

Vergaderjaar 2020–2021

**35 578**

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

**Nr. 6**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 8 oktober 2020

De vaste commissie voor Financiën, belast met het voorbereidend onderzoek van bovenstaand wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,  
Tielen

Adjunct-griffier van de commissie,  
Buisman

## Inhoudsopgave

<b>I.</b>	<b>ALGEMEEN</b>	<b>2</b>
1.	Inleiding	4
1.2	Aanleiding en achtergrond problematiek	4
	1. Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie	7
	2. Verzoek tot huurverlaging	9
1.3	Stappen voor verbetering betaalbaarheid voor huurders in het geliberaliseerde segment	10
2.	Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen	11
3.	Hoofdpijnen van het voorstel	11
4.	Verhouding tot hoger recht	13
4.1	Eigendomsrecht beschermd door EVRM	13
4.2	Gelijke behandeling	14
4.3	Europees recht	15
5.	Uitvoering	15
6.	Effecten privacy huurders	17
7.	Toezicht en handhaving	17
8.	Financiële gevolgen	17
8.1	Regeldruk: administratieve lasten en nalevingskosten	18
8.2	Financiële positie woningcorporaties	18
8.3	Betaalbaarheid huurders	20
8.4	Financiële effecten voor de rijksbegroting	20
9.	Evaluatie	21
10.	Advies en consultatie	21
11.	Overgangsrecht en inwerkingtreding	21
<b>II.</b>	<b>ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING</b>	<b>21</b>
	OVERIG	21

### I. ALGEMEEN

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Zij vinden het van belang dat het «dure scheefwonen» wordt aangepakt, maar doordat alleen naar het inkomen van één jaar gekeken wordt, ontstaat voor de toekomst het risico dat het «goedkoop scheefwonen» enorm gaat toenemen. De leden van de CDA-fractie begrijpen bovendien niet waarom ervoor gekozen is dit wetsvoorstel te beperken tot woningbouwcorporaties en private huurders er niet onder te laten vallen. Hetzelfde geldt voor huurders die boven de liberalisatiegrens zijn beland. Verder maken zij zich grote zorgen om de uitvoering van dit wetsvoorstel, omdat de uitvoering van de wet geheel afhankelijk is van de honderdduizenden inkomensverklaringen die de Belastingdienst in korte tijd moet aanleveren met één fte. Als de Belastingdienst geen inkomensverklaring kan afgeven, omdat de inkomensgegevens over het jaar 2019 nog niet bekend zijn, wordt de uitvoering nog lastiger, want dan moet de woningbouwcorporatie de inkomensgegevens die door de huurder worden aangeleverd individueel gaan beoordelen. Een woningbouwcorporatie heeft echter niet tot taak om het inkomen vast te stellen en is hier dus ook niet toe uitgerust. De corporatie heeft geen contra-informatie, kan die ook nergens ophalen en moet dus grotendeels maar vertrouwen op de juistheid en de volledigheid van de geleverde informatie. De leden van de CDA-fractie vrezen dat dat zal leiden tot misbruik.

De leden van de fractie van D66 hebben met interesse kennisgenomen van de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen). Zij beschouwen het wetsvoorstel als een belangrijke stap om te voorkomen dat groepen mensen onnodig in financiële problemen terechtkomen, doordat zij een te hoge huurprijs hebben. Tevens onderstrepen de leden van de fractie van D66 nogmaals het belang van het Sociaal Huurakkoord 2018 om wonen voor iedereen toegankelijk en betaalbaar te houden.<sup>1</sup>

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel om huurders met een lager inkomen eenmalig een huurverlaging te geven. Zij hebben over dit voorstel nog een aantal vragen aan de regering.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen (Kamerstuknummer 35 578, voorstel van wet houdende wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet). Zij zien dit wetsvoorstel als een eerste stap om huurders tegemoet te komen, maar vinden het wetsvoorstel ontoereikend en zullen daarom hieronder vragen stellen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel eenmalige huurwijziging huurders met een lager inkomen. Zij achten betaalbaar wonen een grondrecht, en een opdracht voor de overheid, zoals opgenomen in artikel 22 van de Grondwet. Niettemin constateren zij dat het voor veel mensen moeilijk is een betaalbare woning te vinden. Een koophuis is voor velen onbereikbaar, middenhuur is niet te betalen, en de wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn lang. De leden van de PvdA-fractie zien dan ook dat verhuizen lastig is, ook als men te veel huur betaalt. Voor een kleine groep huurders kan deze wet verlichting bieden. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de wet beperkt is tot de groep huurders die teveel huur betalen bij woningcorporaties. Ook bij particuliere verhuurders en beleggers zijn huurders die met dit probleem kampen. Is de regering bereid de wet op dit punt te verbreden? Indien dit niet mogelijk blijkt, is de regering dan bereid om andere maatregelen te treffen om de betaalbaarheid voor huurders bij commerciële verhuurders te verbeteren? Zo nee, waarom niet?

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom het principe van huurstijgingen boven vijf procent overeind blijft, terwijl huurders te maken hebben met een woonquote die veel hoger ligt dan van andere groepen. Juist in tijden van crisis zouden deze huurstijgingen beperkt moeten worden. Is de regering daartoe bereid? Een generieke oplossing voor de te hoge woonquote van huurders is nodig. Daarvoor is een wetswijziging nodig die huurstijgingen beperkt, waarom is er niet voor gekozen daar serieus werk van te maken?

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben begrip voor de eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. Zij onderschrijven de rationale om huurders die duur schiefwonen tegemoet te komen. Zeker wanneer men werkloos is geworden of de omzet heeft zien dalen kan een te hoge huur erg problematisch zijn. De groep huurders op wie de maatregel is gericht is echter beperkt tot huurders van een woningcorporatie, waardoor huurders van niet-woningcorporaties

---

<sup>1</sup> Woonbond en Aedes, «Sociaal Huurakkoord 2018–2021: Afspraken Aedes en Woonbond over gematigd huurbeleid», 21 december 2018, <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurders-en-woningcorporaties-stemmen-in-met-nieuw-sociaal-huurakkoord.html>.

(bijvoorbeeld van particuliere en commerciële verhuurders of in de vrije sector) dus buiten de regeling vallen. Wat is de overweging geweest om dit onderscheid te maken en daarmee niet alle getroffen personen tegemoet te komen? Hoe schat de regering in dit licht de juridische houdbaarheid van het wetsvoorstel in?

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het onderliggende wetsvoorstel. Deze leden zijn positief over het feit dat de regering huurders, zeker gezien de gevolgen van de coronacrisis, tegemoet wil komen. Tegelijk hebben deze leden enkele vragen over het wetsvoorstel.

De leden van de fractie van 50PLUS zijn blij met de gerichte huurverlaging voor de doelgroep. Op welke wijze is de genoemde verlaging van de verhuurderheffing afgestemd op de genoemde taakverzwaring voor corporaties? Klopt het dat deze verlaging van de verhuurderheffing niets bijdraagt aan een verhoging van de investeringscapaciteit van woningcorporaties maar de investeringscapaciteit juist verder onder druk zet?

## **1. Inleiding**

De leden van de VVD-fractie vragen naar de precieze definitie van «huurders die duur scheefwonen».

Zij vragen voorts naar de effecten als elke sociale huurder het recht zou krijgen wat nu aan dure scheefwoners wordt gegeven. Hoeveel zou dit schelen in de koopkracht?

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

Wat is de doorwerking van een huurverlaging is? Hoeveel extra kosten voor woningcorporaties levert een generieke huurverlaging van 10 euro op? En van 100 euro? Hoeveel kost het woningcorporaties extra wanneer de huur alleen voor dure scheefwoners wordt verlaagd?

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

De leden van de PVV-fractie vragen de regering nader toe te lichten waarom het doel uit het Sociaal Huurakkoord is gehaald en is verankerd in het voorliggende wetsvoorstel. Kan de regering aangeven welke alternatieven zijn overwogen die hetzelfde doel zouden dienen en kunnen bewerkstelligen?

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

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom is gekozen voor een variant waarbij er 38 miljoen euro aan opbrengst wordt gegenereerd. Waarom wordt dit bedrag niet in het geheel voor huurverlaging uitgetrokken?

### *1.2 Aanleiding en achtergrond problematiek*

De leden van de VVD-fractie vragen naar de twee mogelijkheden. De woningbouwcorporaties hebben tot uiterlijk 1 april 2021 om een passend voorstel te doen. Is deze tijd voldoende om alle informatie boven tafel te halen? Welke informatie wordt door de Belastingdienst gedeeld en past dit binnen het wettelijk kader van de privacyregelgeving? Wat gebeurt er als corporaties niet binnen deze termijn een passend voorstel kunnen doen?

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

Waarom gaat de regering uit van een structurele verlaging van het inkomen en niet van een tijdelijke verlaging?

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

De leden van de CDA-fractie vragen de regering naar een overzicht van de meest recente cijfers over scheefwonen. Welk deel daarvan woont «te hoog scheef» en welk deel daarvan woont «te laag scheef»?

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

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

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

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

Daarnaast bestaan er al oneerlijke verschillen in behandeling van huurders in de sociale sector en in de vrije sector. De leden van de SP-fractie pleiten voor een gelijke behandeling van huurders en vragen of de regering dat steunt. Zo ja, waarom worden huurders in de vrije en particuliere sector en in het geliberaliseerde segment uitgesloten van dit wetsvoorstel, waardoor de ongelijkheid alleen maar toeneemt? De leden van de SP-fractie zien graag een nadere toelichting tegemoet van de verschillende huurdersgroepen en hoe de regering hen helpt bij het opbrengen van de woonlasten wanneer de regering niet bereid is om alle huurders een eenmalige huurverlaging te geven.

De leden van de SP-fractie merken op dat een van de redenen dat de huurprijzen hard zijn gestegen is dat de verhuurderheffing is ingevoerd, wat gepaard ging met de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit had tot gevolg dat de huren in de eerste twee jaar stegen met gemiddeld ruim negen procent, zo berekende het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).<sup>2</sup> Die hogere huurprijzen zijn de jaren daarna niet gedaald, ook niet bij een bewonerswissel. Sterker nog, in juli van dit jaar heeft de grootste huurstijging sinds 2014 plaatsgevonden. De leden van de SP-fractie vragen hierop een reflectie van de regering, omdat een eenmalige huurverlaging voor slechts een zeer beperkte groep huurders onvoldoende compensatie is van jarenlange huurstijgingen en groeiende woonquotes.

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

Ook vragen de leden van de SP-fractie of het klopt dat deze 346.000 huishoudens allemaal huurtoeslag ontvingen. Wanneer de regering dit beaamt, dan luidt de vraag waarom er alleen naar huurtoeslaghouders is gekeken. Huurders die bijvoorbeeld net buiten de boot vallen voor huurtoeslag kunnen immers ook een te groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur en aan woonlasten.

De leden van de SP-fractie vragen wat de regering acceptabel vindt en waar de grenzen liggen. Welk percentage van het inkomen mag een huurder kwijt zijn huurlasten en welk percentage van het inkomen mag een huurder kwijt zijn woonlasten volgens de regering? De leden van de SP-fractie vragen dit uit te splitsen in eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.

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

De leden van de SP-fractie merken op dat de coronacrisis de problemen in de huursector meer heeft blootgelegd en verder verdiept. Daar komt bij dat in de Eerste Kamer meerdere, heldere uitspraken zijn gedaan voor huurbevrozing in de sociale én vrije sector. Wanneer gaat de regering deze aangenomen moties eindelijk gaat uitvoeren? Wanneer en hoe zullen de huurprijzen in de sociale en in de vrije sector worden bevroren? De leden van de SP-fractie lezen dat de regering stelt dat «de achterliggende doelen van het Sociaal Huurakkoord sneller worden gehaald». Deze leden vragen om een nadere toelichting hierop omdat de regering het

---

<sup>2</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek, «Huren van woning 9 procent duurder sinds nieuwe huurbeleid», 4 september 2014, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2014/36/huren-van-woning-9-procent-duurder-sinds-nieuwe-huurbeleid>.

Sociaal Huurakkoord (van de Woonbond en Aedes) slechts gedeeltelijk overneemt.

Tevens vragen de leden van de SP-fractie op basis waarvan de regering tot de conclusie komt en op welke manieren het voorliggende wetsvoorstel zich verhoudt tot de andere wetsvoorstellen die momenteel voorliggen in de Tweede Kamer op het gebied van volkshuisvesting. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie welk deel van de huurders, die onder dit wetsvoorstel vallen, al onder het Sociaal Huurakkoord valt. Ook vragen zij welke huurders, die onder dit wetsvoorstel vallen, in aanmerking zouden komen voor huurkorting via het Sociaal Huurakkoord, dan wel de tijdelijke huurkorting die de regering wil, of andersom.

De leden van de PvdA-fractie zien dat betaalbaar wonen steeds meer onder druk staat: volgens recent onderzoek van Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) hebben 800.000 huurders moeite met rondkomen. De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering onderzoek heeft gedaan naar de kenmerken van deze groep, en de oorzaken van hun betalingsproblemen. Hoe hoog is hun huur doorgaans, wat is hun inkomen, hebben ze recht op huurtoeslag, met hoeveel medebewoners delen ze hun woning, enzovoort? Zo nee, dan vragen de leden van de PvdA-fractie of de regering het niet relevant acht op welke wijze de betaalbaarheid voor huurders kan worden verbeterd. Waarom heeft de regering het wetsvoorstel niet gebaseerd op een breder onderzoek? Waarom streeft de regering er niet naar de betalingsproblemen van de volledige groep huurders te verbeteren? Erkent de regering, met de PvdA-fractie, dat het onredelijk is om van deze groep te verwachten dat ze zomaar verhuizen naar een andere woning, aangezien die veelal niet beschikbaar is?

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

### **1. Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie**

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

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

De leden van de CDA-fractie constateren dat de werkwijze van het verzoeken om een inkomensverklaring bij de Belastingdienst laat zien dat de aftoppingsgrenzen en inkomensgrenzen administratief ingewikkeld

zijn. De woningcorporatie gaat namelijk naar de Belastingdienst voor alle woningen boven de lage aftoppingsgrens. Dan geeft de Belastingdienst aan of het huishoudinkomen lager is dan de van toepassing zijnde inkomensgrens, wat er vier kunnen zijn, en de Belastingdienst geeft aan hoeveel personen er in het Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) staan ingeschreven op het adres, zodat de woningcorporatie weet of de lage of de hoge aftoppingsgrens van toepassing is. De leden van de CDA-fractie vragen de regering of dat niet beter vereenvoudigd kan worden. Kan de regering aangeven wat de reden is dat er een hoge en een lage aftoppingsgrens is? Het komt de leden van de CDA-fractie voor dat de hoge aftoppingsgrens voornamelijk gaat gelden bij de geboorte van het eerste kind in een gezin, want dat is het moment dat je van een tweepersoons- naar een driepersoonshuishouden overgaat. In dat moment zien deze leden nu niet bepaald een rechtvaardiging voor een huurverhoging. Kan de regering tevens aangeven wat de achtergrond is van de iets lagere inkomensgrenzen voor ouderen die namelijk 75 euro of 80 euro meer inkomen mogen hebben per jaar? Liggen deze inkomensgrenzen niet zo dicht bij elkaar dat het zou lonen om ze naar elkaar toe te laten groeien? Dat zou immers de uitvoerbaarheid voor de verhuurder en de Belastingdienst ten goede komen en de begrijpelijkheid voor de huurder vergroten. De leden van de CDA-fractie vragen de regering wat er gebeurt als de Belastingdienst nog onvoldoende gegevens heeft van de huurder over het jaar 2019 en daardoor niet kan aangeven in welke inkomenscategorie de huurder valt. Krijgt de woningcorporatie daarvan bericht? Wordt de huurder dan verzocht zelf inkomensgegevens aan te leveren?

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

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

De leden van de SP-fractie vragen voorts:

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

De leden van de PvdA-fractie vragen of er een verplichting rust op woningcorporaties om onderzoek te doen of een huurder in aanmerking komt voor huurverlaging. Zo nee, waarom is hier niet voor gekozen en hoe worden woningcorporaties dan wel bewogen om tot actie over te gaan?

De leden van de fractie van 50PLUS lezen dat Algemene Ouderdomswet (AOW)-gerechtigden nu nog uitgezonderd zijn van de extra jaarlijkse huurverhoging, waar de regering aan refereert op pagina 18.<sup>3</sup> Kan de regering een inschatting geven hoe vaak het naar verwachting voorkomt dat betrokkenen hiervan niet op de hoogte zijn en de verhuurder er geen rekening mee houdt? Is hier al onderzoek naar verricht? Is extra voorlichting op dit punt wenselijk? In het Wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen zijn senioren met een middeninkomen straks niet meer uitge-

<sup>3</sup> Pagina 18, Kamerstuk 355 78 nr. 3.



zonderd van deze extra huurverhoging. Wat is de eerstvolgende gelegenheid waarop er over dit wetsvoorstel kan worden gedebatteerd?

## 2. Verzoek tot huurverlaging

De leden van de VVD-fractie wat wordt verstaan onder een «*recentere inkomensdaling*»? Welke regels worden gehanteerd om het voor de eenmalige huurverlaging niet oneerlijk te laten uitpakken naar mensen met een inkomen die net niet in aanmerking komen voor een eenmalige huurverlaging?

De leden van de VVD-fractie lezen dat, indien een huurder een verzoek tot huurverlaging doet, de huurder moet aantonen dat het huishoudinkomen in de laatste zes maanden voorafgaand aan het verzoek niet hoger was dan de toepasselijke inkomensgrens. Welke maatregelen neemt de regering, de woningcorporatie of de Belastingdienst om fraude voor deze regeling te voorkomen? Hoe wordt omgegaan met een situatie waarin de huurder voor een bepaalde periode minder gaat werken, daarmee onder de grens komt en recht heeft op een eenmalige huurverlaging? Wat gebeurt er als deze huurder na het afwikkelen van de eenmalige huurverlaging weer fulltime gaat werken? Bent u het met de leden van de VVD-fractie eens dat dit een ongewenst effect is en met name voor mensen die ter goeder trouw handelen zeer onrechtvaardig uitpakt?

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

De leden van de PVV-fractie vraagt naar de gevolgen indien noch de woningcorporatie een huurverlaging, ondanks een verplichting, doorvoert noch er een verzoek tot huurverlaging door de huurder komt. Kan de regering de gevolgen in die situatie nader toelichten?

De leden van de CDA-fractie merken op dat de memorie van toelichting vermeldt dat de huurder in aanmerking komt voor een huurverlaging als zijn inkomen gedurende een periode in de laatste zes maanden voorafgaand aan het verzoek lager was of gelijk was aan de voor het toepasselijke actuele inkomensgrens voor passend toewijzen. Kan de regering bevestigen dat het inkomen van de huurder de gehele periode van zes maanden onder de inkomensgrens moet liggen om in aanmerking te komen voor de huurverlaging? De huurder verstrekt bij zijn verzoek «een zelf opgestelde verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden». Op welke wijze kan de woningcorporatie de verklaring van de huurder controleren? Kan de verhuurder daarvoor het aantal ingeschrevenen in het BRP checken? Of kan de verhuurder bij de Belastingdienst navraag doen hoeveel personen er in het BRP op het desbetreffende adres staan ingeschreven? Hoe kan de woningcorporatie controleren of de huurder bescheiden heeft verstrekt van zijn gehele inkomen?

Hetzelfde vragen de leden van de CDA-fractie voor de Huurcommissie. Hoe moet de Huurcommissie beslissen als er geen documenten zijn over het inkomen van de huurder, als de Huurcommissie van mening is dat de documenten onvolledig zijn of als deze commissie twijfelt over de juistheid van de aangeleverde documenten? De in de nota van wijziging opgenomen mogelijkheid voor de woningbouwcorporatie om in 2024 het inkomen van de huurder over 2022 op te vragen lijkt de leden van de CDA-fractie onvoldoende.

De leden van de fractie van D66 vragen op welke wijze huurders geholpen kunnen worden bij het doen van een verzoek tot huurverlaging. Tevens vragen zij of de reactietermijn van drie weken voldoende is voor woningcorporaties om het verzoek in behandeling te nemen. Wat zijn de gevolgen voor de woningcorporatie wanneer zij niet binnen de drieweekstermijn reageren? Zijn er vormvereisten ten aanzien van de manier waarop corporaties huurders over hun rechten informeren en hoe dit wordt geborgd?

De leden van de fractie van GroenLinks merken op dat het feit dat veel huurders met veel te hoge huren worden geconfronteerd de noodzaak van dit wetsvoorstel aangeeft. Dit betekent echter niet dat dit voorstel het doel om huurwoningen betaalbaarder te maken in voldoende mate bereikt. Kan de Kamer een nadere beschouwing van de regering ontvangen over wat precies de definitie van betaalbaarheid zou moeten zijn? Kan de regering haar visie geven op wat precies voor welke doelgroep betaalbaar is? Kan hierbij worden ingegaan op de gewenste huurquote voor huurders met een bijstandsuitkering, huurders met een minimumloon en huurders met een modaal inkomen? Kan de regering hierbij mede ingaan op de door het Nibud gehanteerde definities van betaalbaarheid? De leden van de fractie van GroenLinks zijn ook benieuwd welke andere maatregelen de regering heeft overwogen om de betaalbaarheid van huurders in zowel de sociale sector als in de geliberaliseerde sector te verbeteren. Kan de regering bij deze beleidsopties de voor- en nadelen noemen?

De leden van de SP-fractie vragen waarom een inkomen gedurende een periode van de laatste zes maanden voorafgaande aan het verzoek tot huurverlaging lager of gelijk moet zijn aan de toepasselijke actuele inkomensgrens voor passend toewijzen. Waarom is er gekozen voor zes maanden en niet voor drie maanden?

De leden van de SP-fractie vragen voorts:

- Hoeveel hurende huishoudens in aanmerking zouden komen voor huurverlaging als er uitgegaan wordt van een periode van drie maanden.
- Hoeveel hurende huishoudens in aanmerking zouden komen voor huurverlaging als er uitgegaan wordt van een gemiddelde in een periode van zes maanden?

Het Sociaal Huurakkoord ging uit van een periode van zes maanden, maar dat akkoord stamt uit 2018, ruim voor de coronacrisis. Met name in onvoorspelbare tijden, zoals de huidige coronaperiode, is het voor bijvoorbeeld zzp'ers van belang dat de regering rekening houdt met mensen met een wisselende inkomen en hier ruimhartig mee om te gaan. Graag vernemen de leden van de SP-fractie hier een reactie op.

### *1.3 Stappen voor verbetering betaalbaarheid voor huurders in het geliberaliseerde segment*

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel huishoudens in aanmerking zouden komen voor huurverlaging als het geliberaliseerde segment wordt meegerekend. Is de regering hiertoe bereid?

De regering belooft al jaren het «geliberaliseerde segment» aan te gaan pakken. Drie jaar lang is gesproken over een noodknop voor de vrije sector, maar deze is er nooit gekomen. Waarom is de noodknop er nog niet is en wanneer komt deze alsnog?

De leden van de SP-fractie vragen tevens waarom er geen beperking of afschaffing komt van de WOZ-waarde in het meetellen van de huurprijs, wat de regering ook meermaals heeft benoemd als mogelijkheid.

Ook willen de leden van de SP-fractie weten waarom de regering telkens schrijft dat voor «een periode van drie jaar de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector worden gemaximeerd tot inflatie + 2,5 procentpunt». Buiten het feit dat de leden van de SP-fractie dit nog steeds een grote huurverhoging vinden en het geen structurele oplossing is, is er nog steeds niets in de praktijk geregeld. Wanneer wordt het beleidsvoornemen omgezet in concrete regelgeving en in een daadwerkelijke regulering van vrije sector-contracten?

De leden van de fractie van 50PLUS vragen de regering naar de reactie op de oproep van koepelorganisatie Aedes uit de brief van 5 oktober 2020: «Vergroot de effectiviteit van passend wonen naar inkomen door het Wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting ook voor huurders die deze eenmalige huurverlaging ontvangen, van toepassing te verklaren. Geef duidelijkheid in de uitvoering over de voorwaarden. Maak eenmalige huurverlaging ook mogelijk voor huurders van particuliere en commerciële verhuurders en in de vrije sector.»

## **2. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen**

De leden van de VVD-fractie lezen in de uitvoering niets over een situatie waarbij een huurder meer gaat verdienen. Kan de regering toelichten waarom niet?

De leden van de VVD-fractie vragen waarom er is gekozen voor een mogelijke huurverlaging tot de aftoppingsgrens, en niet tot verder?

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

De leden van de SGP-fractie vragen of het juist is dat huurders in de particuliere sector in beginsel geen recht hebben op een eenmalige huurverlaging voortvloeiend uit het onderliggende wetsvoorstel. Zo ja, hoe verhoudt zich dat tot de voorgenomen maatregel tot lastenverlichting, aangezien ook particuliere verhuurders een korting op de verhuurderheffing krijgen? Zorgt dit niet voor een verdere ongelijkheid van de verdeling tussen lastenverzwaring en -verlichting?

De leden van de fractie van 50PLUS vragen de regering naar hoe en wanneer is onderzocht of ouderen met een laag inkomen en vermogen daadwerkelijk een duurder woning kunnen en willen huren die beter past bij hun woonwensen? Graag een link naar dit onderzoek, zo vragen deze leden. Indien dit (nog) niet onderzocht is: waarop is de veronderstelling gebaseerd dat ze dit kunnen en willen doen? <sup>4</sup>

## **3. Hoofdpijnen van het voorstel**

De leden van de VVD-fractie merken op dat de inkomensgegevens bij de Belastingdienst over 2019, door de economische gevolgen van de COVID-19 crisis achterhaald kunnen blijken. Waarom is er niet voor gekozen om corporaties een voorstel voor huurverlaging te laten doen voor 1 juli 2021, op basis van de inkomensgegevens over 2020? Daarnaast maakt deze wet het mogelijk voor huurders om zelf een aanvraag te doen, op basis van door hen aangeleverde inkomensgegevens. Welke gegevens dienen huurders hier precies voor aan te leveren? Welke mogelijkheden hebben corporaties om de juistheid van deze gegevens te controleren?

<sup>4</sup> Voetnoot 15, Kamerstuk 35 578 nr. 3.

Kunnen corporaties bijvoorbeeld bij de gemeente BRP-gegevens opvragen om inzicht in de samenstelling van het huishouden te krijgen? Waarom is gekozen voor de normen voor passende huren uit de huurtoeslag (die verschillen tussen huishoudens tot en met twee personen en grotere huishoudens) en niet voor één algemene grens? Welke grens geldt als een huishouden in 2021 van samenstelling verandert en hoe wordt de peildatum hiervoor bepaald? Wat is de consequentie als mensen bewust onjuiste inkomensgegevens overleggen? Tot wanneer kan de huurverlaging worden teruggedraaid, wanneer dit achteraf blijkt?

De leden van de VVD-fractie vragen wat voor mogelijkheden er zijn als een huurder na 31 december 2021 tot de conclusie komt dat hij in 2021 recht had op gebruik van dit wetsvoorstel, maar daar niet op gewezen is door de woningcorporatie.

De leden van de VVD-fractie willen ook weten waarom er niet gekozen is om een soort koppeling aan te brengen tussen het Wetsvoorstel eenmalige huurverlaging en het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting. Zou de regering het logischer vinden dat, als het inkomen van een huishouden zou stijgen boven de inkomensgrenzen van passend toewijzen binnen een periode van drie jaar, het huishouden dan in één keer terug zou moeten gaan naar de oorspronkelijke huurprijs?

De leden van de VVD-fractie vragen zich ook af of het mogelijk is dat een corporatie zijn plicht kan invullen om in plaats van een huurverlaging een huurder een goedkopere woning aan te bieden zodat voor dat huishouden de woonlasten structureel omlaag gaan.

De leden van de VVD-fractie vragen naar een budgettaire sleutel bij dit voorstel, wat zijn de kosten of opbrengsten als de inkomensgrens van de doelgroep verhoogd wordt met 1.000 euro, 5.000 euro of 10.000 euro? Wat zijn de kosten of opbrengsten als de huur gemiddeld met 10 euro extra verlaagd wordt?

De leden van de VVD-fractie vragen hoe voorkomen wordt dat corporaties alsnog tot «inhaalverhogingen» overgaan.

De leden van de PVV-fractie verzoeken de regering om aan te geven welke stappen zij tot op heden heeft genomen om er voor te zorgen dat woningcorporaties in de toekomst alle maatschappelijke opgaven kunnen oppakken en er geen financieel sectorbreed tekort ontstaat vanaf 2028.

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

De leden van de CDA-fractie merken op dat de Belastingdienst het betrokken huishouden in kennis stelt van het feit dat de woningcorporatie een verklaring over het huishoudinkomen 2019 heeft gekregen. Zij vernemen van de regering graag wat er in die kennisgeving aan het huishouden staat. Geeft de Belastingdienst hierbij ook aan dat de verklaring is afgegeven in het kader van een mogelijke huurverlaging? Of kan dezelfde verklaring aan de woningcorporatie ook gebruikt worden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging? Wanneer de huurder zelf om de huurverlaging verzoekt moet hij aantonen dat het huishoudinkomen in de laatste zes maanden niet hoger was dan de toepasselijke inkomensgrens. De leden van de CDA-fractie constateren dat met deze aanvraag meer fraude mogelijk is dan wanneer de Belastingdienst een verklaring afgeeft over het inkomen. Hoe moet de woningcorporatie de echtheid van de inkomensgegevens bij de aanvraag van de huurder beoordelen? Hoe weet de woningcorporatie of de huurder bijvoorbeeld twee deeltijdbanen heeft en alleen de loonstroken van één dienstbetrekking meestuurt om zo onder de inkomensgrens te blijven? De leden van de CDA-fractie merken hierbij op dat het financiële risico van dit soort

fraude voor rekening van de woningcorporaties komt, want de verlaging van de verhuurderheffing is alleen gebaseerd op het aantal huurders dat voor de verlaging in aanmerking hoort te komen. Als het inkomen lager is dan de inkomensgrens dient de woningcorporatie binnen drie weken een voorstel tot huurverlaging aan de huurder te doen toekomen. Is deze termijn lang genoeg voor de woningcorporaties om alle aanvragen en verklaringen van de Belastingdienst te verwerken?

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

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

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

De leden van de SGP-fractie lezen dat de coronacrisis, en de daaruit volgende verslechterde financiële situatie van huurders, een van de redenen van dit wetsvoorstel is. Dit wetsvoorstel maakt het mogelijk dat huurders zelf een huurverlaging aan kunnen vragen als zij in de laatste zes maanden voorafgaand aan het verzoek een huishoudinkomen hadden dat niet hoger was dan de toepasselijke inkomensgrens. De huurder moet dit feit zelf aantonen, met behulp van gegevens van bijvoorbeeld de Belastingdienst. Klopt het dat de Belastingdienst niet of nauwelijks over deze noodzakelijke gegevens beschikt, omdat het gaat om zeer actuele gegevens betreffende een half jaar? Hoe ziet de regering in dat licht de uitvoerbaarheid en doeltreffendheid van deze mogelijkheid? Welke gevolgen heeft dit voor de positie van de huurder die de aanvraag doet? De leden van de SGP-fractie vragen of het juist is dat de huurverlaging permanent is. Hoe is dat te rijmen met de tijdelijkheid van de inkomensverlaging, dat de reden van de huurverlaging is? Is de regering het eens dat dit voor bijvoorbeeld woningcorporaties grote gevolgen kan hebben, omdat zij enkele jaren niet de huur ontvangen die past bij de kwaliteit van de huurwoning en het inkomen van de huurder (totdat de huur dusdanig gestegen is dat deze aansluit op het inkomen)? Waarom is niet aangesloten bij de systematiek van de wet Tijdelijke huurkorting, waarbij de verhouding tussen het inkomen en de huur beter gegarandeerd is?

#### **4. Verhouding tot hoger recht**

##### *4.1 Eigendomsrecht beschermd door EVRM*

De leden van de CDA-fractie lezen in de memorie van toelichting dat de verplichting tot de eenmalige huurverlaging voldoet aan het vereiste van *fair balance*, omdat de opbrengstbeperking voor woningcorporaties van minder belang is nu hun kerndoel bestaat in het bieden van betaalbare huisvesting en «niet het genereren van profijt of winst met de verhuur van

woningen». Zij zijn blij dat de regering expliciet erkent dat woningcorporaties geen winstoogmerk hebben en zij vragen de regering wat dit betekent voor de wenselijke belastingpositie van woningcorporaties. Is het niet vreemd dat een organisatie zonder winstoogmerk, die alle winst terug investeert, toch jaar op jaar steeds meer winstbelasting verschuldigd is? Deelt de regering ook de mening dat het verschuldigd zijn van andere belastingen die niet afhangen van de winst, zoals de overdrachtsbelasting en de verhuurderheffing, een beperking opleveren in de realisatie van het genoemde kerndoel van het bieden van betaalbare huisvesting? De leden van de CDA-fractie zien dit ook terug in het in de memorie van toelichting aangehaalde onderzoek Opgaven en middelen woningcorporaties waaruit blijkt dat woningcorporaties over onvoldoende middelen beschikken om hun maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Dit leidt vanaf 2024 tot regionale financiële problemen en vanaf 2028 tot sectorbrede tekorten.

De leden van de CDA-fractie achten het niet gewenst dat de overheid profiteert van de inkomsten van woningcorporaties, die hoofdzakelijk worden opgebracht door huurders met een laag inkomen, met als gevolg dat woningcorporaties niet voldoende goedkope woningen kunnen realiseren. De overheid dient woningcorporaties zoveel mogelijk te ondersteunen in hun maatschappelijke taak en niet steeds hogere financiële beperkingen op te werpen. Wat ziet de regering op de lange termijn als ideale belastingpositie voor woningcorporaties? Welke maatregelen kunnen er aan bijdragen dat woningcorporaties financieel gezien gesteund worden in plaats van dat zij sterk beperkt worden in het realiseren van hun kerndoel?

De leden van de CDA-fractie merken daarbij op dat de financiële gevolgen van onderhavig wetsvoorstel voor woningcorporaties over het algemeen redelijk neutraal uitpakken doordat de verhuurderheffing wordt verlaagd. De regering geeft aan dat dit het nadelige effect van de huurverlaging voor het grootste deel wegneemt. Kan de regering aangeven welk deel er dan nog overblijft? Waarom wordt niet de gehele financiële last gecompenseerd middels een verlaging van de verhuurderheffing? Zijn er ook woningcorporaties die wel verplicht worden de huurverlaging door te voeren, maar die net niet onder de verhuurderheffing vallen?

#### *4.2 Gelijke behandeling*

De leden van de CDA-fractie lezen dat de regering van mening is dat dit wetsvoorstel geen direct onderscheid maakt ten aanzien van huurders. Zij vragen de regering dit nader te motiveren, aangezien huurders van een woningcorporatie wel het eenmalige recht krijgen op een huurverlaging en huurders van een andere verhuurder, al dan niet binnen de gereuleerde sector, niet. Waarom zou de wet dan geen direct onderscheid maken ten aanzien van huurders? De leden van de CDA-fractie begrijpen dan ook niet waarom de toepassing van het wetsvoorstel beperkt wordt tot huurders van woningcorporaties. De problemen van het scheefwonen gelden exact hetzelfde voor mensen met een private verhuurder en voor mensen met een huur boven de liberalisatiegrens en die geen kant op kunnen. Waarom heeft de regering de toepassing van de wet niet verbreed?

Andersom merken de leden van de CDA-fractie in navolging van de Raad van State op dat het onrechtvaardig is dat er particuliere verhuurders zijn die wel een korting krijgen op de verhuurheffing, maar die niet verplicht zijn om te voldoen aan het verzoek tot huurverlaging. Kan de regering aangeven hoe groot deze groep is van particuliere verhuurders die onder de verhuurheffing vallen en hoeveel huurders zij naar verwachting hebben die duur scheefwonen?

De leden van de CDA-fractie zijn met stomheid geslagen door een opmerking van de regering in antwoord op dit zorgpunt van de Raad van State. De regering schrijft daar dat woningcorporaties de taak hebben om voor betaalbare huisvesting te zorgen voor huishoudens met een laag inkomen en dat ze voor deze taak in aanmerking komen voor staatssteun. Als bij dezen is vastgesteld dat woningcorporaties in aanmerking komen voor staatssteun, waarom zag de regering dan geen enkele mogelijkheid om woningcorporaties een uitzondering te geven op de earningsstripping-maatregel uit *Anti Tax Avoidance Directive-II* (ATAD-II), zoals andere lidstaten wel hebben, omdat dan sprake zou zijn van staatssteun?

De leden van de CDA-fractie constateren dat de regering in antwoord op de Raad van State aangeeft dat slechts ongeveer vijf procent van de verhuurderheffing wordt opgebracht door overige verhuurders, dus andere verhuurders dan woningcorporaties. Het was te complex om deze verhuurders geen verlaging van de verhuurderheffing te geven. Waarom heeft de regering in het wetsvoorstel dan niet opgenomen dat voor deze categorie overige verhuurders die onder de verhuurderheffing vallen ook de verplichting tot eenmalige huurverlaging geldt?

#### 4.3 Europees recht

–

### 5. Uitvoering

De leden van de PVV-fractie constateren dat huurtoeslagontvangers de Belastingdienst moeten informeren omtrent de verlaagde huur in verband met de te ontvangen huurtoeslag. Kan de regering aangeven hoe wordt voorkomen dat huurtoeslagontvangers in de toekomst geconfronteerd worden met navorderingen in verband met de huurtoeslag in het onverhoopte geval dat een huurtoeslagontvanger niet direct een melding heeft gemaakt bij de Belastingdienst?

Ook constateren de leden van de PVV-fractie dat gegevensuitwisseling plaatsvindt tussen de woningcorporaties en de Belastingdienst. Heeft de regering onderzocht of, en zo ja in welke mate, het mogelijk is om direct (geautomatiseerd) melding bij de Belastingdienst te doen van een lagere huur? Voorts vragen de leden van de PVV-fractie naar andere onderzochte opties door de regering die tot strekking hebben om de melding van de huurverlaging bij de Belastingdienst zo veel mogelijk gelijk te laten lopen met de daadwerkelijke huurverlaging.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering welke gegevens de Belastingdienst exact moet geven op de verklaring huishoudinkomen 2019 en welke handelingen de Belastingdienst daarvoor moet uitvoeren. Hoeveel verzoeken tot inkomensverklaringen van woningcorporaties worden er door de Belastingdienst verwacht? Het wetsvoorstel leidt voor 260.000 huishoudens tot een huurverlaging en dat zijn alleen nog de positieve inkomensverklaringen, laat staan hoeveel verzoeken er gedaan zullen worden voor huishoudens die een te hoog inkomen zullen blijken te hebben. De leden van de CDA-fractie willen daarbij graag weten welke termijn de Belastingdienst heeft voor het geven van de verklaring en of dat voldoende aangezien is de verklaringen voor een enorme groep huurders allemaal in dezelfde periode benodigd zijn? Het verbaast de leden van de CDA-fractie dan ook dat de uitvoeringstoets aangeeft dat de gehele verwerking van alle verzoeken handmatig plaatsvindt en dat daarvoor incidenteel maar 1 fte nodig is. Als zij ervan uitgaan dat alle verzoeken aan de Belastingdienst plaatsvinden tussen januari 2021 en april 2021, dan zijn er gedurende deze drie maanden vier medewerkers geraamd. Dat betekent dat deze medewerkers minstens 1.300 verzoeken

per dag handmatig moeten verwerken, waarbij op elk verzoek gereageerd moet worden met zowel een inkomensverklaring als een kennisgeving aan de huurder. Aangezien de uitvoeringstoets aangeeft dat gestreefd wordt naar toepassing van het vier-ogenprincipe komt dit per saldo neer op het dubbele aantal verzoeken. De leden van de CDA-fractie weten dat er fantastische en getalenteerde mensen in dienst zijn bij de Belastingdienst, maar toch hebben zij twijfels of het wel haalbaar is om zoveel verklaringen en kennisgevingen in zo'n korte tijd af te geven. Graag vernemen zij van de regering een nadere toelichting op de haalbaarheid van de verwerking van de verzoeken door de Belastingdienst.

De leden van de CDA-fractie constateren dat de uitvoeringstoets het aanzienlijke probleem vermeldt dat de huurverlaging kan leiden tot een lager recht op huurtoeslag. Toeslaggerechtigden moeten hierdoor zelf een wijziging doorgeven aan de Belastingdienst/Toeslagen. In de uitvoeringstoets is opgenomen dat in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de woningbouwcorporaties wordt bezien hoe de gevolgen voor de huurtoeslag van de huurders zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen. Hoe staat het met dit overleg? En is het al duidelijk hoe deze terugvorderingen kunnen worden voorkomen?

De leden van de CDA-fractie constateren dat in de uitvoeringstoets ook is vermeld dat zowel de inkomensafhankelijke huurverhoging als de inkomensafhankelijke huurverlaging tegelijkertijd van toepassing kunnen zijn. Dit komt door het partnerbegrip en het al dan niet meetellen van het inkomen van inwonende kinderen. Kan de regering een voorbeeld geven van een dergelijke situatie waarin de huurverhoging en -verlaging tegelijkertijd van toepassing zijn?

De leden van de CDA-fractie missen in de uitvoeringstoets en de memorie van toelichting nog een aantal *bottlenecks*. Ten eerste de definitie van het inkomen voor de inkomensverklaring. Om de huur van 2021 te berekenen wordt het inkomen uit 2019 genomen. Echter de huishoudsamenstelling kan veranderd zijn, bijvoorbeeld door het overlijden van de partner. Hoe wordt het relevante inkomen in 2019 vastgesteld als de partner in 2019 of 2020 overleden is?

Ten tweede de vaststelling van het inkomen in de afgelopen zes maanden. Huurders mogen immers individueel om verlaging vragen als ze zes maanden voorafgaand aan de aanvraag een laag inkomen hebben gehad. Bruto is dat nog enigszins te doen met loonstrookjes en dergelijke. Maar voor het huishoudinkomen van 2019 kijkt de Belastingdienst naar het verzamelinkomen van een heel jaar. Op welke wijze mag de individuele huurder dan rekening houden met zaken als aftrekposten, vakantiegeld dat in één maand wordt uitbetaald, maar per maand wordt opgebouwd en andere onregelmatigheden in het inkomen? Op welke wijze kan een zpp'er aannemelijk maken wat hij in zes maanden netto verdiend heeft en hoe kan een woningcorporatie dat controleren zonder inzage in de inkomensgegevens? Kan de regering dus duidelijk maken wat de huurder moet overleggen om aan te tonen wat zijn of haar inkomen was in de afgelopen zes maanden? Kunnen de Huurcommissies de vragen aan bij individuele aanvragen en verklaringen dat de huurders in de zes maanden voorafgaand aan de aanvraag een laag inkomen hadden?

De leden van de fractie van D66 constateren dat de Belastingdienst inkomensverklaringen moet afgeven zodat woningcorporaties inkomen kunnen toetsen. Is een enorme aanvraag aan inkomensverklaringen voor de Belastingdienst uitvoerbaar? De leden van de fractie van D66 vragen of de Huurcommissie wel geëquipeerd is om huishoudinkomen vast te stellen. En is de Huurcommissie op basis van de verstrekte gegevens van de Belastingdienst in het geval van een dispuut tussen huurder en



corporatie toegerust om de voor de huurder toepasselijke aftoppingsgrens als huurprijs uit te spreken?

De leden van de fractie van GroenLinks merken op dat uit het advies van de Raad van State, maar ook uit de reactie van Aedes, naar voren komt dat er nog veel onduidelijkheid bestaat over de precieze voorwaarden waaraan huurders moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de huurverlaging. Omdat huurders naar de Huurcommissie moeten kunnen gaan wanneer er een conflict zou ontstaan omdat huurverlaging wordt afgewezen, is het van groot belang dat snel voldoende duidelijk wordt wat de precieze criteria zijn om een verzoek aan te toetsen. Graag ontvangen de leden van de fractie van GroenLinks daarom een nadere toelichting op de concrete uitvoering van het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie vragen wat er gebeurt als de Belastingdienst niet of te laat meewerkt aan het verstrekken van de inkomensgegevens van een huurder en er daardoor termijn worden overschreden. Welke mogelijkheden rest dan woningcorporaties of afzonderlijke huurders?

## **6. Effecten privacy huurders**

De leden van de PVV-fractie merken op dat de Belastingdienst aan de woningcorporatie doorgeeft in welke inkomensschijf de huurder zich bevindt en uit hoeveel mensen een huishouden bestaat. Kan de regering aangeven welke waarborgen er allemaal in plaats zijn om de privacy van burgers te beschermen?

## **7. Toezicht en handhaving**

–

## **8. Financiële gevolgen**

De leden van de fractie van GroenLinks zijn benieuwd naar de huurontwikkelingen in de komende jaren. Kan de regering een schematische overzicht geven met de te verwachten huurprijsontwikkeling in de periode tot 2030 van huurders in sociale huurwoningen die met dit voorstel een eenmalige huurverlaging krijgen (gebaseerd op basis van de thans geldende percentages voor de maximale huurstijgingen)?

De leden van de SP-fractie willen weten waarom de verhuurderheffing, die door huurders wordt opgebracht, niet in het geheel wordt afgeschaft zodat er miljarden euro's beschikbaar komen voor meer huurverlagingen, het bouwen van betaalbare huizen en het verduurzamen van woningen. De schamele 138 miljoen euro korting op een totaal van 1,5 miljard euro is geen cadeau, maar een te klein doekje voor het bloeden. Wat is de reactie van de regering hierop, vragen de leden van de SP-fractie, zeker in verhouding op het rapport in opdracht van Aedes, waaruit blijkt dat een halvering van de verhuurderheffing zorgt voor economische groei van 5 miljard euro. De leden van de SP-fractie vragen een reactie op de het rapport van SEO.<sup>5</sup>

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

- Welke mogelijkheden voor kortingen op de verhuurderheffing er in totaal zijn, naast de voorliggende 138 miljoen euro?
- Hoeveel er in deze kabinetsperiode is geïnvesteerd in volkshuisvesting totaal?

<sup>5</sup> SEO, «Lagere verhuurderverheffing: meer huurwoningen én duizenden extra banen in de bouw», 29 september 2020, <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/lagere-verhuurderheffing.html>.

- Hoeveel is er geïnvesteerd in en is er bezuinigd op de volkshuisvesting en de huurtoeslag in de kabinetten-Rutte, graag uitgesplitst in de drie kabinetten en naar investering en bezuiniging.

De leden van de SP-fractie vragen voorts waarom er geen huurverlaging mogelijk is voor huurders van particuliere verhuurders in het sociale segment. Deze particuliere verhuurders en hun huurders moeten immers ook verhuurderheffing ophoesten.

### *8.1 Regeldruk: administratieve lasten en nalevingskosten*

De leden van de CDA-fractie vragen de regering te reflecteren op de raming van de administratieve lasten voor woningcorporaties, aangezien dit op een totaalbedrag uitkomt van bijna drie miljoen euro.

De leden van de D66-fractie constateren dat er naar verwachting in 2,5% van de gevallen een geschil zal ontstaan. Deze leden vragen waarop dit percentage is gebaseerd, en of de Huurcommissie bij een hoger aantal geschillen dan verwacht voldoende toegerust zal zijn om tijdig geschillen af te kunnen handelen? Deze leden vragen daarnaast op welke wijze de Huurcommissie (financieel) wordt ondersteund om deze taken op te pakken?

### *8.2 Financiële positie woningcorporaties*

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

De leden van de CDA-fractie constateren dat de kosten van de huurverlaging 160 miljoen euro bedragen en dat de verlaging van de verhuurderheffing neer komt op een lastenverlichting van 131 miljoen euro voor woningcorporaties. Op welke wijze moeten woningcorporaties de overige 29 miljoen euro bekostigen? Waarom is er niet voor gekozen om de verhuurderheffing met 160 miljoen euro te verlagen? Klopt het dat het wetsvoorstel structureel leidt tot 131 miljoen euro extra inkomsten voor corporaties omdat nieuwe huurders die passend worden toegewezen een hoger inkomen hebben en dus een hogere huur betalen?

De leden van de fractie van D66 constateren dat de verlaging van de verhuurderheffing vanwege de verschillen in het aandeel dure scheefwonders niet evenredig neerslaat bij alle woningcorporaties. Kan nader geduid worden in welke mate deze verschillen tussen corporaties optreden? Hoeveel woningcorporaties genieten geen voordeel van de verlaging van de verhuurderheffing, terwijl zij wel huren dienen te verlagen?

De leden van de fractie van GroenLinks constateren dat de Raad van State in haar advies wijst op de financiële risico's voor corporaties. Graag vernemen zij hier een nadere reactie op. Zij zouden in het verlengde hiervan graag een overzicht ontvangen van de budgettaire effecten voor de komende tien jaar van het voorliggende wetsvoorstel voor corporaties. Kan de regering hierbij ook ingaan op de inverdieneffecten die dit

wetsvoorstel heeft, omdat er minder huurtoeslag zal worden uitgekeerd? Klopt het dat een deel van de verlaging uiteindelijk door de huurders zelf moet worden opgebracht omdat corporaties netto minder huurverlaging geven dan dat zij aan korting op de verhuurderheffing krijgen? Zo nee, kan de regering dit cijfermatig in een tabel nader onderbouwen?

De leden van de SP-fractie hebben regelmatig zorgen geuit over de financiële positie van woningcorporaties. Hun lastendruk is onevenredig gezien de maatschappelijke taken zonder winst oogmerk die zij hebben. Veel van de lasten die corporaties moeten ophoesten komen op het bordje van de huurder neer, wat de betaalbaarheid onder druk doet staan. Daarom vragen de leden van de SP-fractie nogmaals om de al bestaande lastendruk (met onder meer de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en ATAD) te heroverwegen. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie hoe voorliggend wetsvoorstel zich verhoudt tot het voorstel om tot een hoger tarief van de overdrachtsbelasting te komen. Hoeveel extra belasting zullen corporaties naar verwachting moeten betalen? De leden van de SP-fractie vragen woningcorporaties uit te zonderen van een hogere overdrachtsbelasting.

De afgelopen jaren hebben sommige huurders grotere huurverhogingen gekregen dan anderen. Huurders van bijvoorbeeld woningcorporatie Vestia betalen al jaren de volle mep door wanbestuur uit het verleden. De leden van de SP-fractie vinden dat juist ook deze huurders in aanmerking moeten kunnen komen voor huurverlaging. Dat geldt tevens voor huurders bij andere woningcorporaties die er financieel zwak voor staan. Wat betekent een verhoging van de overdrachtsbelasting voor de financiële positie van financieel zwakkere corporaties en wat betekent dat voor de mogelijkheden tot huurverlaging, huurkorting en huurbeprezing? De leden van de SP-fractie vragen de regering, wanneer deze niet bereid blijkt om woningcorporaties uit te zonderen van een hogere overdrachtsbelasting, wat zij dan wel doet om de huurprijzen meer betaalbaar te maken voor huurders van financieel zwakkere corporaties.

De leden van de SP-fractie zien graag een overzicht van alle belastingen en de geraamde opbrengsten in 2021 en de jaren daarna, inclusief de nieuwe maatregelen die corporaties gezamenlijk moeten betalen.

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

- Hoeveel lastenverzwaring voor woningcorporaties er is geweest in de kabinetten-Rutte, graag uitgesplitst naar kabinet-Rutte-I, kabinet-Rutte-II en kabinet-Rutte-III?
- Hoeveel lastenverlichting voor woningcorporaties er is geweest in de kabinetten Rutte, graag uitgesplitst naar kabinet-Rutte-I, kabinet-Rutte-II en kabinet-Rutte-III?

De leden van de SP-fractie vragen hoe bovenstaande cijfers zich verhouden tot de korting op de verhuurderheffing van 138 miljoen euro uit voorliggend wetsvoorstel.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de verhuurderheffing met 138 miljoen euro wordt verlaagd, waarvan 131 miljoen euro ten goede komt aan woningcorporaties. De leden van de PvdA-fractie lezen eveneens dat met de huurverlaging kosten van 157 miljoen euro gemoeid zijn, die slechts worden opgebracht door woningcorporaties. Voornoemde leden vragen de regering waarom zij kiest voor een constructie waardoor de investeringscapaciteit van woningcorporaties daalt? Kan de regering onderbouwen welke gevolgen dit heeft voor de nieuwbouwproductie gedurende de komende jaren? Waarom heeft de regering er niet voor gekozen om de verhuurderheffing zo te verlagen, dat de volledige huurverlaging daarmee bekostigd kan worden?

De leden van de SGP-fractie lezen dat de verwachte inkomensderving voor corporaties als gevolg van het wetsvoorstel circa 160 miljoen euro

bedraagt. De spreiding van deze inkomensderving is afhankelijk van de spreiding van dure scheefwoners tussen corporaties. Tegelijk worden de lasten voor woningcorporaties verlaagd met 131 miljoen euro. De spreiding van de lastenverlichting is naar verwachting gelijk verdeeld tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders. De leden van de SGP-fractie vragen of de regering wat dieper in kan gaan op de verdeling van de lastenverlichting.

Tevens vragen de leden van de SGP-fractie of de regering een beeld heeft van de spreiding van de lastenverzwaring tussen corporaties. Komt de lastenverzwaring naar verwachting bij een (klein) deel van de corporaties terecht? Welke andere mogelijkheden zijn overwogen om woningcorporaties tegemoet te komen bij hun inkomensderving?

### *8.3 Betaalbaarheid huurders*

De leden van de CDA-fractie constateren dat de huurverlaging leidt tot een besparing op de huurtoeslag van 38 miljoen euro. Dit is echter niet in de raming van het wetsvoorstel van 138 miljoen meegenomen euro. Is dit omdat het een tweede-orde-effect betreft? Of gaat de regering ervan uit dat de huurtoeslagontvangers hun gegevens niet zullen aanpassen en de huurtoeslag niet zal worden teruggevorderd?

De leden van de fractie van D66 vragen hoeveel huishoudens in totaal naar schatting er op vooruit zullen gaan naar aanleiding van dit wetsvoorstel. Tevens vragen deze leden naar het gemiddelde bedrag dat deze huishoudens er maandelijks op vooruit gaan.

De leden van de fractie van GroenLinks merken op dat Aedes en de Woonbond eerder een Sociaal Huurakkoord hebben gesloten om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren. Hoe verhoudt dit wetsvoorstel zich tot het Sociaal Huurakkoord?

De leden van SP-fractie vragen wat er gebeurt als een huurder een huurverlaging heeft gekregen en daarna verhuist. Wat gebeurt er met de huurprijs van de woning die achterblijft? Blijft deze huurprijs op het niveau inclusief de huurverlaging of «springt» deze terug naar de eerdere huurprijs, waarbij ook nog huurharmonisatie kan plaatsvinden. Ook vragen de leden van de SP-fractie wat er gebeurt met de huurprijs van de nieuwe huurwoning. Kan de huurder de huurverlaging als het ware meenemen, of moet de huurder een nieuwe huurverlaging aanvragen? Graag willen de leden van SP-fractie weten hoeveel lastenverzwaring er voor huurders is geweest in de kabinetten Rutte, graag uitgesplitst naar kabinet-Rutte-I, kabinet-Rutte-II en kabinet-Rutte-III.

Ook vragen de leden van de SP-fractie hoeveel lastenverlichting er voor huurders is geweest in de kabinetten Rutte, graag uitgesplitst naar kabinet-Rutte-I, kabinet-Rutte-II en kabinet-Rutte-III.

De leden van de SP-fractie vragen hoe bovenstaande cijfers zich verhouden tot de korting van 138 miljoen euro uit voorliggend wetsvoorstel.

De leden van de 50PLUS-fractie vragen de regering of de regering kan bevestigen dat het opschorten van de gehele verhuurderheffing voor 25 jaar (tot 2045) niet belastend is voor de houdbaarheid van de overheidsfinanciën.

### *8.4 Financiële effecten voor de rijksbegroting*

De leden van de PVV-fractie verzoeken de regering om de financiële effecten voor de rijksbegroting nader onder te verdelen naar ministerie.

De leden van de PVV-fractie merken op dat het een eenmalige regeling betreft, waarna de woningcorporatie de betreffende woning weer in haar reguliere huurverhogingsregime meeneemt; de budgettaire effecten op het vlak van belastingderving en besparing huurtoeslagbudget zijn echter permanent en structureel. Kan de regering een nadere toelichting verstrekken omtrent de permanente structurele budgettaire effecten?

Kan de regering aan de leden van de PVV-fractie nader toelichten of de tariefverlaging verhuurderheffing al dan niet moet worden beschouwd als een separate maatregel die in beginsel los staat van de eenmalige huurverlaging voor huurders?

## **9. Evaluatie**

De leden van de VVD-fractie zien in het kritische advies van de Raad van State de uitvoeringstechnische complexiteit van deze wet terug. Zij vinden het in dat licht opvallend dat wordt afgezien van een evaluatie. Het rapporteren van het gebruik is een summier invulling van de beoordeling of deze maatregel effectief is. Hieruit kan nauwelijks afgeleid worden of de uitvoeringstechnische complexiteit opweegt tegen het doel om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren en of er ongewenste neveneffecten optreden. Zij vragen de regering om die reden toch een evaluatie uit te voeren op een zo kort mogelijke termijn na 2021.

## **10. Advies en consultatie**

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

## **11. Overgangsrecht en inwerkingtreding**

De leden van de CDA-fractie verzoeken de regering tevens in te gaan op de vragen van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs in hun commentaar op onderhavig wetsvoorstel.

## **II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

-

## **OVERIG**

De leden van de VVD-fractie vragen naar een inschatting van de koopkrachteffecten van dit voorstel. Kan die inschatting gegeven worden?

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

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan reageren op de vragen en de opmerkingen van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB).