Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2024 voor huurders met lager inkomen)

Memorie van toelichting

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Een deel van de huurders heeft moeite om iedere maand de woonlasten op te brengen. In het Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst'[1] is aangekondigd dat de sociale huur voor mensen met een lager inkomen wordt verlaagd. Het programma 'Betaalbaar wonen' is in mei 2022 gepubliceerd[2]. Het programma heeft tot doel dat mensen hun woonlasten beter kunnen dragen en dat mensen toegang hebben tot een kwalitatief goede woning die past bij hun woonbehoefte en levensfase. Een van de actielijnen van het programma richt zich op terugdringen van te hoge woonlasten voor huurders met een laag inkomen. Het programma is middels deze actielijn specifiek gericht op huurders met een laag inkomen omdat blijkt dat met name deze huurders te hoge woonlasten hebben.[3] Voor deze groep kan huurbeleid het meest effectief en doelmatig worden ingezet. Het kabinet streeft naar een verbetering van de huurquotes, zodat meer huishoudens een huurquote hebben die beter past bij hun inkomen. De huurquote geeft op huishoudensniveau aan wat de verhouding is tussen woonlasten en besteedbaar inkomen uitgedrukt in een percentage.

Onderdeel van de in het programma genoemde actielijn is een gerichte huurverlaging voor mensen met een laag inkomen die al een sociale huurwoning hebben. Deze gerichte huurverlaging is nader overeengekomen in de tussen Aedes, Woonbond, VNG en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gesloten Nationale Prestatieafspraken voor de corporatiesector (hierna: prestatieafspraken).[4] De prestatieafspraken sluiten aan op de doelen uit het Coalitieakkoord en zijn nodig als gezamenlijke agenda van partijen in het licht van de grote maatschappelijke opgaven ten aanzien van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. De prestatieafspraken bevatten afspraken die bijdragen aan de betaalbaarheid van huren, door een generieke gematigde huurontwikkeling voor de periode 2023-2025 en specifieke huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een voor dat inkomen hoge huur in 2024. Voorts kunnen huurders met hoge woonlasten als gevolg van slecht geïsoleerde woningen profiteren van de prestatieafspraak dat isolatiemaatregelen die woningcorporaties nemen voor huurders gratis worden. Dit betekent dat de energierekening zal afnemen zonder dat de huur toeneemt. Daarnaast is de afspraak gemaakt dat woningcorporaties de komende jaren zorgen dat 46% van hun voorraad een huurprijs heeft van € 550 per maand, een niveau onder de huidige gemiddelde huurprijs in de corporatiesector. Hierdoor moet de voorraad langjarig betaalbaar blijven voor huishoudens met de laagste inkomens.

Met de in de prestatieafspraken overeengekomen pakket aan betaalbaarheidsmaatregelen wordt recht gedaan aan de betaalbaarheidsproblematiek die op verschillende fronten in de corporatiesector speelt, zowel ten aanzien van een te hoge huurquote, als het aanpakken van te hoge woonlasten. De nieuwbouw- en verduurzamingsopgave die tezamen met de betaalbaarheidsmaatregelen in de prestatieafspraken zijn afgesproken komen tegemoet aan die volkshuisvestelijke opdracht, waarmee dit gehele pakket in balans is voor zowel huidige als toekomstige huurders. De prestatieafspraken kunnen voorts niet op zichzelf worden bezien. In het Coalitieakkoord is een hervorming van de huurtoeslag aangekondigd, deze is onder andere

[1] Coalitieakkoord ´Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst´ 2021 – 2025
[2] Kamerstukken II 2021/22, 27 926, nr. 363
[3] https://www.nibud.nl/beroepsmatig/nibud-luidt-noodklok-kwart-van-de-huurders-zit-financieel-klem/
[4] Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

Versie internetconsultatie

gekoppeld aan de verhoging van het wettelijk minimumloon tot 7,5%, met behoud van koppeling met sociale minimumuitkeringen en met de AOW.

Dit wetsvoorstel voorziet in de specifieke huurverlaging voor de groep huurders met een inkomen niet hoger dan 120% van het voor het huishouden toepasselijke minimuminkomensijkpunt als bedoeld in artikel 17 van de Wet op de huurtoeslag en een maandhuur voor hun sociale huurwoning van een woningcorporatie boven € 550. Met dit wetsvoorstel wordt daarmee uitvoering gegeven aan het programma Betaalbaar Wonen en de prestatieafspraken. Met dit wetsvoorstel wil het kabinet met een gerichte verdergaande eenmalige huurverlaging, de betaalbaarheid voor huurders in een sociale huurwoning van een woningcorporatie en met een inkomen in die inkomenscategorie gericht aanpakken. Uit cijfers van het WoON2021 blijkt dat met name lage inkomens te maken hebben met te hoge huurprijzen voor hun inkomen. Het onderzoek constateert dat een overschrijding boven de indicatieve huurquote het meest voorkomt bij de groep lage inkomens: huishoudens met een inkomen van ten hoogste 120% van het minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag. Een huurverlaging naar € 550 per maand verbetert daarom de huurquote van een grote groep mensen met betaalrisico's. Met de voorgestelde regeling krijgen naar verwachting ongeveer 510.000 huurders recht op huurverlaging van gemiddeld € 57 per maand.

Met dit wetvoorstel worden woningcorporaties verplicht om de huur te verlagen. De maatregel past binnen de primaire taak van woningcorporaties om huishoudens met de laagste inkomens goed en betaalbaar te huisvesten. Met de afschaffing van de verhuurderheffing per 2023 wordt woningcorporaties voldoende ruimte geboden om deze huurverlaging te bekostigen en om te blijven sturen op de balans tussen de verschillende opgaven (betaalbaarheid, verduurzaming en nieuwbouw) binnen hun maatschappelijke taak. Middels de prestatieafspraken is hierover overeenstemming bereikt met de corporatiesector. Daarnaast is de maatregel financieel haalbaar voor woningcorporaties. Huren die op basis van dit wetsvoorstel worden verlaagd, worden buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de huursomstijging. De huurverlaging uit dit wetsvoorstel geldt niet voor vrijesectorwoningen.

Ter uitvoering vragen woningcorporaties bij de Belastingdienst een inkomenscategorieverklaring aan waaruit blijkt dat het gezamenlijk inkomen 2022 wel of niet hoger is dan 120% van het voor het betreffende huishouden toepasselijke minimuminkomensijkpunt voor de huurtoeslag. De Belastingdienst verstrekt alleen informatie of het gezamenlijk inkomen lager dan of gelijk is aan 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt voor de huurtoeslag of niet. Het exacte inkomensgegeven wordt niet verstrekt. Daarnaast kan de huurder ook zelf verzoeken om een huurverlaging als hij een huur van meer dan € 550 betaalt. Na de huurverlaging in 2024 kan de woningcorporatie de betreffende woningen vanaf 2025 weer in haar reguliere huurverhogingsregime meenemen. De woningcorporatie is daarbij gehouden aan de maximale huurprijsverhogingsruimte zoals door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt vastgelegd. De in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging heeft daardoor een permanente doorwerking op de huurhoogte voor huurders die tot de doelgroep blijven behoren. Als de huurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie dan kan hij een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Dat kan hij ook als de woningcorporatie niet op zijn verzoek een voorstel tot huurverlaging doet.

1.2 Aanleiding en achtergrond problematiek

In de afgelopen jaren is er door vorige kabinetten ingezet op het verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders. In 2016 is passend toewijzen aan huishoudens ingevoerd. Tegelijkertijd is de maximale huursomstijging voor woningcorporaties per 2017 aangepast, wat heeft geleid tot beperktere gemiddelde huurverhogingen bij woningcorporaties. De maximale huursomstijging is sinds 2020 verder beperkt tot inflatievolgend. Daarnaast zijn per 2020 de harde inkomensgrenzen voor de huurtoeslag vervallen. In 2021 is de betaalbaarheid van huren voor huurders met een laag inkomen en met een voor dat inkomen hoge huur van een woningcorporatie verbeterd met de eenmalige huurverlaging. Woningcorporaties bouwen daarnaast meer goedkope woningen.

Versie internetconsultatie

De huidige tijd waarin prijzen stijgen en de betaalbaarheid onder druk komt te staan vraagt om nieuwe maatregelen. Het programma 'Betaalbaar wonen' zorgt voor meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen, pakt te hoge woonlasten voor huurders met een laag inkomen aan en zorgt voor een betere bescherming van huurders en kopers. In aanvulling daarop zijn door Aedes, Woonbond, VNG en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de prestatieafspraken gemaakt. Daarin is onder andere een gerichte huurverlaging met een laag inkomen afgesproken.

2. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen

Het aantal huishoudens met een betaalrisico bij het voldoen van de huur is na 2015 gedaald als gevolg van het conjuncturele herstel na de financiële crisis. Dit neemt niet weg dat uit WoON2021 naar voren komt dat er nog steeds huishoudens kampen met betaalrisico's. Uit cijfers van het WoON2021 blijkt dat een overschrijding boven de door het kabinet in het programma Betaalbaar Wonen gestelde indicatieve huurquote het meest voorkomt bij huishoudens onder het sociaal minimum en huishoudens met een minimuminkomen.[5] In totaal hebben in deze groep 230.000 huurders een overschrijding van de gestelde indicatieve huurquote.[6] Deze groep kent mogelijke betalingsproblemen, dat wil zeggen dat zij problemen kunnen ondervinden met het opbrengen van de noodzakelijke lasten, zoals woonlasten, energiekosten, verzekeringen en lokale lasten. Hierdoor ontstaat een kans op het ontwikkelen van financiële problematiek, zoals problematische schulden. In aanvulling op het beeld uit WoOn2021 worden huishoudens getroffen worden door de economische gevolgen van de coronacrisis in 2020 en 2021 en zijn de kosten voor levensonderhoud (de inflatie) en de energiekosten sterk gestegen in 2022, waardoor betaalbaarheidsproblemen bij het betalen van de huur kunnen toenemen. Het is daarom noodzakelijk om de betaalbaarheid voor deze groep huurders te verbeteren.

Om de woonlasten te verlagen van huurders in de doelgroep van huishoudens onder het sociaal minimum en van huishoudens met een minimuminkomen, vindt een gerichte eenmalige huurverlaging plaats, voor huurders met een inkomen niet hoger dan 120% van het voor het huishouden toepasselijke minimuminkomensijkpunt als bedoeld in artikel 17 van de Wet op de huurtoeslag en een huurprijs boven de € 550 per maand voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment van woningcorporaties. Daarmee krijgen deze zittende huurders de kans om een meer bij dat inkomen passende huur te krijgen. Hiermee nemen de betaalrisico's voor de groep huurders die in aanmerking komen voor deze maatregel af.

3. Hoofdlijnen van het voorstel

Voorgesteld wordt woningcorporaties eenmalig in 2024 te verplichten om voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment de huur te verlagen tot € 550 voor huishoudens met een inkomen van ten hoogste 120% van het voor het huishouden toepasselijke minimuminkomensijkpunt als bedoeld in artikel 17 van de Wet op de huurtoeslag.

Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie
Voor het toepassen van huurverlagingen op initiatief van de woningcorporatie doorlopen de woningcorporaties de volgende stappen:

1. Woningcorporaties vragen voor woonadressen waarvan de geldende huurprijs hoger is dan € 550 per maand een verklaring over de categorie van het gezamenlijk inkomen van 2022. Dat doen woningcorporaties alleen voor woningen met een (kale) huurprijs boven € 550 per maand.
2. Als uit de verklaring van de Belastingdienst blijkt dat het gezamenlijk inkomen van 2022 niet hoger was dan 120% van het actuele toepasselijke minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag, stelt de woningcorporatie uiterlijk 31 maart 2024 een huurverlaging voor tot € 550 per maand. In afwijking van artikel 7:252 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, ligt de

[5] In het Programma Betaalbaar Wonen wordt deze groep gedefinieerd als: huishoudens met een inkomen tussen sociaal minimum en 120% van het minimuminkomen van de huurtoeslag.
[6] Programma Betaalbaar tabel I en tabel J.

Versie internetconsultatie

voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging niet later dan de eerste dag van de tweede maand na dagtekening van het huurverlagingsvoorstel.
3. De huurder kan met de voorgestelde huurverlaging instemmen door vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging de voorgestelde huurprijs (vermeerderd met het overeengekomen voorschot voor servicekosten, indien van toepassing) te gaan betalen. Indien de woningcorporatie in gebreke blijft en geen voorstel voor huurverlaging doet, heeft de huurder de mogelijkheid dit aan de Huurcommissie voor te leggen.
4. De woningcorporatie kan na deze regeling in 2024 de betreffende woning vanaf 2025 weer in haar reguliere huurverhogingsregime meenemen. De woningcorporatie is daarbij gehouden aan de maximale huurprijsverhogingsruimte zoals door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt vastgelegd. Het jaartal van de eerstvolgende huurverhoging hangt af van het jaar waarin de huurverlaging plaatsvindt. Bij een huurverlaging in 2024 kan dit vanaf 2025, als het een huurder betreft die bijvoorbeeld eind 2024 om een huurverlaging heeft gevraagd en de huurverlaging pas in de eerste maanden van 2025 ingaat, kan pas met ingang van 2026 de huur regulier worden verhoogd.

Kennisgeving Belastingdienst
Om deze maatregel goed te kunnen te laten werken en alle huurders die daar recht op hebben te bereiken, is het noodzakelijk om de woningcorporaties op aanvraag bij de Belastingdienst bekende gegevens te verstrekken. Dan weten de woningcorporaties welke huishoudens recht hebben op de in dit wetvoorstel voorgestelde huurverlaging. Aan de hand van de van de Belastingdienst verkregen gegevens[7] kunnen de woningcorporaties de huurverlaging gericht toepassen. Door het initiatief in eerste instantie bij woningcorporaties te leggen wordt een optimaal gebruik van deze maatregel mogelijk gemaakt en worden meer huurders bereikt. Indien de woningcorporatie een aanvraag heeft gedaan tot verstrekking van een verklaring over het gezamenlijk inkomen van 2022 en een dergelijke verklaring heeft verkregen, stelt de Belastingdienst het betrokken huishouden daarvan – conform bij de inkomensverklaring ten behoeve van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging - in kennis.

Inkomen van inwonende jongvolwassen kinderen
Het inkomen van inwonende jongvolwassen kinderen wordt niet meegenomen. Hiervoor is gekozen omdat deze jongvolwassen inwonende kinderen in de meeste gevallen na verloop van tijd op zoek zullen gaan naar eigen woonruimte. Gezien de gemiddelde leeftijd waarbij kinderen uit huis gaan en de gekozen leeftijd van 27 jaar voor de eenmalige huurverlaging in 2021, is ervoor gekozen om ook in dit wetsvoorstel aansluiting te zoeken bij de leeftijd van 27 jaar. Daarnaast is in de Participatiewet vastgelegd dat de leeftijd van 27 jaar bij de aanvraag van een bijstandsuitkering relevant is om te bepalen of de aanvrager als jongere wordt aangemerkt.

Huurverlaging op verzoek van de huurder
Als de huurder niet op basis van het bij de Belastingdienst bekende inkomen over 2022 in aanmerking komt voor huurverlaging, kan de huurder zelf een verzoek bij de woningcorporatie indienen. Hiermee kunnen niet alleen huurders met een structureel laag inkomen een beroep doen op deze regeling, maar ook huurders die recentelijk een inkomensdaling doormaakten. De huurder komt in aanmerking voor een huurverlaging als zijn bruto inkomen gedurende in de laatste zes maanden voorafgaande aan het verzoek ten hoogste de helft van 120% van het voor het huishouden toepasselijke minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag bedroeg. De huurder dient dan voor 31 december 2024 de woningcorporatie te verzoeken een huurverlagingsvoorstel tot € 550 per maand te doen. Daarvoor gelden de volgende stappen:

1. Om in aanmerking te komen voor huurverlaging op basis van dit wetsvoorstel dient de huurder bij zijn verzoek aan te tonen dat er sprake van is van een inkomen dat over de laatste zes maanden voorafgaand aan het verzoek ten hoogste de helft van 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag bedraagt. De huurder verstrekt daartoe bij zijn verzoek gegevens waaruit blijkt dat het gezamenlijk bruto inkomen over de laatste zes

[7] Niet de exacte inkomensgegevens van het huishouden, maar alleen de melding of het gezamenlijk inkomen van 2022 wel of niet hoger is dan het voor het huishouden toepasselijke actuele minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag.

Versie internetconsultatie

maanden onder de helft van 120% van het voor het huishouden toepasselijke minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag lag. Hierbij valt te denken aan recente salarisstroken, uitkeringsspecificaties of een verklaring van de boekhouder indien de huurder ZZP'er is. Daarnaast verstrekt de huurder een zelf opgestelde verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden, overeenkomstig de thans door woningcorporaties gebruikte methode(s) om te toetsen of de huurder voor specifiek maatwerk in aanmerking komt.

2. Wanneer de huurder op basis van de door hem (uiterlijk voor 31 december 2024) verstrekte gegevens in aanmerking komt voor huurverlaging, zal de woningcorporatie binnen drie weken een huurverlagingsvoorstel aan de huurder doen, waarbij de woningcorporatie voorstelt de huurprijs te verlagen tot € 550 per maand. De voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging ligt – in afwijking van artikel 7:252 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek – niet later dan de eerste dag van de tweede maand na dagtekening van het huurverlagingsvoorstel.

Informatieverplichting woningcorporatie
Het is van belang dat de huurder op de hoogte is van de mogelijkheid dat hij een verzoek kan indienen bij de verhuurder om de huur te verlagen. Daarom geldt voor woningcorporaties een informatieverplichting. Zij dienen de huurders hierover voor 1 mei 2024 te informeren.

Mochten de verstrekte gegevens gerede twijfel met zich meebrengen over de vraag of de huurder in aanmerking komt voor huurverlaging, bijvoorbeeld omdat hieruit niet duidelijk wordt dat de huurder over de laatste zes maanden voorafgaand aan het verzoek een inkomen van ten hoogste de helft van 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt heeft, kan de woningcorporatie besluiten geen voorstel te doen. Indien de huurder van mening is dat hij wel recht heeft op de huurverlaging kan hij dit vervolgens voorleggen aan de Huurcommissie.

De woningcorporatie verstrekt de Belastingdienst/Toeslagen binnen drie weken na de datum waarop de huurverlaging is ingegaan de gewijzigde huurprijs. Dit is geregeld in artikel 54a, negende lid van de Woningwet. Doel hiervan is te voorkomen dat huurders na een verlaging, een teveel aan huurtoeslag blijven ontvangen en met terugvorderingen worden geconfronteerd.

Huurverlaging afdwingbaar via de Huurcommissie
Als een huurder instemt met het huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie, dan gaat de voorgestelde huurverlaging in op de voorgestelde ingangsdatum. Wanneer een huurder een verzoek doet tot verlaging, heeft de woningcorporatie drie weken de tijd om een huurverlagingsvoorstel te doen. De voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging ligt niet later dan de eerste dag van de tweede maand na dagtekening van het huurverlagingsvoorstel.
De verwachting is dat huurders in de meeste gevallen zullen instemmen met de door de woningcorporatie voorgestelde huurverlaging. Als de huurder en verhuurder er onderling niet uitkomen, bijvoorbeeld wanneer de huurder onvoldoende kan aantonen de afgelopen zes maanden een laag bruto inkomen te hebben gehad, dan kan de huurder zijn verzoek om huurverlaging voorleggen aan de Huurcommissie. De Huurcommissie toetst of de huurder in aanmerking komt voor huurverlaging of toetst of het huurverlagingsvoorstel van de verhuurder fouten bevat. Omdat de toetsingscriteria van de in deze regeling voorgestelde huurverlagingsvoorstellen vanwege een lager inkomen afwijken van de bestaande criteria voor huurverlagingsvoorstellen, zijn in artikel 14a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte afwijkende toetsingscriteria voor de in dit wetsvoorstel bedoelde huurverlagingsvoorstellen geregeld.

Huurverlagingen buiten berekening maximale huursomstijging
De huurverlagingen op grond van artikel 54a van de Woningwet blijven buiten de berekening van de (maximale) huursomstijging van woningcorporaties. Het in de berekening van de huursomstijging opnemen van de huurverlagingen die op grond van dit wetsvoorstel doorgevoerd worden, zou tot gevolg hebben dat woningcorporaties binnen de huursombenadering meer huurverhogingsruimte zouden hebben voor de overige huishoudens.

Geen correctiemechanisme
Ook voorziet dit wetsvoorstel niet in een zogenoemd 'correctiemechanisme' voor huurverlagingen die op verzoek van de huurder en op basis van eigen inkomensgegevens (over de laatste zes maanden voorafgaand aan het verzoek) zijn toegekend. Voor een mogelijkheid om op basis van

Versie internetconsultatie

objectief vastgestelde inkomensgegevens een huurverhoging naar het oude huurniveau – plus in de tussentijd toegestane huurverhogingen – toe te staan ingeval van naderhand gestegen inkomen, is een samenwerking met de Belastingdienst vereist. De Belastingdienst is de enige partij die beschikt over een geregistreerd (gezamenlijk) inkomen van de huurders. Ten aanzien van de eenmalige huurverlaging in 2021 heeft de Belastingdienst gemeld dat de uitvoering van een correctiemechanisme op de eenmalige huurverlaging geen fiscale taak betreft. Bij de eenmalige huurverlaging in 2021 is gebleken dat slechts weinig huurders zelf om een huurverlaging hebben gevraagd, naar schatting circa 6.000 huurders, daarmee is ook het risico van een onterechte verkregen huurverlaging beperkt. Dezelfde bezwaren gelden rond een correctiemechanisme voor de in dit wetsvoorstel voorgestelde huurverlaging van 2024. Gezien het verwachte aantal huurders dat op basis van eigen inkomensgegevens over 2023 of 2024 een huurverlaging zal vragen en krijgen (5.000 tot maximaal 50.000), is het niet efficiënt om in 2027 voor een correctiemechanisme binnen de Belastingdienst een uitvoeringsorganisatie op te zetten voor het verstrekken van inkomenscategorieën 2025 van die huurders. Indien nodig kunnen woningcorporaties in 2027 en volgende jaren gebruik maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging indien het inkomen van deze huurders na 2024 is gestegen tot een hoger middenkomen of hoog inkomen.

Huurverlaging geldt niet voor vrijesectorwoningen
Huurders met een geliberaliseerd huurcontract[8] kunnen geen beroep doen op de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging. Deze woningen behoren niet tot het DAEB-segment van woningcorporaties en vallen daarmee niet onder de aan woningcorporaties opgedragen taak. Een verplichte huurverlaging past hier niet bij. Bovendien is de huurprijs bij geliberaliseerde huurcontracten vrij (met uitzondering van de wettelijk gemaximeerde jaarlijkse huurstijging), ook daarbij past geen verplichte huurverlaging. Voorts hebben huurders met een geliberaliseerd contract doorgaans ook een hoger inkomen, in de meeste gevallen in ieder geval boven 120% van het minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag. Ook de prestatieafspraken over huurbevriezing zijn alleen gemaakt met woningcorporaties en gelden alleen voor huurwoningen die met een gereguleerd huurcontract verhuurd zijn. Woningcorporaties huisvesten het overgrote deel van de huurders met een laag inkomen. Een relatief klein aantal verhuurders huisvest daarmee de ruime meerderheid van de huurders die met de voorgestelde maatregel worden geholpen.

4. Verhouding tot hoger recht

4.1 Eigendomsrecht beschermd door EVRM

Het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden garandeert onder andere het recht op ongestoord genot van eigendom. Dat Eerste Protocol laat onder voorwaarden regulering en zelfs ontneming van het eigendomsrecht toe. In met name de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is uitgewerkt aan welke voorwaarden daarvoor moet zijn voldaan.

De voorgestelde verplichting voor woningcorporaties om huurders met een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt een huurverlagingsvoorstel te doen, is een vorm van regulering van het eigendomsrecht van de woningcorporaties. Van ontneming van de eigendom of van ieder zinvol gebruik van het eigendomsrecht is geen sprake. Wel worden verplichtingen met betrekking tot het eigendomsrecht opgelegd. De voorgestelde verplichting is echter gerechtvaardigd gelet op de daaraan door de hiervoor genoemde jurisprudentie gestelde voorwaarden. Bovendien wordt met dit wetsvoorstel invulling gegeven aan de in de prestatieafspraken afgesproken huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen.

De voorgestelde verplichting voor woningcorporaties dient een legitiem doel, is noodzakelijk in een democratische samenleving en bereikt het beoogde effect. Het overheidsbeleid op het gebied van Wonen is sinds jaar en dag gericht op het zo goed mogelijk realiseren van betaalbare huisvesting voor alle inwoners. De woningcorporaties en het daaromheen opgetuigde wettelijke stelsel spelen

[8] Huurcontracten voor zelfstandige woningen waarvan de (kale) huurprijs op de ingangsdatum hoger lag dan de toenmalige liberalisatiegrens. Voor huurcontracten die in 2022 ingaan is de liberalisatiegrens € 763,47 per maand.

Versie internetconsultatie

daarin een belangrijke rol. Ondanks de inspanningen van overheid en woningcorporaties, zowel wat betreft het realiseren van voldoende aanbod aan woningen als het matigen van de huurprijzen voor die woningen, zijn er nog grote aantallen huurders die in verhouding tot hun inkomen een te hoge huurprijs betalen. Naar gelang het aanbod van betaalbare woningen groeit, en daar zijn de inspanningen op gericht, zal deze situatie zich steeds minder vaak voordoen. Omdat door allerlei omstandigheden het realiseren van voldoende betaalbare woningen veel tijd kost, is het wenselijk en gezien de actuele economische omstandigheden in veel gevallen noodzakelijk op een andere manier een betere balans te creëren tussen het inkomen van de huurders en de huurprijzen. Het doel kan niet op korte termijn op een andere manier bereikt worden en de noodzaak doet zich als gevolg van de economische problemen steeds meer voelen.

Woningcorporaties huisvesten het overgrote deel van de huurders met een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt. Een relatief klein aantal verhuurders huisvest daarmee de ruime meerderheid van de huurders die met de voorgestelde maatregel worden geholpen. Door de voorgestelde verplichting op te leggen aan de woningcorporaties wordt het beoogde doel op relatief eenvoudige wijze bereikt.

De voorgestelde verplichting zal voorzien bij de wet, voorzienbaar zijn in haar toepassing en niet willekeurig zijn. In artikel 54a van de Woningwet wordt met dit wetsvoorstel vastgelegd onder welke voorwaarden een huurder in 2024 kan verzoeken om een huurverlagingsvoorstel. Daarmee is de voorgestelde maatregel voor zowel woningcorporaties als huurder voldoende precies en voorzienbaar geregeld.

De voorgestelde verplichting voldoet ten slotte ook aan het vereiste van de “fair balance” tussen het nagestreefde doel en de belangen van de woningcorporaties. De voorgestelde verplichting om huurders met een laag inkomen huurverlaging te bieden, heeft een negatief effect op het verdienvermogen van woningcorporaties. Dat hiermee de mogelijkheid om zo veel mogelijk profijt te genereren met de verhuur van woningen wordt beperkt, is voor woningcorporaties gezien hun maatschappelijk belang en het feit dat zij geen winstoogmerk hebben minder van belang. Woningcorporaties hebben als kerndoel en als taak het bieden van betaalbare huisvesting, niet het genereren van profijt of winst met de verhuur van woningen. Woningcorporaties moeten in staat worden zijn om voldoende opbrengsten te kunnen genereren met de verhuur van hun woningen, dat wil zeggen voldoende opbrengsten om hun bezit te kunnen beheren en om aan hun verplichtingen en doelstellingen met betrekking tot woningbouw en verduurzaming te kunnen voldoen. Voor de “fair balance” ten aanzien van woningcorporaties is dus van belang of de woningcorporaties door deze maatregel onevenredig worden getroffen in hun mogelijkheden om aan hun taken en doelstellingen te voldoen. In het algemeen geldt dat de voorgestelde verplichting niet onevenredig zwaar zal drukken op de woningcorporaties. Middels de prestatieafspraken is hierover overeenstemming bereikt met de corporatiesector. De verhuurderheffing wordt per 2023 afgeschaft; daardoor komen voldoende middelen voor woningcorporaties vrij om deze huurverlaging te bekostigen. Uit de prestatieafspraken volgt dat woningcorporaties voldoende middelen hebben om bedoelde groep huurders huurverlaging te bieden en tevens om aan alle andere genoemde maatschappelijke opgaven te voldoen. In samenspraak met woningcorporaties is bij het opstellen van de prestatieafspraken een langjarige financiële analyse gemaakt naar de dekkingsgraad van woningcorporaties in relatie tot hun maatschappelijke opgaven.

4.2 Gelijke behandeling

Het wetsvoorstel voorziet in een verplichting voor woningcorporaties om huurders met een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt en een huurprijs hoger dan € 550 een huurverlagingsvoorstel te doen. De overige verhuurders van zelfstandige woningen met een gereguleerde huurovereenkomst, de particuliere of commerciële verhuurders, krijgen die verplichting niet. Als woningcorporaties vergelijkbaar zouden zijn met particuliere of commerciële verhuurders dan zou het genoemde verschil kunnen leiden tot strijd met het gelijkheidsbeginsel, onder andere vastgelegd in artikel 1 van de Grondwet. Woningcorporaties zijn echter niet vergelijkbaar met particuliere of commerciële verhuurders. Beide type verhuurders verhuren woningen maar anders dan particuliere of commerciële verhuurders hebben woningcorporaties als wettelijke kerntaak het bieden van betaalbare huisvesting. Dit verschil maakt

Versie internetconsultatie

dat van ongelijke behandeling van gelijke gevallen ten aanzien van de woningcorporaties en de particuliere/commerciële verhuurders geen sprake is.

Naast de verplichting van de woningcorporatie een voorstel tot huurverlaging te doen, kunnen huurders met een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt die een zelfstandige woning (met een gereguleerd huurcontract) huren van een woningcorporatie ook zelf het initiatief nemen tot het doen van een verzoek tot huurverlaging. Als huurders voldoen aan de gestelde eisen, hebben zij recht op huurverlaging. Huurders met een inkomen van ten hoogste 120 % van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt die een woning huren van een particuliere/commerciële verhuurder huren kunnen zo'n verzoek ook doen, maar hun verhuurder is niet verplicht om aan dat verzoek gehoor te geven. Dit wetsvoorstel geeft huurders die een woning huren van een woningcorporatie een recht dat huurders die van een andere verhuurder huren niet krijgen. Omdat de laatste groep niet geraakt wordt door dit wetsvoorstel is van ongelijke behandeling in directe zin geen sprake. De huurders van particuliere/commerciële verhuurders worden indirect geraakt door het niet opleggen van de verplichting tot huurverlaging aan particuliere/commerciële verhuurders maar daarmee wordt op geen direct onderscheid gemaakt ten aanzien van de huurders.

4.3 Europees recht

Het verhuren van woningen is een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. De Dienstenrichtlijn is niet van toepassing op sociale huisvesting, zodat daaraan niet behoeft te worden getoetst. Omdat de voorgestelde verplichting alleen zal gelden voor woningcorporaties is geen sprake van invloed op het vrij verkeer van kapitaal. Ook het overige Europese recht heeft geen relevantie voor de voorgestelde verplichting.

5. Uitvoering

Woningcorporaties zullen een huurverlagingsvoorstel doen aan huurders van wie uit de door de woningcorporatie bij de Belastingdienst aangevraagde inkomenscategorieverklaring blijkt dat hun gezamenlijk inkomen in 2022 niet hoger is dan 120% van het voor hen toepasselijke minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag en die een zelfstandige woning huren van de woningcorporatie met een (kale) huurprijs hoger dan € 550 per maand. Woningcorporaties moeten de huurverlagingen binnen drie weken na de ingangsdatum doorgeven aan de Belastingdienst/ Toeslagen; daarmee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat de huurders te maken krijgen met terugvordering van (een deel van) de toegekende huurtoeslag.
Ook huurders zelf kunnen een verzoek tot huurverlaging bij hun woningcorporatie indienen, als zij gebruik willen maken van de voorgestelde huurverlaging maar uit de door de Belastingdienst verstrekte inkomenscategorieverklaring niet blijkt dat hun gezamenlijk inkomen in 2022 ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt bedroeg. Huurtoeslagontvangers zullen voorts de Belastingdienst/Toeslagen moeten informeren over de verlaagde huur in verband met de te ontvangen huurtoeslag.

Woningcorporaties zullen inkomenscategorieverklaringen bij de Belastingdienst moeten opvragen voor huishoudens die een geldende huurprijs boven € 550 per maand hebben, vervolgens aan de huishoudens die blijkens de inkomenscategorieverklaring een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt hebben, een huurverlagingsvoorstel moeten doen tot € 550 en daarnaast de huurverlagingsverzoeken van huurders moeten beoordelen en verwerken in hun administratie. In geval van een geschil tussen huurder en de woningcorporatie over de huurverlaging kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen. De Huurcommissie zal deze verzoeken moeten afhandelen.

<u>Huurcommissie</u>
In geval van een geschil kan de huurder de Huurcommissie om een uitspraak vragen. Naar verwachting zal slechts een klein deel van de huurverlagingsverzoeken van huurders leiden tot een geschil tussen huurder en woningcorporatie. Het aantal zaken dat de Huurcommissie heeft ontvangen over de eenmalige huurverlaging 2021 was fors minder dan vooraf was geschat. Men

Versie internetconsultatie

verwachtte dat er rond de 3.500 zaken bij de Huurcommissie binnen zouden komen, dit bleken er uiteindelijk minder dan 100 te zijn.

PM Uitvoeringstoets Huurcommissie

Uitvoeringstoets Belastingdienst
Dit wetsvoorstel regelt in relatie tot de uitvoering bij de Belastingdienst enkel een verplichting tot het op aanvraag verstrekken van een inkomenscategorieverklaring ten behoeve van de huurverlaging. Ook zal de Belastingdienst/Toeslagen de huurverlagingen voor huurtoeslagontvangers moeten verwerken in zijn administratie.

PM Uitvoeringstoets Belastingdienst

6. Effecten privacy huurders

De huurverlaging is inkomensafhankelijk. Daardoor is het noodzakelijk dat de woningcorporatie over beperkte inkomensgegevens van de huurder beschikt om te kunnen toetsen of de huurder aan de voorwaarden van de regeling voldoet. De regeling is zo uitgewerkt dat de woningcorporatie in voorjaar 2024 op eigen initiatief een huurverlaging voorstelt aan huurders waarvan de woningcorporatie weet dat zij recht hebben op huurverlaging. Daarnaast houdt de huurder het recht om zelf om huurverlaging te verzoeken.

Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie
Als een woningcorporatie huurverlaging aan huurders met een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt (en een huurprijs van meer dan € 550) moet voorstellen, moet de woningcorporatie eerst achterhalen aan welke van de huurders daar recht op hebben. Ten behoeve van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is reeds in de wet (artikel 7:252a BW) de bevoegdheid voor verhuurders opgenomen om bij de Belastingdienst per woonadres (voor zelfstandige woningen die met een gereguleerd huurcontract worden verhuurd) te vragen in welke inkomenscategorie het gezamenlijk inkomen van de bewoners op het betreffende woonadres valt. Dat wil zeggen of het gezamenlijk inkomen van de huurder een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging rechtvaardigt of niet. De Belastingdienst verstrekt alleen informatie of het gezamenlijk inkomen in de categorie laag (midden)inkomen, hoger middeninkomen of hoog inkomen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging valt of niet. Het exacte inkomensgegeven wordt niet verstrekt. In datzelfde wetsartikel is al bepaald dat de Belastingdienst verplicht is op verzoek van verhuurders de toepasselijke inkomenscategorie te vermelden alsmede welke informatie de Belastingdienst dan aan de verhuurder moet verstrekken.

De rechtmatigheid van de gegevensverstrekking door de Belastingdienst voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is beoordeeld ten tijde van het opstellen van de wet van 14 maart 2013 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Stb. 2013, 89) waarmee artikel 7:252a BW is geïntroduceerd, de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en de wet van 24 maart 2021 tot wijziging van wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet) (Stb. 2021, 167). Voor die beoordeling wordt verwezen naar Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 3, p. 3-7, Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3, p. 26-29 en Kamerstukken II 2019/20, 35 118, nr. 3, p. 26-30.

Met dit wetsvoorstel wordt een soortgelijke bevoegdheid voor woningcorporaties en verplichting voor de Belastingdienst geregeld, maar dan ten behoeve van de huurverlaging voor huurders met een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt. De rechtmatigheid van die bevoegdheid is al eerder beoordeeld voor de eenmalige huurverlaging in 2021 (Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 3, p. 16-19). Om te kunnen achterhalen aan welke huishoudens zij die huurverlaging moeten voorstellen, vragen woningcorporaties in het voorjaar van 2024 bij de Belastingdienst van de huurders van zelfstandige woningen in het gereguleerde segment met een geldende huurprijs boven € 550 per maand een inkomenscategorieverklaring (ligt het gezamenlijk inkomen in 2022 boven 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt

Versie internetconsultatie

of niet). Dat opvragen van inkomenscategorieverklaringen gaat conform de werkwijze van het opvragen van inkomenscategorieën ten behoeve van de inkomensafhankelijk hogere huurverhoging op grond van artikel 7:252a BW.

Dit wetvoorstel bepaalt dat woningcorporaties het recht hebben een dergelijke inkomenscategorieverklaring bij de Belastingdienst aan te vragen ten behoeve van de huurverlaging voor huishoudens met een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt en een huurprijs hoger dan € 550. De Belastingdienst is verplicht op aanvraag een dergelijke verklaring te verstekken. Daarmee verstrekt de Belastingdienst de woningcorporatie enkel de gegevens die de woningcorporatie nodig heeft om te bepalen of het huishouden recht heeft op huurverlaging. Doordat de verklaring van de Belastingdienst niet meer vermeldt dan of het gezamenlijk inkomen in 2022 hoger was dan 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt of niet is de gegevensverstrekking minimaal.

Kennisgeving door Belastingdienst
Als de woningcorporatie een inkomenscategorieverklaring voor de huurverlaging heeft aangevraagd bij de Belastingdienst en die heeft verkregen, stelt de Belastingdienst de huurder daar schriftelijk van in kennis (conform de werkwijze bij indicaties van de inkomenscategorie ten behoeve van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging).

Huurverlaging op verzoek van huurder
Wanneer de huurder een verzoek doet, zal hij gegevens over zijn gezamenlijk bruto inkomen moeten verstrekken. De woningcorporatie beschikt immers niet over recente inkomensgegevens (de woningcorporatie ontvangt alleen bij toewijzing van de woning inkomensgegevens van de huurder, ter toetsing of het huishoudinkomen onder de DAEB-inkomensgrens ligt, en eventueel onder de inkomensgrens voor passend toewijzen).

Woningcorporaties hebben ervaring met het beoordelen van de door de huurder aangeleverde gegevens over de samenstelling van zijn huishouden en de inkomensgegevens van de laatste zes maanden. De gegevensverstrekking en de toepasselijke inkomensgrenzen voor de voorgestelde tijdelijke regeling voor huurverlaging op verzoek van huurder zijn dezelfde als bij het toepassen van de eenmalige huurverlaging van 2021. Deze gegevensverstrekking en de toetsing daarvan door de woningcorporatie heeft zich in de afgelopen jaren bewezen.

Geheimhoudingsplicht woningcorporaties
Artikel 55, vierde lid, van de Woningwet verplicht woningcorporaties tot geheimhouding van de gegevens met betrekking tot het (gezamenlijk) inkomen, behoudens voor zover enig wettelijk voorschrift haar tot mededeling verplicht of uit haar taak de noodzaak tot mededeling voortvloeit.

7. Toezicht en handhaving

Bij een geschil tussen huurder en woningcorporatie over de huurverlaging kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen en de partij die niet instemt met de uitspraak van de huurcommissie kan daarna een uitspraak van de rechter vragen (handhaving op huishoudensniveau).

8. Financiële gevolgen

8.1 Regeldruk: administratieve lasten en nalevingskosten

Uit het wetsvoorstel komen geen nalevingskosten voort. Uit het wetsvoorstel komen wel eenmalige administratieve lasten voor woningcorporaties en huurders.[9]

<u>Administratieve lasten woningcorporaties</u>
Woningcorporaties worden verplicht om voor de woonadressen van zelfstandige woningen in het gereguleerde segment waarvan de geldende (kale) huurprijs hoger is dan € 550 per maand, bij de

[9] De administratieve lasten zijn berekend op basis van het Handboek Meting Regeldrukkosten (2017).

Versie internetconsultatie

Belastingdienst een verklaring aan te vragen waaruit blijkt dat het gezamenlijk inkomen al dan niet hoger is dan 120% van het voor het huishouden toepasselijke minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag. Die aanvraag en verstrekking van de inkomenscategorie vindt digitaal plaats volgens de werkwijze die gebruikt wordt voor het aanvragen (en verkrijgen) van inkomenscategorieën ten behoeve van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en zoals dat plaatsvond voor de eenmalige huurverlaging in 2021.

Daarmee zijn voor de woningcorporaties 510.000 (aantal woningen met een geldende huurprijs boven € 550 en huishouden met een laag inkomen) * € 39 * 5 minuten = € 1.625.000 aan eenmalige administratieve lasten in uren en (maximaal) 510.000 * € 1 = € 510.000 aan verzendkosten verbonden.

En als uit die verklaring blijkt dat het gezamenlijk inkomen niet hoger is dan 120% van het voor het huishouden toepasselijke actuele minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag, stelt de woningcorporatie een huurverlaging voor naar € 550 per maand.

Huurders kunnen ook zelf om huurverlaging verzoeken. Woningcorporaties worden verplicht om de huurprijs op verzoek van huurders met een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt te verlagen, als de geldende huurprijs boven € 550 per maand ligt.

Zoals hieronder is toegelicht (zie onderdeel 8.2.4) komen circa 510.000 huishoudens in aanmerking voor een huurverlaging conform de voorgestelde regeling. Naar verwachting zullen van de 510.000 huurders die in aanmerking komen voor huurverlaging 5.000 tot 50.000 huurders zelf een verzoek indienen tot huurverlaging welke door de woningcorporatie dient te worden beoordeeld.

Inschatting is dat deze afhandeling van huurverlagingsverzoeken voor woningcorporaties 30 minuten tijd per verzoek kost:
5.000 tot (maximaal) 50.000 * 30 minuten * € 39 per uur = circa € 97.500 tot (maximaal) € 975.00 en 5.000 tot (maximaal) 50.000 * € 1 = € 5.000 tot (maximaal) € 50.000 aan verzendkosten. De huurverlaging volgt enkel na een verzoek daartoe van de huurder.

Woningcorporaties dienen huurders daarnaast uiterlijk 30 april 2024 te informeren over de mogelijkheid tot huurverlaging. Het Ministerie van BZK zal hiervoor, in samenspraak met Aedes, een standaard tekst opstellen. De inschatting is dat het opnemen van deze tekst in de huurverhogingsvoorstellen maximaal 5 minuten per huurder zal bedragen: 5.000 tot 50.000 * 5 minuten * € 39 per uur = circa € 16.250 tot (maximaal) € 162.500.

<u>Administratieve lasten huurders</u>
De meeste van de circa 510.000 huurders die in aanmerking komen voor de huurverlaging zullen uiterlijk 31 maart 2024 een huurverlagingsvoorstel ontvangen van de woningcorporatie.

Huurders die niet uiterlijk 31 maart 2024 een huurverlagingsvoorstel ontvangen maar wel een huurverlaging wensen, zullen een huurverlagingsverzoek bij de woningcorporatie moeten indienen. Daarbij zullen zij moeten aantonen hoe hoog hun gezamenlijk bruto inkomen over de aan het verzoek voorafgaande zes maanden is en een door henzelf opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van hun huishouden moeten verstrekken.

Naar verwachting zullen circa 5.000 tot 50.000 huishoudens die een inkomen tot aan de inkomensgrens voor passend toewijzen hebben en een woning van een woningcorporatie huren met een huurprijs boven € 550, bij hun woningcorporatie om een huurverlaging gaan verzoeken. Dit vraagt een tijdsbeslag voor huurders van 60 minuten per huurder à € 15 per uur (circa 5.000 tot 50.000 * 60 minuten * € 15 = ca. € 75.000 tot (maximaal) € 750.000) en een bedrag van circa 5.000 tot (maximaal) 50.000 * € 1 (= ca. € 0,01 tot 0,1 miljoen) aan verzendkosten. Deze verzendkosten zijn afhankelijk van de wijze waarop de huurders hun verzoek kunnen indienen bij een verhuurder. Het zal bij een deel van de woningcorporaties mogelijk zijn om een huurverlagingsverzoek digitaal in de dienen. Dit verdient aanbeveling om de stap tot en de kosten van het verzoek voor een huurder te verkleinen.

Versie internetconsultatie

Bij naar schatting maximaal 2,5% van de huurverlagingsvoorstellen en verzoeken, dus bij maximaal 12.500 verzoeken, zal het verzoek tot een geschil tussen woningcorporatie en huurder leiden. In dat geval kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Dit vraagt een tijdsbeslag voor huurders van 20 minuten per huurder à € 15 per uur (circa 12.500 * 20 minuten * € 15 = ca. € 62.450) en een bedrag van circa € 12.500 (12.500 * € 1 aan verzendkosten)
Deze verzendkosten zijn afhankelijk van de wijze waarop de huurders hun verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indienen, want het is ook mogelijk om verzoeken om uitspraak digitaal in te dienen bij de Huurcommissie.

Huurtoeslagontvangers die op initiatief van hun woningcorporatie een huurverlaging hebben gekregen en huurtoeslagontvangers die zelf om een huurverlaging hebben verzocht en die hebben gekregen, dienen de toegekende huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst. Dit vraagt een tijdsbeslag voor huurders van 30 minuten per huurder (maximaal 495.000 (90% van 550.000 * 30 minuten * € 15 = ca € 3,71 miljoen). De huurverlaging kan digitaal worden ingediend.

Totale kosten
De totale administratieve lasten voor woningcorporaties komen op (maximaal) eenmalig (€ 1,6 miljoen + € 1 miljoen + € 162.500 = ca.) €2,8 aan uren en € 550.000 aan verzendkosten.
De totale verwachte administratieve lasten voor huurders op eenmalig (maximaal) (€ 750.000 + € 62.450 + 3,71 miljoen = ca.) € 4,5 miljoen en (€ 50.000+ € 12.500 = ca.) € 62.500 aan verzendkosten.

Dit betekent het volgende:

- Incidentele kosten voor het bedrijfsleven: administratieve lasten in het eerste jaar voor woningcorporaties: maximaal ca. € 2,8 miljoen in uren en ca. € 550.000 aan verzendkosten.
- Incidentele kosten voor burgers: de administratieve lasten voor huurders in het eerste jaar komen op (maximaal) € 4,5 miljoen in uren en € 62.500 aan verzendkosten.

8.2 Financiële positie woningcorporaties

De huurverlaging voor huishoudens in een corporatiewoning heeft financiële gevolgen voor woningcorporaties en resulteert naar verwachting in een daling van de totale huursom van circa € 359 miljoen voor de gehele corporatiesector. De huurverlaging is een onderdeel van de met Aedes (en Woonbond en VNG) gemaakte prestatieafspraken over de inzet van vrijkomende middelen als gevolg van de in het Coalitieakkoord afgesproken intrekking van de verhuurderheffing. Met deze prestatieafspraken hebben partijen, in het licht van de grote maatschappelijke opgaven, een gezamenlijk agenda opgesteld ten aanzien van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. Het realiseren deze afspraken, waaronder de huurverlaging en de dalende huursom die daarvan het gevolg is, is mogelijk doordat de investeringsruimte van woningcorporaties komende jaren groeit door het per 1 januari 2023 afschaffen van de verhuurderheffing. Het afschaffen van de verhuurderheffing resulteert in een lastenverlichting van structureel € 1,7 miljard voor de corporatiesector. Middels de prestatieafspraken is met de sector overeenkomen dat een deel van deze vrijgekomen middelen wordt gebruikt ter dekking van de eenmalige huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen.

8.3 Betaalbaarheid huurders

De eenmalige huurverlaging voor huishoudens met een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt, heeft een positief inkomenseffect. Ruim 510.000 huishoudens komen in aanmerking voor een huurverlaging van gemiddeld € 57 per maand. Circa 90% van de huishoudens die in aanmerking komen voor de beoogde huurverlaging ontvangen huurtoeslag. Het is daarom belangrijk dat de huurder zijn nieuwe huur doorgeeft aan de Belastingdienst.

Versie internetconsultatie

Schematisch overzicht toepasselijke inkomensgrenzen (≤120% minimuminkomensijkpunt huurtoeslag)

Type huishouden	**Inkomensgrens 120% van minimuminkomensijkpunt huurtoeslag (prijspeil 2022)**
Eenpersoonshuishouden	≤ € 20.820
Eenpersoonsouderenhuishouden	≤ € 22.890
Meerpersoonshuishouden	≤ € 27.000
Meerpersoonsouderenhuishouden	≤ € 30.540

8.4 Financiële effecten voor de rijksbegroting

Huurcommissie
Voor de kosten van de € PM voor het behandelen door de Huurcommissie van de verwachte extra geschillen in 2024/2025 wordt dekking gezocht binnen de begroting van BZK.

Huurtoeslag
De verlaging van de huur van huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag heeft een besparing op het huurtoeslagbudget van naar schatting structureel € PM miljoen per jaar tot gevolg.

9. Evaluatie

Omdat de voorgestelde regeling slechts voor een jaar gaat gelden, is geen evaluatiebepaling voor de verplichte huurverlaging in dit wetsvoorstel opgenomen. Wel zal worden geïnventariseerd wat het gebruik is van de mogelijkheid tot huurverlaging om te rapporteren over de effecten daarvan.

10. Advies en consultatie

PM ATR
PM Autoriteit persoonsgegevens

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I

In de artikelen 54a en 54b van de Woningwet is de in 2021 opgelegde huurverlaging voor huurders van woningcorporaties met een lager inkomen geregeld. De in die artikelen neergelegde systematiek van huurverlaging is ook in 2024 nog goed bruikbaar. Wel moet artikel 54a van de Woningwet aangepast worden aan huurverlaging in 2024 in plaats van 2021.

Onderdelen

In artikel 54a van de Woningwet worden drie inhoudelijke wijzigingen voorgesteld.
Ten eerste wordt het tijdvak gewijzigd van 2021 (met inkomensgegevens uit 2019) in 2024 (met inkomensgegevens uit 2022).
Ten tweede wordt voorgesteld uit te gaan van inkomens van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt (zie artikel 17, eerste lid, van de Wht) (was het toepasselijke norminkomen) en van verlaging tot € 550 per maand (was de toepasselijke aftoppingsgrens van artikel 20, tweede lid, van de Wht).

Versie internetconsultatie

Tot slot is het niet langer nodig dat de Belastingdienst in de inkomensverklaring de omvang van het huishouden vermeldt; die vermelding was in 2021 nodig omdat het bedrag van de toenmalige verlaging afhankelijk was van de omvang van het huishouden. In dit wetsvoorstel is de omvang van het huishouden alleen nog van belang voor de vraag welk minimuminkomensijkpunt van toepassing is. Die informatie is echter niet relevant voor de woningcorporatie; die hoeft slechts te weten of het inkomen boven 120% van het *toepasselijke* minimuminkomensijkpunt ligt of niet. Daarom wordt vermelding van de omvang van het huishouden geschrapt uit de inkomensverklaring.

Daarnaast worden enkele redactionele en tekstuele verbeteringen en een wetstechnische reparatie voorgesteld.
Ten eerste wordt in artikel 54a, vierde lid, van de Woningwet de verwijzing naar artikel 54c gecorrigeerd in een verwijzing naar 54b. Met die verwijzing wordt duidelijk gemaakt dat voor het "bruto-inkomen van de bewoners" wordt gekeken naar het bruto-inkomen van degenen die op het adres van de woning staan ingeschreven met uitzondering van de kinderen jonger dan 27 jaar. Net als voor de inkomenscategorieverklaring telt het inkomen van inwonende kinderen jonger dan 27 jaar niet mee.
Ten tweede wordt in artikel 54a, zesde lid, van de Woningwet een tekstuele verbetering voorgesteld (verwijdering van een dubbeling).
Tot slot wordt in artikel 54a, achtste lid, van de Woningwet de uiterste datum voor de informatieverplichting bepaald op 30 april 2024. Deze specifieke datum geeft duidelijkheid en waarborgt dat woningcorporaties hun huurders in de eerste maanden van 2024 over de huurverlagingsmogelijkheid informeren.
De wetstechnische reparatie betreft artikel 54a, derde lid, vierde zin, van de Woningwet.
In artikel IIIB, onderdeel b, van de wet van 2 december 2020 tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen) (Stb. 2020, 547) (hierna: Wet eenmalige huurverlaging) is voorzien in een wijziging van artikel 54a, tweede lid, tweede zin, van de Woningwet in verband met de inwerkingtreding op 1 januari 2022 van de wet van 24 maart 2021 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet) (Stb. 2021, 167). Per abuis is in artikel IIIB, onderdeel b, van de Wet eenmalige huurverlaging een wijziging voorzien van artikel 54, tweede lid, van de Woningwet, waar dat had moeten zijn artikel 54a, derde lid, van de Woningwet. Om formeel-juridische redenen wordt artikel 54a, derde lid, tweede zin, van de Woningwet met deze voorgestelde bepaling opnieuw en op de juiste wijze vastgesteld.

Voor het overige is er geen aanleiding om de artikelen 54a en 54b van de Woningwet, zoals vastgesteld in 2020 (zie Kamerstukken II 2020/21, 35 578, 1-15 en, A-C), te herzien.

Artikel II

De voorgestelde inwerkingtredingsdatum voldoet aan het stelsel van vaste verandermomenten.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Versie internetconsultatie