woningcorporaties vast een aanvraagbestand aanmaken. Woningcorporaties doen er daarom goed aan om vooruitlopend op 1 maart 2023 al een apart aanvraagbestand aan te maken voor de huurverlaging, waarin uitsluiten de adressen staan van woningen die aan alle drie de volgende voorwaarden voldoen:

1. Het zijn zelfstandige woningen in eigendom van de woningcorporatie (toegelaten instelling volkshuisvesting als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet), die
2. door de woningcorporatie verhuurd zijn met een gereguleerd huurcontract (dus geen geliberaliseerd huurcontract, ook wel vrije sector genoemd), en
3. een actuele kale huurprijs hebben die hoger is dan € 575,03 per maand.

De adressen moeten in de aanvraagbestanden worden vermeld met het BAG-id van het verblijfsobject van het adres (BAG = Basisadministratie Adressen en Gebouwen); het vermelden van postcode en huisnummer is niet genoeg. Het BAGID-nummer van het Verblijfsobject is per adres te vinden via de BAG-Viewer van het Kadaster (<https://www.kadaster.nl/bag-viewer>). De Belastingdienst zal aan de hand van de WOZ-bestanden die gemeenten aan de Belastingdienst aanlevert controleren of de aanvragende woningcorporatie eigenaar is van de woningen waarvoor de woningcorporatie een inkomensindicatie aanvraagt. Op de site van Aedes staat een informatieblad met tips voor woningcorporaties om te waarborgen dat de gemeente het RSIN en het juiste RSIN in de

WOZ-bestanden vermeldt: <https://aedes.nl/media/document/informatieblad-zorgen-dat-rsin-goed-staat-ictu>.

Resumerend: de Belastingdienst heeft alles in het werk gesteld om klaar te zijn voor het in behandeling nemen van aanvragen van woningcorporaties voor inkomenscategorieën voor de huurverlaging. Zodra de wetswijziging in werking is getreden, kan de Belastingdienst die aanvragen ontvangen en behandelen.

Woningcorporaties kunnen in aanloop naar de inwerkingtreding van het wetsvoorstel alvast voorbereidende werkzaamheden doen:

- Op 1 februari 2023 een account voor het gebruik van het webportaal van de Belastingdienst aanvragen.
- Na het van de Belastingdienst verkrijgen van de accountgegevens het account activeren.
- Een aanvraagbestand aanmaken van zelfstandige woningen die in eigendom zijn van de woningcorporatie (onder het RSIN dat gebruikt is bij de aanvraag van het account) en verhuurd zijn met een gereguleerd huurcontract én een actuele kale huurprijs boven € 575,03 per maand hebben (zie hierboven).
- En zo nodig nog de BAG-id's (ID-nummer van het Verblijfsobject) van deze woonadressen opzoeken via <https://www.kadaster.nl/bag-viewer>
- Bij de gemeente navragen of de gemeente het RSIN van de eigenaar in haar WOZ-bestanden bij de woonadressen opneemt en zo nodig de tips uit het informatieblad <https://aedes.nl/media/document/informatieblad-zorgen-dat-rsin-goed-staat-ictu> gebruiken om ervoor te zorgen dat de gemeente het RSIN en het juiste RSIN in de WOZ-bestanden opneemt.

4.1 Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie

De leden van de SP-fractie vroegen of een gang naar de Huurcommissie niet drempelverhogend is.

De regering heeft er bewust voor gekozen woningcorporaties te verplichten het initiatief te nemen voor een huurverlaging, om daarmee drempels die de huurder ervaart wanneer het initiatief bij hen ligt zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens is gekozen voor geschilbeslechting via de Huurcommissie; dat is een laagdrempelige geschilinstantie.

De leden van de SP-fractie vroegen of de informatieverplichting van woningcorporaties niet ook voor 2024 moet gelden.

De huurverlaging is eenmalig en geldt alleen voor huurders die op 1 maart 2023 de betreffende woning (of woonwagen) van een woningcorporatie huren. In het wetsvoorstel is een informatieverplichting voor woningcorporaties opgenomen om huurders hierover 30 april 2023 te informeren. Ik ga met Aedes en de Woonbond in gesprek over hoe de huurder tot eind 2024 goed geïnformeerd kan worden de mogelijkheid huurverlaging aan te vragen.

De leden van de SP-fractie vroegen of de respons door de Belastingdienst op tijd aan woningcorporaties gegeven wordt en of het versneld zou kunnen worden door corporaties al de komende tijd gegevens van huurwoningen aan te laten leveren.

Zoals ik hierboven op de vraag van de leden van de CDA-fractie heb geantwoord, is de Belastingdienst er klaar voor om aanvragen voor het verstrekken van inkomenscategorieën voor de huurverlaging in behandeling te nemen. Dat mag de Belastingdienst echter pas doen op het moment dat voorliggend wetsvoorstel in werking is getreden. Als de wet zoals beoogd op 1 maart 2023 in werking treedt, mag de Belastingdienst

vanaf 1 maart 2023 aanvragen voor het verstrekken van inkomenscategorieën in behandeling nemen.

Zoals ik ook hierboven in antwoord op de vraag van de leden van de CDA-fractie heb toegelicht, kunnen woningcorporaties vooruitlopend op de inwerkingtreding van het wetsvoorstel voorbereidende werkzaamheden verrichten om snel na inwerkingtreding van het wetsvoorstel aanvraagbestanden aan de Belastingdienst aan te leveren die aan de voorwaarden voldoen en om te bevorderen dat de gemeente(n) de (juiste) RSIN's in de WOZ-bestanden opnemen die zij aan de Belastingdienst aanleveren.

4.2 Huurverlaging op verzoek van de huurder

Het lid van de fractie BBB vroeg hoeveel tijd er overheen gaat als het traject om huurverlaging te vragen van punt 1 tot en met punt 4 gevolgd moeten worden en of, indien dit een jaar of langer duurt, er dan geen risico bestaat dat de huurverlaging voor huurders niet op tijd komt met alle risico's van dien en wat er in dit proces mogelijk gewijzigd kan worden om het eventueel te versnellen zonder dat dit ten koste gaat van de zorgvuldigheid.

Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie:

De op pagina 8/9 van de memorie van toelichting genoemde stap 1 is het aanvragen van de inkomenscategorieën. De verwachting is dat de Belastingdienst de meeste inkomenscategorieën binnen twee weken na de aanvraag kan leveren. Het aanvragen kan beginnen na inwerkingtreding van voorgesteld wetsvoorstel (beoogde inwerkingtreding: 1 maart 2023). Deze stap 1 vergt dus ongeveer 2–3 weken en kan als alles goed gaat (zie ook onder 5) voor een woningcorporatie in maart zijn afgerond. De op pagina 9 van de memorie van toelichting genoemde stap 2 is het selecteren van de adressen van de huishoudens die in de inkomenscategorie vallen die hen recht geeft op huurverlaging en aan die adressen een huurverlagingsvoorstel naar € 575,03 sturen. Hoeveel tijd dat kost is afhankelijk van de administratieve processen binnen de woningcorporatie. Het wetsvoorstel schrijft voor dat het huurverlagingsvoorstel uiterlijk 31 mei 2023 bij de betreffende huurders moet zijn ingediend. In de ogen van het ministerie is het voor een woningcorporatie haalbaar deze stap tijdig af te ronden.

Als de huurder instemt met het huurverlagingsvoorstel, kan hij vanaf de voorgestelde ingangsdatum de lagere huurprijs gaan betalen. Als de huurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel, kan hij binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum bij de Huurcommissie om een uitspraak vragen. Hierbij wordt opgemerkt dat het geenszins aannemelijk is dat de woningcorporatie een ander/hoger huurbedrag dan € 575,03 zal voorstellen aan het betreffende huishouden. Voorts geldt dat wanneer een huurbedrag van € 575,03 wordt, het niet aannemelijk is dat de huurder hier niet mee instemt.

Als de woningcorporatie op 31 mei 2023 nog geen huurverlaging heeft voorgesteld en de huurder meent dat hij op het gezamenlijk inkomen van 2021 wel recht heeft op de huurverlaging, kan de huurder tot en met 12 juli 2023 bij de Huurcommissie om een uitspraak vragen. Als de Huurcommissie de huurder in het gelijk stelt, spreekt de Huurcommissie uit dat vanaf 1 juli 2023 een lagere huurprijs geldt.

In de meeste gevallen zit er tussen het aanvragen van de inkomenscategorieën bij de Belastingdienst en de ingangsdatum van de huurverlaging dus ca. 3 tot 4 maanden (tussen 1 maart 2023 en 1 juli 2023). Ook als er een geschil bij de Huurcommissie volgt, gaat de huurverlaging uiterlijk 1 juli 2023 in als de Huurcommissie de huurder in het gelijk stelt.

Huurverlaging op verzoek van de huurder

Het wetvoorstel kent een tweede mogelijkheid voor huurders om een huurverlaging aan te vragen, deze route is gericht op huurders met een recente inkomensdaling. In dat geval moet het initiatief van de huurder komen, omdat de woningcorporaties noch de belastingdienst zicht heeft op een dergelijke inkomensdaling. In 2021 heeft slecht een zeer kleine huurder groep hiervan gebruik gemaakt. De verwachting is dat deze groep ook nu beperkt zal zijn.

De op pagina 10 van de memorie van toelichting is het doen van het verzoek tot huurverlaging door de huurder nader toegelicht. Bij stap 1 moet de huurder daarvoor inkomensgegevens van alle bewoners over de laatst verstreken zes maanden bij elkaar zoeken en kopiëren/scannen om bij zijn huurverlagingsverzoek te voegen. Ook moet de huurder een verklaring opstellen van de samenstelling van zijn huishouden (hoeveel bewoners, welke van de inwonende kinderen is/zijn jonger dan 27 jaar en welke niet) en ondertekenen. Deze gegevens voegt de huurder bij zijn huurverlagingsverzoek dat hij bij de woningcorporatie indient. Met het bij elkaar zoeken van deze gegevens is naar verwachting maximaal een week gemoeid.

In de op pagina 10 van de memorie van toelichting genoemde stap 2 controleert de woningcorporatie of de door de huurder aangeleverde stukken compleet zijn en, zo ja, beoordeelt vervolgens of de huurder ermee heeft aangetoond recht te hebben op de huurverlaging. Als dat het geval is doet de woningcorporatie binnen 3 weken na ontvangst van een (compleet) huurverlagingsverzoek een huurverlagingsvoorstel aan de huurder; de voorgestelde ingangsdatum ligt ruim een maand na de indieningsdatum van het huurverlagingsvoorstel (voorbeeld: huurverlagingsvoorstel in september 2023; dan is de voorgestelde ingangsdatum 1 november 2023; huurverlagingsvoorstel in januari 2024: voorgestelde ingangsdatum huurverlaging is 1 maart 2024, enz.).

In «gladde» gevallen (huurder levert direct alle benodigde stukken bij het huurverlagingsverzoek) kunnen stap 1 en stap 2 binnen een maand afgerond zijn. De huurverlaging gaat dan ruim een maand later in; tussen het verzoek om huurverlaging en de ingangsdatum van de voorgestelde huurverlaging zit dan ruim 2 maanden.

In de op pagina 10 van de memorie van toelichting genoemde stap 3 besluit de woningcorporatie geen huurverlagingsvoorstel bij de huurder in te dienen. Bijvoorbeeld omdat de woningcorporatie meent dat uit de door de huurder in stap 1 aangeleverde stukken niet blijkt dat de huurder recht heeft op de huurverlaging. Indien de huurder meent dat het in stap 2 ontvangen huurverlagingsvoorstel niet juist is, kan hij binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum bij de Huurcommissie om een uitspraak vragen. Ook indien de woningcorporatie geen huurverlagingsvoorstel bij de huurder heeft ingediend en de huurder meent daar wel recht op te hebben, kan de huurder binnen 9 weken na het indienen van zijn huurverlagingsverzoek bij de woningcorporatie bij de Huurcommissie om een uitspraak vragen. Als de Huurcommissie de huurder in het gelijk stelt, spreekt de Huurcommissie uit dat vanaf de eerste dag van de tweede maand na het indienen van het huurverlagingsverzoek bij de woningcorporatie een lagere huurprijs geldt.

In de meeste gevallen zit er tussen het indienen van het huurverlagingsverzoek bij de woningcorporatie en de ingangsdatum van de huurverlaging dus ca. 2 tot 3 maanden: binnen 3 weken na ontvangst van een (gecompleteerd) huurverlagingsverzoek doet de woningcorporatie een huurverlagingsvoorstel, met een voorgestelde ingangsdatum op ruim een maand later). Ook als er een geschil bij de Huurcommissie volgt, gaat de huurverlaging in op de in het huurverlagingsvoorstel genoemde ingangsdatum als de Huurcommissie de huurder in het gelijk stelt.

Het is aannemelijk dat een huurverlaging op verzoek van de huurder enige voorbereidingstijd van de huurder vraagt. Er is daarom bewust voor gekozen om de termijn die huurders hiervoor hebben tot eind 2024 ruim open te stellen.

4.3 Huurverlaging geldt niet voor woningen/woonwagens van particuliere verhuurders en voor VrijeseCTORwoningen

De leden van de SGP-fractie vroegen waarom huurders, die huren van een particuliere of commerciële partij, niet de mogelijkheid geboden is om zelf een huurverlaging aan te vragen.

Een wettelijk verplichte huurverlaging voor particuliere verhuurders vormt een inbreuk op het eigendomsrecht en voor de rechtvaardiging daarvan is een financiële tegemoetkoming noodzakelijk. Er zijn geen financiële instrumenten om particuliere verhuurders gericht tegemoet te komen voor deze inkomensdervingen. Voorts zou het initiatief voor een huurverlaging uitsluitend bij huurders te leggen, betekenen dat de huurder hiervoor zelf hiervoor een verzoek moet indienen bij de verhuurder. Aannemelijk is dat een aandeel van de huurders hier geen gebruik van kan of zal maken en dat het in een relatief groot aantal gevallen tot geschillen e.d. zal leiden.

Huurders van particuliere verhuurders hebben zeker de mogelijkheid om huurverlaging aan te vragen bij hun verhuurder, echter kan deze huurverlaging niet afgedwongen worden. Er is geen (wettelijke) verplichting voor commerciële verhuurders om een huurverlaging te geven. Het staat particuliere verhuurders natuurlijk wel vrij om op verzoek van de huurder een huurverlaging te geven, of voor een bepaalde termijn een tijdelijke huurkorting.

De leden van de SGP-fractie vroegen waarom particuliere verhuurders niet de mogelijkheid wordt gegeven om voor bepaalde inkomenscategorieën een huurverlaging voor te stellen.

Particuliere verhuurders hebben de mogelijkheid huren te verlagen indien een huurder daartoe verzoekt. Particuliere verhuurders kunnen echter niet beschikken over de inkomensgegevens van de Belastingdienst voor de huurverlaging. Het is niet mogelijk noch wenselijk om particuliere verhuurders de mogelijkheid te geven inkomensgegevens van huurders bij de Belastingdienst op te vragen, zonder dat daaraan een wettelijke verplichting om de huur te verlagen gekoppeld is.

De leden van de SGP-fractie vroegen of de huurquote in de niet-gereguleerde sector gemiddeld hoger is dan in de gereguleerde sector en welke maatregelen overwogen zijn om via het voorliggende wetsvoorstel ook juist deze huurquote te laten dalen.

Het WoON maakt geen onderscheid in de huurquote van huurders in gereguleerde huurwoningen en geliberaliseerde huurwoningen en tevens geen onderscheid tussen huurders bij particuliere verhuurders en woningcorporaties.

De huurverlaging is gericht op huurders van een woningcorporaties met een inkomen onder de gestelde inkomensgrens. Andere maatregelen gericht op het verbeteren van de huurquotes zijn opgenomen in het programma Betaalbaar Wonen. Ten eerste is er een algemene huurmatiging, die ervoor zorgt dat de gereguleerde huurprijzen niet harder stijgen dan de lonen. Ten tweede is de huurtoeslag per 1 januari 2023 verhoogd met € 16,94 per maand. Tot slot zet het kabinet in op het reguleren van de middenhuur en het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel.

4.4 Overige bepalingen

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering heeft uitgerekend wat het extra kost, als het inkomen van inwonende kinderen boven de 27 jaar bij het bepalen van het huishoudinkomen niet meegerekend wordt en zo ja hoeveel dit bedraagt en zo nee, waarom niet.

De regering heeft niet uitgerekend wat het de woningcorporaties extra kost, als het inkomen van inwonende kinderen van 27 jaar of ouder buiten beschouwing wordt gelaten. In het kader van de vervroeging van de in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken huurverlaging van 2024 naar 2023 is zo spoedig mogelijk een wetsvoorstel uitgewerkt dat, ook met het oog op de uitvoerbaarheid van Belastingdienst en Aedes, zoveel mogelijk gelijk is aan de wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen van 2021. Dat geeft de Belastingdienst de gelegenheid de uitvoering in korte tijd voor te bereiden en daarbij zoveel mogelijk gebruik te kunnen maken van de in 2021 gebruikte automatisering. Daarom is net als bij de huurverlaging van 2021 gekozen voor de leeftijdsgrens van 27 jaar voor inwonende kinderen van wie het inkomen niet meetelt. Bij de keuze voor die leeftijdsgrens is gekeken naar de gemiddelde leeftijd waarop kinderen uit huis gaan¹⁸ en is daarnaast aangesloten bij de Participatiewet, waarin is vastgelegd dat thuiswonende jongeren tot 27 jaar vanaf 1 januari 2023 niet meetellen voor de hoogte van de bijstand van hun ouders.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering het met hen eens is dat inwonende kinderen boven de 27 jaar moeilijk een woning kunnen vinden en zo nee, waarom niet en zo ja, of de regering het dan ook met hen eens is dat ouders nu benadeeld worden omdat het inkomen van deze kinderen meegeteld wordt.

De regering erkent dat het door de huidige woningschaarste niet voor alle inwonende kinderen van 27 jaar en ouder eenvoudig zal zijn een eigen woning te vinden. Aan de andere kant zijn er ook situaties dat volwassen kinderen bewust weer bij hun ouders zijn ingetrokken, bijvoorbeeld met het oog op de verzorging van hun ouders. Inwonende kinderen die een inkomen hebben, kunnen bijdragen in het betalen van de huur; om die reden vindt de regering het redelijk dat hun inkomen meetelt voor de hoogte van het huishoudinkomen voor de huurverlaging als zij de leeftijd van 27 jaar hebben bereikt. Zoals gezegd is daarbij aangesloten bij de leeftijdsgrens voor inwonende kinderen die in de Participatiewet wordt gehanteerd.

5. Financiële gevolgen

De leden van de SGP-fractie hoe huurders erop worden gewezen dat ze minder recht op huurtoeslag hebben dan verwacht en hoe hoge terugvorderingen worden voorkomen.

Het kabinet beseft dat huurverlagingen voor huurtoeslagontvangers leidt tot een bijstelling van de huurtoeslag. Daarom is in het wetsvoorstel bepaald dat woningcorporaties de huurverlaging uiterlijk binnen 3 weken na de ingangsdatum van de huurverlaging aan de Belastingdienst/Toeslagen moeten doorgeven. Ook de huurders zelf zijn wettelijk verplicht de huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen. Als woningcorporaties de huurverlagingen per 1 juli 2023 uiterlijk 31 mei 2023 aan de Belastingdienst/Toeslagen doorgeven, kan Toeslagen die huurver-

¹⁸ Op basis van cijfers van het CBS blijkt dat in 2019 jongeren gemiddeld 25,5 jaar waren toen ze uit huis gingen.

lagingen nog verwerken in de huurtoeslag vanaf 1 juli 2023. Dan worden terugvorderingen achteraf zoveel mogelijk voorkomen. Na inwerkingtreding van de wetwijziging zal Toeslagen het belang van tijdig (uiterlijk 31 mei 2023) doorgeven van de huurverlagingen per 1 juli aan de woningcorporaties communiceren. Ook in de verdere voorlichting over de huurverlaging zal op het belang hiervan gewezen worden.

5.1 Regeldruk: administratieve lasten en nalevingskosten

De leden van de SGP-fractie vroegen hoe de Belastingdienst ervoor zorgt dat er relatief snel aan verzoeken van de woningcorporaties tegemoet gekomen kan worden en wat de maximale reactietermijn is.

Zoals ik heb toegelicht in het antwoord op de vragen van de leden van de CDA-fractie kunnen woningcorporaties vanaf 1 februari 2023 een account aanvragen voor het webportaal waarop na inwerkingtreding van voorliggend wetsvoorstel (beoogde datum: 1 maart 2023) inkomenscategorieën voor de huurverlaging kunnen worden aangevraagd. Woningcorporaties kunnen vooruitlopend op de inwerkingtreding van het wetsvoorstel een aanvraagbestand aanmaken met hun huurwoningen die met een gereguleerd huurcontract zijn verhuurd (geen vrije sector) en een actuele kale huurprijs van meer dan € 575,03 per maand.

6. Advies en consultatie

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de regering toch geen oplossing gezocht voor de huurders die bij een commerciële verhuurder huren, aangezien het overgrote deel van de reacties op de internetconsultatie gaan over de ongelijkwaardige behandeling.

Mede naar aanleiding van de internetconsultatie heb ik onderzocht of een huurverlaging voor huurders van particuliere verhuurders mogelijk is. Ik heb geconcludeerd dat een huurverlaging voor huurders van particuliere verhuurders niet haalbaar en uitvoerbaar is. Voor een toelichting hierop verwijs ik u kortzijdshalve naar de bovenstaande antwoorden op gelijklopende vragen.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen een reactie van de regering op de zorgen van Aedes over de informatieverstrekking door de Belastingdienst en hoe de regering ervoor gaat zorgen dat de benodigde informatie tijdig beschikbaar komt.

Ik ben mij ervan bewust dat de beschikbare tijd beperkt is en dat het voor woningcorporaties en de Belastingdienst een stevige inspanning vraagt om de huurverlaging tijdig en goed uit te voeren. Ik ben deze partijen daar ook zeer erkentelijk voor. Het ministerie heeft intensief contact met de Belastingdienst en Aedes om er zorg voor te dragen dat de uitvoering goed verloopt. Het is niet mogelijk voor de Belastingdienst om inkomensgegevens te verwerken en uit te wisselen, voordat daarvoor de wettelijke grondslag is gecreëerd. Het is daarom van groot belang dat de wet niet later dan 1 maart in werking treedt. In overleg met de Belastingdienst en Aedes wordt een praktische handleiding opgesteld en onder woningcorporaties verspreid. Daarin worden woningcorporaties meegenomen in de voorbereidende stappen die zij al voor 1 maart kunnen zetten. In de paragraaf «uitvoering» van deze nota naar aanleiding van het verslag, wordt hier nader op ingegaan. Ook in de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid, die ik binnenkort verwacht te publiceren, staat praktische informatie over de uitvoering van de huurverlaging (onder voorbehoud van parlementaire instemming met het wetsvoorstel).

Het wetsvoorstel verplicht woningcorporaties om hun huurders uiterlijk 30 april 2023 over de huurverlagingsregeling te informeren. De meeste huurders die in aanmerking komen voor de voorgestelde huurverlagingsregeling zullen zonder dat zij iets hoeven te doen vóór 1 juni 2023 een huurverlagingsvoorstel van hun woningcorporatie ontvangen. Daarvoor is er geen directe noodzaak de huurder direct te informeren. Het rijk zal na inwerkingtreding van het wetsvoorstel in de voorlichting (via rijksoverheid.nl en social media) huurders over hun recht op huurverlaging informeren. Ook de Woonbond zal de huurders over het recht op huurverlaging informeren.

Huurders van wie het gezamenlijk inkomen 2021 hoger was dan de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens maar daarna een inkomensdaling hebben gehad, kunnen tot eind 2024 zelf om een huurverlaging vragen bij hun woningcorporatie.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen hoe de regering gaat bevorderen dat alle corporaties de voorliggende wet goed kunnen uitvoeren zonder dat hun noodzakelijke investeringscapaciteit voor renovatie en verduurzaming in de knel komt.

Bij het maken van de Nationale Prestatieafspraken¹⁹ is in samenspraak met Aedes en de Woonbond gezocht naar een juiste balans tussen betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming in de besteding van de beschikbare middelen van woningcorporaties. Daarbij is een langjarige financiële analyse gemaakt naar de financiële positie van woningcorporaties in relatie tot hun maatschappelijke opgaven. Op basis van deze analyse is geconcludeerd dat de Nationale Prestatieafspraken financieel uitvoerbaar zijn voor de woningcorporatiessector. Dat neemt niet weg dat er in de praktijk verschillen zijn in de gevolgen van huurverlaging voor individuele woningcorporaties. Op de lange termijn kan een individuele woningcorporatie mogelijk minder investeringsopgaven aan vanwege een beperktere financieringscapaciteit mede als gevolg van deze huurverlaging. In de Nationale Prestatieafspraken is aanvullend afgesproken dat woningcorporaties zich maximaal inspannen om onderlinge solidariteit te tonen. De investeringsopgave moet dan opgepakt worden door een andere woningcorporatie, die minder dan gemiddelde gevolgen van de verlaging ondervindt.

6.1 Internetconsultatie

De leden van de CDA-fractie vroegen een verdere toelichting op de stelling van de Minister dat een getrapt systeem de uitvoering complex maakt en lastig is in verband met privacyregelgeving.

Ik ben mij ervan bewust dat inkomensgrenzen een arbitrair karakter kunnen hebben en deze moeilijk uitlegbaar kunnen zijn bijvoorbeeld richting huurders waarvan het inkomen net boven of net onder de gestelde grens ligt. Het introduceren van een getrapt systeem met een aantal grenzen kan de overgang meer geleidelijk maken maar ook dat zal grensgevallen niet kunnen voorkomen. Een dergelijk systeem betekent echter wel dat de woningcorporatie tot in meer detail inzicht krijgt in inkomensniveau van huurders. Dit leidt tot de vraag in hoeverre dit vanuit het oogpunt van privacy wenselijk is. Het introduceren van een dergelijk systeem is op dit moment onmogelijk: een dergelijke toevoeging is dusdanig fundamenteel en vraagt zoveel in de automatisering en uitvoering door de Belastingdienst dat een huurverlaging per 1 juli 2023 dan niet meer mogelijk is. Het staat woningcorporaties vrij om huishoudens met een inkomen net boven de grens met enige coulance te

¹⁹ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

behandelen en een passende huurprijs te bieden; dat zouden woningcorporaties dan op verzoek van de huurders moeten doen, want de Belastingdienst verstrekt aan woningcorporaties niet het gegeven hoeveel het huishoudinkomen de toepasselijke inkomensgrens overschrijdt, alleen (indien van toepassing) dát het huishoudinkomen de toepasselijke inkomensgrens overschrijdt.

De leden van de CDA-fractie vroegen of er voor de rijksoverheid, Aedes en de woningcorporaties nog voldoende tijd overblijft om de doelgroep tijdig te informeren over het recht om zelf om huurverlaging te verzoeken.

Ik ben mij ervan bewust dat de beschikbare tijd beperkt is en dat het voor woningcorporaties en de Belastingdienst een stevige inspanning vraagt om de huurverlaging tijdig en goed uit te voeren. Ik ben deze partijen daar ook zeer erkentelijk voor. Het ministerie heeft intensief contact met de Belastingdienst en Aedes om er zorg voor te dragen dat de uitvoering goed verloopt. Het is niet mogelijk voor de Belastingdienst om inkomensgegevens te verwerken en uit te wisselen, voordat daarvoor de wettelijke grondslag is gecreëerd. Het is daarom van groot belang dat de wet niet later dan 1 maart in werking treedt. In overleg met de Belastingdienst en Aedes wordt een praktische handleiding opgesteld en onder woningcorporaties verspreid. Daarin worden woningcorporaties meegenomen in de voorbereidende stappen die zij al voor 1 maart kunnen zetten. In de paragraaf «uitvoering» van deze nota naar aanleiding van het verslag, wordt hier nader op ingegaan. Ook in de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid, die ik binnenkort verwacht te publiceren, staat praktische informatie over de uitvoering van de huurverlaging (onder voorbehoud van parlementaire instemming met het wetsvoorstel).

Het wetsvoorstel verplicht woningcorporaties om hun huurders uiterlijk 30 april 2023 over de huurverlagingsregeling te informeren. De meeste huurders die in aanmerking komen voor de voorgestelde huurverlagingsregeling zullen zonder dat zij iets hoeven te doen vóór 1 juni 2023 een huurverlagingsvoorstel van hun woningcorporatie ontvangen. Daarvoor is er geen directe noodzaak de huurder direct te informeren. Het rijk zal na inwerkingtreding van het wetsvoorstel in de voorlichting (via rijksoverheid.nl en social media) huurders over hun recht op huurverlaging informeren. Ook de Woonbond zal de huurders over het recht op huurverlaging informeren.

Huurders van wie het gezamenlijk inkomen 2021 hoger was dan de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens maar daarna een inkomensdaling hebben gehad, kunnen tot eind 2024 zelf om een huurverlaging vragen bij hun woningcorporatie.

De leden van de CDA-fractie vroegen de Minister op welke wijze de in de memorie van toelichting genoemde onderlinge solidariteit wordt vormgegeven en gemonitord.

Woningcorporaties kunnen solidariteit vormgeven door het overnemen van elkaars investeringsopgave en door waar mogelijk investeringen te doen in delen van hun provincie waar zij zelf nog niet actief zijn en waar mogelijk ook daarbuiten, zolang de opgave in de eigen regio haalbaar blijft. Ook kan gedacht worden aan een fusie, collegiale financiering of een gift. Onderlinge solidariteit is reeds mogelijk binnen de Woningwet en dient te worden benut vóór de inzet van projectsteun. De inzet van projectsteun volgt nadat corporaties zich maximaal hebben ingezet

binnen hun regio en onderlinge solidariteit in de corporatiesector geen soelaas biedt. Het instrument projectsteun wordt nog nader uitgewerkt waarbij ook aandacht zal zijn voor de monitoring.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge