

Vergaderjaar 2022–2023

36 281

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

D

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 17 februari 2023

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning naar aanleiding van het voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen). Hierna ga ik in op de vragen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

Particuliere verhuur

De leden van de fracties van de VVD, van het CDA, van GroenLinks, van de PvdA en van de SP vroegen de regering aan te geven welke stappen zijn ondernomen om de ongelijke behandeling te compenseren voor de groep van circa 100.000 huurders met een lager inkomen die huren via een particuliere verhuurder en of overwogen is om deze specifieke doelgroep een extra huurtoeslag toe te kennen om deze onwenselijke ongelijkheid doelmatig te repareren, en of het daarbij mogelijk is dat deze huurders de Belastingdienst toestemming kunnen geven om een inkomensverklaring uit te wisselen met de particuliere verhuurder, waarna zij voor een extra huurtoeslag in aanmerking kunnen komen.

Het is niet mogelijk om binnen de generieke huurtoeslag naar type verhuurder te onderscheiden en specifieke bepalingen voor huurders van particuliere verhuurders op te nemen.

Het kabinet heeft reeds verschillende maatregelen genomen om deze groep betaalbaar te laten wonen. Ten eerste is een algemene huurmatiging, die ervoor zorgt dat de gereguleerde huurprijzen niet harder stijgen dan de lonen. Ten tweede is de huurtoeslag voor alle huurtoeslagontvangers per 2023 omhooggegaan met € 16,94 per maand door verlaging van de eigen bijdrage. Tot slot zet het kabinet in op het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem, waarmee 163.000 woningen die eigenlijk in het huidige gereguleerde segment zouden moeten vallen in huurprijs zullen dalen naar dat wat het WWS als maximale huurprijs voorschrijft. Mensen met een laag inkomen die nu een voor de woning-

kwaliteit te dure huurwoning huren, zullen als gevolg daarvan een huurverlaging krijgen.

De leden van de fracties van D66, van het CDA, van GroenLinks, van de PvdA en van de SP vroegen de regering nog eens te beargumenteren tegen welke feitelijke problemen de regering aanloopt om ook deze groep van de regeling te laten profiteren.

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

De particuliere verhuurders maken geen deel uit van de Nationale Prestatieafspraken. Bij de voorbereiding in 2020 van de wet Eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen 2021 is onderzocht of er andere mogelijkheden zijn om huurders van een particuliere verhuurder tegemoet te komen. Ook eind vorig jaar, met de voorbereiding van voorliggend wetsvoorstel, zijn deze mogelijkheden opnieuw bekeken. Een belangrijk deel van de uitvoering van de huurverlaging ligt bij de Belastingdienst voor het uitwisselen van inkomensgegevens. Ik heb de Belastingdienst gevraagd welke facetten spelen bij een verbreding van de doelgroep met particuliere verhuurders. De Belastingdienst concludeert dat verbreding onuitvoerbaar is. De voorziene huurverlaging vraagt om gegevensuitwisseling met zo'n 280 woningcorporaties. Als de doelgroep moet worden verbreed komen er ruim 13.000 particuliere verhuurders bij. Van deze groep is het aantal woningen dat als gereguleerde huur wordt verhuurd onbekend. Ten tweede is voor een grotere verhuurdersdoelgroep het huidige proces voor de huurverlaging niet ingericht. De aanzienlijke toename in het aantal partijen waarmee de Belastingdienst gegevens zou moeten uitwisselen levert capaciteitsproblemen op. Ten slotte is het zeer de vraag of deze particuliere verhuurders uit eigen beweging aan de verplichting zouden voldoen om inkomenscategorieën op te vragen (zonder prestatieafpraak en (nog) onzekere tegemoetkoming). Dit vraagt om coördinatie, monitoring en toezicht waarin op dit moment niet is voorzien.

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

Bovendien heeft het Rijk geen (betalings)relatie met deze particuliere verhuurders, wat betekent dat uitbetaling van een eventuele financiële tegemoetkoming een nieuwe uitvoeringstaak zou zijn waarvoor nu niet in een uitvoeringsorganisatie is voorzien en waarvoor op het moment eveneens geen dekking is.

Ik heb daarom geconcludeerd dat een verplichte huurverlaging voor particuliere verhuurders voor huurders met een laag inkomen niet haalbaar en niet uitvoerbaar is. Ik begrijp zeer goed dat ook voor deze

groep een verlaging van de huur wenselijk had kunnen zijn. Wel wijs ik op de bovengenoemde andere maatregelen die wel van toepassing zijn op deze doelgroep.

De leden van de fracties van D66, van het CDA, van GroenLinks, van de PvdA en van de SP vroegen of deze huurders wel worden geholpen door de verhoging van de huurtoeslag die al is afgekondigd en of overwogen is om juist voor deze groep tot een tijdelijke verhoging van de huurtoeslag te komen.

Het kabinet heeft reeds verschillende maatregelen genomen om deze groep betaalbaar te laten wonen. Ten eerste is de huurtoeslag voor alle huurtoeslagontvangers per 2023 omhooggegaan met € 16,94 per maand door verlaging van de eigen bijdrage. Het klopt dat deze verhoging van de huurtoeslag ook ten gunste komt aan huurder die huren van een particuliere verhuurder. Ten tweede is er een algemene huurmatiging, die ervoor zorgt dat de geregleerde huurprijzen niet harder stijgen dan de lonen. Tot slot zet het kabinet in op het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem, waarmee 163.000 woningen die eigenlijk in het huidige geregleerde segment zouden moeten vallen in huurprijs zullen dalen naar dat wat het WWS als maximale huurprijs voorschrijft. Mensen met een laag inkomen die nu een voor de woningkwaliteit te dure huurwoning huren, zullen als gevolg daarvan een huurverlaging krijgen. Het is niet mogelijk om binnen de generieke huurtoeslag naar type verhuurder te onderscheiden en specifieke bepalingen voor huurders van particuliere verhuurders op te nemen.

Belastingdienst

De leden van de fracties van de VVD, van het CDA, van GroenLinks, van de PvdA en van de SP vroegen of bij de uitvoeringstoets door de Belastingdienst expliciet het feit is meegenomen dat de Belastingdienst binnen een zeer korte termijn, van 1 maart tot 1 juni 2023, de complexe uitvoering zal moeten implementeren.

Het Ministerie van BZK heeft intensief contact met de Belastingdienst en dienst Toeslagen om te faciliteren en waarborgen dat de uitvoering goed verloopt. De Belastingdienst heeft het webportaal waarmee de inkomenscategorieën worden aangevraagd en aan woningcorporaties worden verstrekt en de organisatie in gereedheid gebracht voor de uitvoering van de taak om op aanvraag van woningcorporaties inkomenscategorieverklaringen te verstrekken ten behoeve van de huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. Wanneer de wetwijziging op 1 maart 2023 in werking treedt, kunnen de woningcorporaties vanaf 1 maart 2023 aanvraagbestanden aanleveren met de adressen van woningen waarvoor zij de inkomenscategorie van het huishouden willen ontvangen voor de huurverlaging. De Belastingdienst zal die aanvragen dan vanaf 1 maart 2023 in behandeling nemen.

De Belastingdienst heeft voldoende personele capaciteit om deze verstrekking van aangevraagde inkomenscategorieën uit te kunnen voeren in de maanden maart tot en met mei 2023 en voor de eventueel benodigde extra communicatie met de woningcorporaties en huurders. Daartoe heeft de Belastingdienst intern met capaciteit vrijgemaakt alsmede extra capaciteit aangetrokken via externe inhuur.

Geheimhoudingsplicht

De leden van de fracties van 50Plus, van het CDA, van GroenLinks, van de PvdA en van de SP vroegen of een individuele huurder mogelijkheden heeft om het delen van inkomensgegevens door de Belastingdienst met

woningcorporaties tegen te gaan en of de huurders hierover vooraf worden geïnformeerd.

Om niet-gebruik van de huurverlaging voor huurders met een lager inkomen (inkomen tot 120% van het minimuminkomenspunt voor de huurtoeslag) zoveel mogelijk te voorkomen, biedt voorliggend wetsvoorstel de woningcorporaties de mogelijkheid en zelfs de verplichting om bij de Belastingdienst na te gaan welke huishoudens die een huur boven € 575,03 hebben in 2021 een gezamenlijk inkomen tot aan de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens hadden. Op die manier kunnen woningcorporaties de huurverlaging gericht toepassen zonder dat vooraf actie van de huurders wordt vereist.

Omdat deze verstrekking van de inkomenscategorie de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst doorbreekt is een wettelijke grondslag daarvoor vereist, die met voorliggend wetsvoorstel geregeld wordt. Om de inbreuk op de privacy tot een minimum te beperken, ontvangen de woningcorporaties niet de hoogte van het gezamenlijk inkomen 2021 van de huishoudens maar enkel het gegeven of het gezamenlijk inkomen 2021 van het huishouden binnen de grens voor de huurverlaging valt, of niet (ja/nee, of laag inkomen/geen laag inkomen).

Om die verstrekking in korte tijd (maart tot uiterlijk medio mei 2023) te kunnen uitvoeren en omdat de inbreuk op de privacy tot een minimum is beperkt, is afgezien van een mogelijkheid voor voorafgaande bezwaarmogelijkheid («opt out») van huurders. Huurders van wie de woningcorporatie de inkomenscategorie heeft aangevraagd voor de huurverlaging, krijgen een brief van de Belastingdienst met het bericht dat hun woningcorporatie voor hun woning om de inkomenscategorie van het gezamenlijk inkomen 2021 heeft gevraagd voor de huurverlaging en dat de woningcorporatie die inkomenscategorie heeft ontvangen. Dit is was ook het geval bij de huurverlaging 2021 voor huurders met een lager inkomen in een woningcorporatiewoning; in 2021 heeft het ontbreken van een voorafgaande bezwaarmogelijkheid niet tot klachten van huurders bij de Belastingdienst geleid.

De leden van de fracties van 50Plus, van het CDA, van GroenLinks, van de PvdA en van de SP vroegen of doorbreking van de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst met dit wetsvoorstel geen precedent schept voor de toekomst en of het risico op een glijdende schaal bestaat waardoor als het ware de wettelijke geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst uitgehold gaat worden.

Bij elke wettelijke grondslag voor doorbreking van de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst wordt een afweging gemaakt tussen het belang van het bereiken van het doel van de gegevensverstrekking en het belang van geheimhouding (waaronder de bescherming van privacy van belastingplichtigen). In de parlementaire behandeling van de wetsvoorstellen die een tijdelijke of blijvende wettelijke grondslag invoeren voor doorbreking van de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst van verstrekking van (globale) inkomensgegevens aan derden kunnen de Kamers met die afweging instemmen of het wetsvoorstel verwerpen. Het kabinet vreest niet voor een glijdende schaal in beperking van de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst vanwege die belangenafweging bij elk wetsvoorstel dat een wettelijke grondslag voor doorbreking van de geheimhoudingsplicht regelt en de daarvoor benodigde parlementaire instemming.

Er bestaat al een aantal jaren een wettelijke grondslag voor de doorbreking van de geheimhoudingsplicht ten aanzien van het op aanvraag verstrekken van huishoudverklaringen aan verhuurders ten behoeve van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Dit is geregeld in artikel 7:252a BW. Die wettelijke grondslag is in de wet

opgenomen om te voorkomen dat verhuurders – bij gebrek aan informatie over welke huishoudens voor een hogere huurverhoging in aanmerking komen – aan alle huishoudens de hoogst toegestane huurverhoging voorstellen. Gevolg daarvan zou zijn dat de grote meerderheid van de huurders dan een bezwaarschrift bij de verhuurder zou moeten indienen tegen die hoogste huurverhoging, met verstrekking van gedetailleerdere inkomensgegevens (per bewoner) om aan te tonen dat het gezamenlijk huishoudinkomen te laag is voor die hoogste huurverhoging; waarbij het risico zou bestaan dat met name huishoudens met een inkomen in de laagste inkomenscategorie niet of niet tijdig gebruik zouden maken van die bezwaarmogelijkheid en dan gebonden zouden zijn aan die hoge huurverhoging.

In 2021 was er een wettelijke grondslag voor het op aanvraag verstrekken aan woningcorporaties van inkomenscategorieën voor de huurverlaging 2021 voor huurders met een lager inkomen, om woningcorporaties de huurverlaging gericht te kunnen laten toepassen. Dat was geregeld in artikel 54a van de Woningwet. In voorliggend wetsvoorstel wordt een soortgelijke grondslag voor doorbreking van de geheimhoudingsplicht geregeld voor de huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen.

Inventarisatie

De leden van de fracties van 50Plus, van het CDA, van GroenLinks, van de PvdA en van de SP vroegen of er een inventarisatie wordt gemaakt door de woningcorporaties nadat deze wet is ingevoerd, zodat inzicht wordt verkregen hoe groot de categorie huurders is die voor huurverlaging 2023 in aanmerking komt en of indien dit aantal de schatting van 510.000 huishoudens sterk overstijgt heeft aanneming van voorliggend wetsvoorstel dan financiële voor de woningcorporaties die aanzienlijk minder inkomsten kunnen genereren.

Woningcorporaties zijn op basis van het wetsvoorstel verplicht om de gewijzigde huur door te geven aan de dienst Toeslagen. Dat gebeurt conform het huidige proces van huurgegevenslevering. Toeslagen beschikt daarmee over het aantal huurverlagingen per 1 juli 2023 van huurders met een lopende aanvraag tot huurtoeslag. Hier bovenop komt naar verwachting nog een beperkt aantal huishoudens dat huurverlaging krijgt maar geen lopende aanvraag huurtoeslag heeft (bijvoorbeeld doordat zij eerder niet in aanmerking kwam voor huurtoeslag door een te hoge huurprijs of door onwetendheid over de mogelijkheid tot het aanvragen van huurtoeslag). Het aantal huishoudens met huurverlaging wordt daarnaast gemonitord door Aedes.

De omvang van de doelgroep is ten opzichte van de eerder geschatte 510.000 al toegenomen tot circa 600.000 huishoudens. De berekeningen ten tijde van de Nationale Prestatieafspraken zijn gemaakt op basis van het Woon Onderzoek Nederland 2021 (WoON2021), en daarmee op basis van inkomens- en huurgegevens over 2020. Het wetsvoorstel gaat uit van actuele inkomensgrenzen (over 2023) en gaat uit van het meest recente bij de Belastingdienst bekende en in de meeste gevallen al definitief vastgestelde inkomen (over 2021). Dit is in lijn met andere inkomensafhankelijke regelingen, zoals de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Daarnaast was indexering van de minimuminkomensijpunten per 1 januari 2023 hoger dan in andere jaren, dit komt door de extra verhoging van het wettelijk minimumloon, de AOW en uitkeringen per 1 januari 2023 in het kader van de koopkrachtmaatregelen. Dit betekent ook dat de financiële gevolgen voor woningcorporaties hoger uitvallen. De huurverlaging resulteert naar verwachting in een daling van de totale huursom van circa € 426 miljoen; dit bedrag is een actualisatie van het in

de Memorie van Toelichting genoemde bedrag van € 355 miljoen. Ik heb aan Aedes kenbaar gemaakt dat ik het op dit moment niet verstandig vind de inkomensgrenzen te verlagen en de doelgroep van de huurverlaging te verkleinen. Het is niet de verwachting dat de groep groter wordt dan 600.000 huishoudens, aangezien dit aantal al is geactualiseerd met de meest recente gegevens. Ik blijf in nauw contact met woningcorporaties en Aedes de verhouding tussen de maatschappelijke opgaven van woningcorporaties die volgen uit het totale pakket van de Nationale Prestatieafspraken en hun financiële middelen monitoren.

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