



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

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is dat toegelaten instellingen de huurprijzen van woningen die verhuurd zijn aan huurders met een laag inkomen verlagen en in verband daarmee het tarief van de verhuurderheffing te verlagen;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

In artikel 1.7 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II wordt “0,562” vervangen door “0,526”.

Artikel II

Na artikel 54 van de Woningwet wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 54a

1. In afwijking van artikel 246 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek doet de toegelaten instelling voor 31 december 2021, na een verzoek daartoe van de huurder van een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van dat boek met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan het op grond van artikel 14, eerste en tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag toepasselijke bedrag, een voorstel tot verlaging van de huurprijs tot ten hoogste het toepasselijke bedrag, genoemd in artikel

20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag, tenzij op de woning een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is. Artikel 252, derde lid, en artikel 252c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

2. De huurder voegt bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, bewijsstukken waaruit zijn huishoudinkomen over de zes kalendermaanden voorafgaand aan het verzoek blijkt alsmede een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden. De toegelaten instelling doet het voorstel, bedoeld in het eerste lid, binnen drie weken na ontvangst van de in de eerste volzin bedoelde gegevens.

3. Indien de toegelaten instelling geen voorstel als bedoeld in het eerste lid doet of de huurder niet instemt met het voorstel van de toegelaten instelling kan de huurder tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de verlaging blijkens het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over het voorstel.

4. Bij de berekening, bedoeld in artikel 54, eerste lid, wordt geen rekening gehouden met de woningen waarvan de huurprijs in het betrokken jaar is verlaagd op grond van het eerste lid.

Artikel III

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 4, tweede lid, wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel i door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

j. ingevolge artikel 54a, derde lid, van de Woningwet over de het voorstel tot huurverlaging als bedoeld in het eerste lid van dat artikel.

B

Na artikel 14 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 14a

In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 54a, derde lid, van de Woningwet spreekt de huurcommissie uit tot welke huurprijs toepassing van artikel 54a, eerste lid, van de Woningwet leidt en dat de verlaagde huurprijs ingaat op het tijdstip dat de verlaging blijkens het voorstel, bedoeld in artikel 54a, eerste lid, had moeten ingaan.

Artikel IV

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2021.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Staatssecretaris van Financiën,

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

Memorie van toelichting

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Dit wetsvoorstel dient ertoe om te regelen dat huurders met een laag inkomen en hoge huur een verzoek tot huurverlaging kunnen indienen bij de woningcorporatie. Veel huurders van woningcorporaties hebben reeds een huur welke past bij het inkomen (en niet te hoog is in relatie met het inkomen). Passend toewijzen heeft hieraan bijgedragen. Toch zijn er huurders waarbij de huur te hoog is in verhouding met hun inkomen. In het Sociaal Huurakkoord, gesloten tussen Aedes en de Woonbond, zijn afspraken gemaakt om deze huurders op hun verzoek tegemoet te komen.

Dit kabinet stelt voor maatregelen te treffen om de huurprijs voor deze huurders sneller in verhouding te krijgen tot het inkomen. Wanneer de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze huurverlaging, zal deze een voorstel ontvangen van de woningcorporatie. Dit voorstel kan worden afgedwongen. Indien de verhuurder geen voorstel tot huurverlaging doet, ondanks het verzoek van huurder daartoe, heeft de huurder de mogelijkheid om dit voor te leggen aan de Huurcommissie. Met de tegemoetkoming in de taakverzwaring die uit dit wetsvoorstel volgt, wordt woningcorporaties voldoende ruimte geboden om te sturen op de balans tussen de verschillende opgaven binnen hun maatschappelijke taak.

Huren die op basis van dit wetsvoorstel worden verlaagd, vallen buiten beschouwing bij de berekening van de huursomstijging.

1.2 Aanleiding en achtergrond problematiek

Aedes, de vereniging van woningcorporaties, en de Woonbond hebben in hun Sociaal Huurakkoord 2018 afspraken gemaakt over huurbevrozing en huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een voor dat inkomen hoge huur¹. Het beoogde doel van de het Sociaal Huurakkoord is het bieden van zekerheid over de betaalbaarheid van de huren en een balans te bieden tussen de stijging van de huren en de inkomensontwikkelingen van huurders. Eind 2019 hebben Aedes en de Woonbond aan die afspraken een nadere invulling gegeven voor 2020. Hiermee is door deze partijen een invulling gegeven aan de bevindingen van het Nibud, waarbij wordt omschreven welke huurders betaalrisico's ervaren.

De laatste jaren (2017-2020) hebben woningcorporaties een gematigd huurbeleid gevolgd, met een gemiddelde huurverhoging rond de inflatie voor zittende huurders. Uit de recente cijfers over huurstijgingen 2020 blijkt een bestendiging van dit beeld. Dit neem niet weg dat er huishoudens zijn voor wie de betaalbaarheid onder druk staat en die, in verhouding met het inkomen, een hoge huur hebben en daardoor betaalrisico's hebben.

Vervolgens brak in 2020 de coronacrisis uit. De hieruit voortvloeiende lockdown en beperking van personenverkeer, omwille van de bestrijding, brengen economische gevolgen met zich mee. Huurders kunnen hierdoor een inkomensdaling doormaken. Voor deze huishoudens neemt de betaalbaarheid van het huren af. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft aan de Eerste Kamer toegezegd dat zij aan de hand van de gerealiseerde huurontwikkeling in 2020

¹ <https://www.woonbond.nl/publicatie/sociaal-huurakkoord-2018>

² <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/afspraken-huurbevrozing-en-huurverlaging.html> en <https://www.woonbond.nl/huurbevrozing-en-huurverlaging-2020>

en de koopkrachtontwikkeling van huurders in 2020 onderzoekt of aanvullende maatregelen voor de betaalbaarheid van het huren nodig zijn³. Uit deze onderzoeken blijkt vooralsnog niet dat (veel) meer huurders kampen met betalingsachterstanden of grotere betaalrisico's. Ook blijkt dat de huurverhoging van afgelopen jaar (zeer) gematigd was. Een generieke maatregel, met een grote financiële impact voor verhuurders, die voor alle huurders zal gelden is daarom niet het meest doelmatig en effectief. Daarom wordt er gekozen voor een gerichte maatregel, bedoeld voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur, omdat deze groep betaalrisico's kennen. Dat wil zeggen dat zij problemen kunnen ondervinden met het opbrengen van de lasten, zoals energiekosten, verzekeringen en lokale lasten en ook woonlasten. Hierdoor ontstaat er ook extra risico op het ontwikkelen van financiële problematiek, zoals problematische schulden.

De regering gaat woningcorporaties tijdelijk verplichten om de huur op verzoek van huurders met een laag inkomen en een voor dat inkomen hoge huur te verlagen. Corporaties zorgen al voor betaalbare huurwoningen voor de doelgroep. Dit is de taak die ze opgedragen hebben gekregen en waarvoor ze in aanmerking komen voor staatssteun (met name via door het WSW geborgde leningen). Aan deze taak zijn verschillende voorwaarden verbonden, waaronder het passend toewijzen. Dit houdt in dat bij 95% van de toewijzingen van huurders met een inkomen lager dan de voorheen maximale inkomensgrens huurtoeslag de huurprijs onder of gelijk aan de toepasselijke aftoppingsgrens moet zijn. Dit is in 2016 ingevoerd.

Voor verschillende groepen zittende huurders met een structureel laag inkomen en voor dat inkomen hoge huur, hebben Aedes en de Woonbond reeds afspraken gemaakt in het Sociaal Huurakkoord over huurverlaging of huurbevrozing. In aanvulling op de eis van het passend toewijzen kiest het kabinet er in aansluiting op de afspraak van Aedes en Woonbond voor om ook deze zittende huurders eenmalig het recht te geven op een huurverlaging tot de aftoppingsgrens. Daarmee krijgen de huurders die nog niet passend zijn toegewezen, bijvoorbeeld omdat ze voor 2016 zijn verhuisd of een structurele inkomensval hebben doorgemaakt, de kans om toch een passende huur te krijgen. Met de voorgestelde regeling komen 260.000 huurders in aanmerking voor huurverlaging.

Anders dan in het Sociaal Huurakkoord is gekozen voor een eenmalig recht en een huurverlaging in plaats van een huurbevrozing. De reden om dit nu verplicht te stellen, is omdat de gemaakte afspraken zullen aflopen en om de achterliggende doelen van het Sociaal Huurakkoord sneller te bereiken. De gevolgen van de Coronacrisis en de onzekerheid waarmee dit is omgeven versterkt deze wens. Een permanente maatregel zou ongewenste neveneffecten met zich meebrengen, zoals een verminderde prikkel om te participeren op de arbeidsmarkt.

Met het oog op de uitkomsten van het onderzoek naar opgaven en middelen in de corporatiesector⁴, wordt tegelijk met deze maatregel het tarief van de verhuurderheffing verlaagd. Met deze tegemoetkoming wordt beoogd dat woningcorporaties de balans kunnen houden in het uitvoeren van de verschillende maatschappelijke opgaven.

Verzoek tot huurverlaging

Huurders dienen een verzoek tot huurverlaging in te dienen bij de verhuurder, waarbij gegevens dienen te worden verstrekt over het huishoudinkomen van de afgelopen zes maanden en de gezinssamenstelling. Wanneer de huurder op basis van de gegevens in aanmerking komt voor huurverlaging, zal deze worden toegekend. Het initiatief tot huurverlaging ligt bij de huurder, maar het bepalen of de huurder voldoet aan de voorwaarden zal door de woningcorporatie worden beoordeeld omdat zij meer kennis en ervaring hebben over regelgeving. De huurder kan het voorstel van de woningcorporatie voorleggen aan de Huurcommissie.

2. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen

2.1 Bestaande wetgeving en instrumenten

³ Kamerstukken I, 2019/20, 35 431, I en J

⁴ https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2020Z13549&did=2020D28651

Zoals hierboven aangegeven hebben corporaties de laatste jaren (2017-2020) een gematigd huurbeleid gevolgd, met een gemiddelde huurverhoging rond de inflatie voor zittende huurders. Aedes en de Woonbond hebben in het Sociaal Huurakkoord 2018 afspraken gemaakt over onder meer de huursom die hieraan een belangrijke bijdrage levert. Deze afspraak is verankerd in de wet, waarmee de huursom inflatievolgend is geworden. Huurders, gemeenten en corporaties kunnen daarnaast gezamenlijk afspreken dat lokaal een huursom van maximaal inflatie + 1% geldt. Daarnaast hebben Aedes en Woonbond afspraken gemaakt over huurders met een lage inkomen en een hoge huur.

2.2 Noodzaak nieuwe instrumenten en wijzigingen

Het aantal huishoudens met een betaalarisico voor de huur is na 2015 gedaald als gevolg van het conjuncturele herstel na de financiële crisis. De laatste jaren (2017-2020) hebben woningcorporaties een gematigd huurbeleid gevolgd, met een gemiddelde huurverhoging rond de inflatie voor zittende huurders. Uit de recente cijfers over huurstijgingen 2020 blijkt een bestendiging van dit beeld. Dit neem niet weg dat er nog steeds huishoudens kampen met betaalarisico's en huishoudens getroffen worden door de economische gevolgen van de coronacrisis en voor wie de betaalbaarheid van het huren kan afnemen.

Huurders met een laag inkomen⁵ en een huurprijs boven de voor hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens⁶, kunnen op basis van de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 om huurbevrozing vragen bij de woningcorporatie. Op het moment dat een huishouden verhuist naar een andere corporatiewoning in het DAEB-segment, dan moeten woningcorporaties die huishoudens in de meeste gevallen (jaarlijks minimaal 95%) op grond van de Woningwet huisvesten in een woning met een huurprijs onder of gelijk aan de toepasselijke aftoppingsgrens. Het blijkt dat corporaties in laatste jaren in meer dan 98% van die gevallen passend hebben toegewezen. Deze verplichting voor passend toewijzen geldt sinds 2016, voor die tijd werd een groter deel van de groep lage inkomens tegen een huur boven de aftoppingsgrens gehuisvest. Huurders die voorafgaand aan passend toewijzen een woning kregen toegewezen, hebben (mogelijk) een te hoge huur voor het inkomen. Zij zouden gebaat zijn bij een lagere huur maar het is echter niet altijd mogelijk of wenselijk om te verhuizen, mede gezien het aantal vrijkomende woningen met een passende huur.

Met het oog op betaalbaarheid kiest het kabinet er voor zittende huurders met een gereguleerd huurcontract en met een inkomen tot aan de voorheen maximale inkomensgrens⁷ eenmalig het recht te geven op een huurverlaging tot de aftoppingsgrens (prijs 2020: € 619,01/ € 663,40). Daarmee krijgen zittende huurders de kans om een passende huur te krijgen.

Hieruit volgt dat deze maatregel verder reikt dan de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 over specifiek maatwerk. Ten eerste volgt dit uit hogere inkomensgrenzen bij passend toewijzen dan de grenzen die in het Sociaal Huurakkoord worden gehanteerd (m.u.v. huishoudens van drie of meer personen, daarvoor hanteren woningcorporaties nu een inkomensgrens die ca. € 2.000 hoger ligt dan de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens voor passend toewijzen; maar die huishoudens houden op basis van het Sociaal Huurakkoord 2018 het recht om de woningcorporatie om huurbevrozing te vragen). Ten tweede gaat deze maatregel, voor huishoudens met een huur boven de aftoppingsgrens, uit van huurverlaging tot de aftoppingsgrens (2020: € 619,01 / € 663,40). Het Sociaal Huurakkoord gaat uit van een huurbevrozing bij een huurprijs boven de toepasselijke aftoppingsgrens (2020: € 619,01 / € 663,40). Pas bij een huurprijs boven de maximale huurtoeslaggrens (2020: € 737,14) gaat het Sociaal Huurakkoord uit van huurverlaging, tot een huurprijs onder € 737,14.

⁵ Woonbond en Aedes: tot € 15.500 voor eenpersoonshuishoudens, tot €26.500 voor tweepersoonshuishoudens en tot € 33.500 voor huishoudens van drie of meer personen (2020)

⁶ € 619,01 voor huishoudens die uit één of twee personen bestaan en € 663,40 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (2020)

⁷ € 23.225 bij een eenpersoonshuishouden, € 31.550 bij een meerpersoonshuishouden, € 2nam, 2.195,45 bij een eenpersoonsouderenhuishouden en € 29.381,34 bij een meerpersoonsouderenhuishouden (2020)

Door deze verdergaande regeling kan de achterliggende doelstelling van de afspraken over specifiek maatwerk uit het Sociaal Huurakkoord 2018 met de door het kabinet voorgestelde regeling sneller worden gerealiseerd. Immers, met de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord worden huren enkel bevroren, waardoor het langer duurt tot de huur past bij het inkomen. De voorgestelde maatregel maakt het mogelijk dat de huur op verzoek van de huurder in één keer verlaagd wordt tot de aftoppingsgrens.

Huurders met een geliberaliseerd huurcontract kunnen geen beroep doen op de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging. Deze woningen behoren niet tot het DAEB-segment en vallen daarmee niet onder de opgedragen taak. Een verplichte huurverlaging past hier niet bij. Bovendien is de huurprijs bij geliberaliseerde huurcontracten vrij, ook daarbij past geen verplichte huurverlaging. Ook de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 over huurverlaging gelden alleen voor huurwoningen die met een gereguleerd huurcontract verhuurd zijn.

3. Hoofdpijnen van het voorstel

Voorgesteld wordt voor een tijdelijke periode van een jaar woningcorporaties te verplichten om op verzoek van de huurder de huur te verlagen tot de toepasselijke aftoppingsgrens (2020: € 619,01 / € 663,40) voor huishoudens met een inkomen tot de voorheen maximale inkomensgrens huurtoeslag.

Met deze tijdelijke regeling wordt de doelstelling van het Sociaal Huurakkoord 2018 (verbetering betaalbaarheid voor huurders met een laag inkomen) versneld gerealiseerd en worden hogere huren van huishoudens met een laag inkomen (bijvoorbeeld van huurders aan wie de woning voor 1 januari 2016, de datum waarop passend toewijzen weer is ingevoerd, is toegewezen of van huurders van wie het inkomen in de loop der jaren is gedaald) versneld naar een meer bij het inkomen passend niveau gebracht. Ook biedt deze tijdelijke regeling een extra vangnet in deze economisch onzekere tijden voor huurders met een laag inkomen.

Een permanente verplichting om op verzoek van huurders de huur te verlagen (als aan de voorwaarden is voldaan) zou ongewenste prikkels voor de arbeidsmarkt tot gevolg hebben. Bovendien biedt het verplicht passend toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen in combinatie met een maximale huursomstijging op inflatieniveau (of maximaal inflatie + 1 procentpunt, indien de woningcorporatie dat met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) in de prestatieafspraken heeft afgesproken) voldoende waarborg voor het voorkomen van nieuwe dure scheefwoning binnen het DAEB-segment van woningcorporaties. De maatregel past binnen de primaire taak van toegelaten instellingen om huishoudens met de laagste inkomens goed en betaalbaar te huisvesten.

Deze verplichting geldt dus tijdelijk, namelijk voor een jaar. Hiermee blijft de kern van het bestaande stelsel intact. Dat betekent dat woningcorporaties verplicht zijn voor 31 december 2021 een huurverlagingsvoorstel aan de huurder te doen als de huurder daarom in 2021 verzoekt. De woningcorporatie doet dat binnen drie weken na indiening van het verzoek of als het verzoek incompleet is na completering ervan.

Schematisch overzicht toepasselijke huurverlagingen

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens (prijspeil 2020)	Huurverlaging naar (prijspeil 2020)
Eenpersoonshuishouden	≤ € 23.255	€ 619,01
Eenpersoonsouderenuishouden	≤ € 23.175	€ 619,01
Meerpersoonshuishouden	≤ € 31.550	€ 619,01 / € 663,40*
Meerpersoonsouderenuishouden	≤ € 31.475	€ 619,01 / € 663,40*

*) € 619,01 voor tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen

Voorstel huurverlaging woningcorporatie na verzoek om huurverlaging van huurder

Dit wetsvoorstel regelt dat de woningcorporatie op verzoek van een huurder een huurverlagingsvoorstel doet aan de huurder.

Op basis van het Sociaal Huurakkoord komen huurders in aanmerking voor specifiek maatwerk wanneer het huishouden de afgelopen zes maanden relatief te duur heeft gehuurd. Bij deze termijn wordt aangesloten. Om in aanmerking te komen voor huurverlaging op basis van dit wetsvoorstel, dient de huurder eveneens aan te tonen dat er sprake van is van een inkomen dat minimaal zes maanden onder de voorheen maximale inkomensgrens huurtoeslag ligt. Hiermee kunnen niet alleen huurders met een structureel laag inkomen een beroep doen op deze regeling, maar ook huurders die een kortere periode een inkomensdaling doormaken, bijvoorbeeld door de coronacrisis, een beroep doen op deze regeling.

De huurder onderbouwt zijn verzoek met inkomensgegevens waaruit blijkt dat het huishoudinkomen de afgelopen zes maanden onder de voorheen maximale inkomensgrens huurtoeslag ligt en een door hemzelf opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden, conform de wijze van bewijsvoering van het inkomen voor de passendheidsnorm bij toewijzing van een DAEB-huurwoning (artikel 56 en Bijlage 5 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). Voor deze constructie is om meerdere redenen gekozen. Ten eerste wordt hiermee aangesloten bij het uitgangspunt dat het initiatief bij de huurder ligt, conform de afspraken in het Sociaal Huurakkoord 2018 en ten tweede blijkt deze werkwijze in de praktijk van passend toewijzen goed te werken. Er kan niet op korte termijn gefaciliteerd worden dat de Belastingdienst op verzoek van de woningcorporatie een verklaring geeft over het huishoudinkomen van huurders ten behoeve van deze huurverlaging; dat zou een nieuwe taak zijn voor de Belastingdienst waarvoor eerst een geautomatiseerd systeem opgezet zou moeten worden. Het huurverlagingsvoorstel van de woningcorporaties is een voorstel tot huurverlaging zoals bedoeld in artikel 7:252 BW. Omdat het geen huurverlagingsvoorstel op basis van de maximale huurprijsgrens is, maar op basis van het inkomen, hoeft de verhuurder het voorstel niet te onderbouwen met een puntentelling van de woning.

Huurverlaging afdwingbaar via de Huurcommissie

Als een huurder instemt met het huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie, dan gaat die voorgestelde huurverlaging in op de voorgestelde ingangsdatum. Wanneer een huurder een verzoek doet tot verlaging, heeft de woningcorporatie 3 weken de tijd om een huurverlagingsvoorstel te doen. Er dient volgens bestaande wetgeving minimaal 2 maanden te zitten tussen het voorstel en de voorgestelde ingangsdatum.

De voorwaarden voor de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging en welke huurverlaging de woningcorporatie moet voorstellen zijn duidelijk. De verwachting is dat huurders in de meeste gevallen zullen instemmen met de door de woningcorporatie voorgestelde huurverlaging. Maar als een huurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie of als de woningcorporatie weigert een huurverlagingsvoorstel te doen en zij er onderling niet uitkomen, kan de huurder de door de woningcorporatie voorgestelde huurverlaging of bij ontbreken van een voorstel tot huurverlaging door de woningcorporatie zijn verzoek om huurverlaging voorleggen aan de Huurcommissie. Omdat de toetsingscriteria van de voorgestelde huurverlagingsvoorstellen vanwege een lager inkomen afwijken van de bestaande criteria voor huurverlagingsvoorstellen, worden in deze tijdelijke wet afwijkende toetsingscriteria voor de in dit wetsvoorstel bedoelde huurverlagingsvoorstellen geregeld in een toegevoegd artikel 14a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Huurcommissie niet gebonden aan grenzen van het huurverlagingsvoorstel

Bij de reeds bestaande regeling rond huurverlagingsvoorstellen van huurders toetst de Huurcommissie alleen of de door de huurder voorgestelde huurprijs redelijk is; d.w.z. dat de Huurcommissie dan niet verder (lager) kan gaan dan de door de huurder voorgestelde huurprijs. Het kabinet is van oordeel dat de betaalbaarheid van het huren van dermate groot maatschappelijk belang is, dat een conform dit wetsvoorstel om huurverlaging verzoekende huurder beschermd moet worden tegen eventuele fouten in het verlagingvoorstel van de woningcorporatie waarmee de huurder te kort wordt gedaan. De Huurcommissie heeft dan ook de in dit wetsvoorstel bij de inkomenscategorie van de huurder toepasselijke aftoppingsgrens uit te spreken, ook als de woningcorporatie een hogere huurprijs dan die toepasselijke aftoppingsgrens heeft voorgesteld.

Huurverlagingen buiten berekening maximale huursomstijging

De huurverlagingen op grond van deze wet blijven buiten de berekening van de (maximale) huursomstijging van corporaties. Ten eerste is in het Sociaal Huurakkoord 2018 afgesproken dat specifiek maatwerk buiten de berekening van de (maximale) huursomstijging blijven. Ten tweede zou het in de berekening van de huursomstijging opnemen van de huurverlagingen die op grond van dit wetsvoorstel doorgevoerd worden tot gevolg hebben dat woningcorporaties binnen de huursombenadering meer huurverhogingsruimte zouden hebben voor de overige huishoudens. Door de tegemoetkoming die wordt geboden krijgen woningcorporaties de mogelijkheid om de effecten van de huurverlaging mee te wegen in de balans van de verschillende opgaven.

Tegemoetkoming via verhuurderheffing

Deze tijdelijke regeling beoogt de achterliggende doelstelling van de afspraken over specifiek maatwerk uit het Sociaal Huurakkoord 2018 versneld te realiseren. De huurverlagingen werken ook door in de huuropbrengsten in de volgende jaren. Daarbij wordt opgemerkt dat door passend toewijzen nieuwe huurders een woning met een passende huur krijgen toegewezen, waardoor na verloop van tijd in beginsel alle huurders passend zijn toegewezen. Structureel bezien ligt daarmee de opgave voor corporaties op dit punt hetzelfde. Het verschil is dat door de onderhavige maatregel huurders nu al versneld een huur betalen die zij anders pas bij verhuizing middels passend toewijzen zouden hebben. Desalniettemin beseft het Kabinet dat de met dit wetsvoorstel opgelegde verplichting tot huurverlaging een verzwaring is van de opgave voor corporaties.

Onlangs is het onderzoek Opgaven en middelen woningcorporaties afgerond waarin de verhouding tussen de opgaven en de financiële mogelijkheden voor corporaties is gezien. De conclusie van het onderzoek was dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Bij handhaving van het huidig beleid en bij het volledig oppakken van de berekende maatschappelijke opgave, ontstaan vanaf 2024 op regionaal niveau financiële knelpunten en is er vanaf 2028 sprake van een sectorbreed tekort. Bij de aanbidding van het onderzoek aan de Tweede Kamer is aangegeven dat om de besluitvorming over structurele verbeteringen zo goed mogelijk te ondersteunen, op basis van de beleidsopties uit dit rapport en uit de evaluatie van de heffingsverminderingen en rapportage verhuurderheffing enkele oplossingsrichtingen worden uitgewerkt, met de fundamentele afwegingen die daarbij spelen. Het volgend kabinet zal hierin keuzes moeten maken voor een structurele oplossing. Met het oog op de met dit wetsvoorstel opgelegde verzwaring van de opgave van corporaties, en vooruitlopend op het structureel in lijn brengen van opgaven en middelen, is als onderdeel van dit wetsvoorstel een verlaging van de verhuurderheffing voorgesteld van € 138 miljoen per jaar die wordt vormgegeven via een tariefsverlaging.

4. Verhouding tot hoger recht

De verplichte huurverlaging is een regulering van het eigendomsrecht van woningcorporaties. Een inbreuk op het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan drie voorwaarden:

- De inbreuk moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang. Dit wil zeggen dat de maatregel een legitiem doel dient, deze noodzakelijk is in een democratische samenleving en met de maatregelen het beoogde effect wordt bereikt. Het doel van de verplichte huurverlaging is het

verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders van woningcorporaties met een lager inkomen en een voor dat inkomen hoge huur. Deze tijdelijke maatregel past binnen de primaire taak van woningcorporaties om huishoudens met de laagste inkomens goed en betaalbaar te huisvesten.

- De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de inbreuk voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn. De bevoegdheid tot regulering van huurprijzen in het gereguleerde segment en de verplichte huurverlaging zijn neergelegd in dit wetsvoorstel voor wijziging van de formele wet. Daarmee is voldaan aan het criterium dat de inbreuk op het eigendomsrecht bij wet moet zijn voorzien.
- Er moet sprake zijn van een "fair balance" tussen het nagestreefde doel en de belangen van de woningcorporaties. De woningcorporaties zullen (deels) voor de vermindering van de huuropbrengsten worden tegemoetgekomen via de verhuurderheffing. Corporaties zorgen al voor betaalbare huurwoningen voor de doelgroep. Dit is de taak die ze opgedragen hebben gekregen en waarvoor ze in aanmerking komen en waarbij de eis passend toewijzen geldt. In ogenschouw wordt genomen dat de voorgestelde maatregel zo gericht mogelijk is. Hoewel verhuurders middels het tarief in de verhuurderheffing tegemoet worden gekomen, zou het kunnen dat de aangevraagde huurverlagingen niet evenredig worden aangevraagd, waardoor sommige woningcorporaties wellicht zwaarder worden belast dan anderen. Vanuit dat licht bezien is er gekozen voor een maatregel die zo gericht en effectief mogelijk is en past binnen reeds gemaakte afspraken en de maatschappelijke opgave. Woningcorporaties hebben al de verplichting om bij woningtoewijzing aan huurders met een laag inkomen (huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor passend toewijzen) in principe een woning toe te wijzen met een huur die niet hoger is dan de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. De voorgestelde regeling dient om de beoogde effecten van de afspraken over specifiek maatwerk voor zittende huurders in het Sociaal Huurakkoord 2018 versneld te (kunnen) realiseren en om de huurprijs voor huishoudens met een laag inkomen op hun verzoek aan te passen aan de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens zonder dat de huurder daarvoor naar een andere woning hoeft te verhuizen (passend wonen).

Particuliere verhuurders hebben die soortgelijke taak van betaalbaar huisvesten en om huishoudens met een laag inkomen (in principe) met een passende huurprijs te huisvesten niet. Een verplichting voor particuliere verhuurders om op verzoek van huurders met een laag inkomen de huur te verlagen tot de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens past daarom niet in de systematiek van de huidige huurprijsregelgeving. Bij deze regeling is dus bepalend wat van de betrokken verhuurders, in dit geval woningcorporaties, kan worden gevraagd en niet zozeer op welke maximale huurprijsgrens individuele huurders een beroep kunnen doen. Bovendien zijn de meeste particuliere verhuurders niet belastingplichtig voor de verhuurderheffing, doordat zij niet meer dan 50 woningen verhuren. Deze particuliere verhuurders zouden dus niet via de verhuurderheffing tegemoet gekomen worden voor de verminderde huuropbrengsten. De regeling is daarnaast tijdelijk, geldend voor een jaar.

5. Uitvoering

Huurders zullen een verzoek tot huurverlaging bij hun woningcorporatie moeten indienen, als zij gebruik willen maken van de voorgestelde huurverlaging voor huishoudens met een lager inkomen. Huurtoeslagontvangers zullen de Belastingdienst moeten informeren over de verlaagde huur i.v.m. de te ontvangen huurtoeslag.

Woningcorporaties zullen de verzoeken van huurders moeten beoordelen en verwerken in hun administratie.

In geval van een geschil tussen huurder en de woningcorporatie over de (reikwijdte van de) huurverlaging kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen. De Huurcommissie zal deze verzoeken moeten afhandelen.

Huurcommissie

Naar verwachting zal slechts een klein deel van de huurverlagingsverzoeken van huurders, 2,5%, leiden tot een geschil tussen huurder en woningcorporatie. In geval van een geschil kan de huurder de Huurcommissie om een uitspraak vragen.

Voor de (maximaal) extra 4.875 huurverhogingsgeschillen, genoemd in onderdeel 9.1, zijn de extra kosten voor de Huurcommissie in 2021: € 500 x 4.875 = € 2.437.500.

Uitvoeringstoets Belastingdienst

Dit wetsvoorstel regelt in relatie tot de uitvoering bij de Belastingdienst enkel een tariefsverlaging van de verhuurderheffing. Voor deze maatregel geldt dat de Belastingdienst deze uitvoerbaar acht per de voorgestelde datum van inwerkingtreding.

6. Effecten privacy huurders

De voorgestelde regeling is een inkomensafhankelijke regeling. Daardoor is het noodzakelijk dat de woningcorporatie over 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 op verzoek van de huurder een huurverlagingsvoorstel aan de huurder doet. Huurders zijn niet verplicht om de woningcorporatie te vragen een huurverlagingsvoorstel te doen. Maar als de huurder zo'n verzoek doet, zal hij gegevens over zijn huishoudinkomen moeten verstrekken, zodat de woningcorporatie (en bij een eventueel geschil de Huurcommissie) kan toetsen of het huishoudinkomen de afgelopen zes maanden onder de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen (voorheen maximale inkomensgrens voor huurtoeslag) ligt.

De woningcorporatie beschikt immers niet over die inkomensgegevens. De woningcorporatie ontvangt alleen bij toewijzing van de woning inkomensgegevens van de huurder, ter toetsing of het huishoudinkomen onder de DAEB-inkomensgrens ligt of nog lager, onder de inkomensgrens voor passend toewijzen (voorheen de maximale inkomensgrens voor huurtoeslag).

Als de huurder een huurverlaging wil omdat zijn inkomen laag is en zijn huur boven de toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag ligt, moet hij zijn verzoek aan de woningcorporatie – conform de regeling voor passend toewijzen, die sinds 1 januari 2016 geldt (artikel 56 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) – onderbouwen met de volgende gegevens:

- Een door hem zelf opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden;
- En gegevens waaruit het huishoudinkomen blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.

In artikel 56 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015) staat verder geregeld welke bewijsstukken de huurder als inkomensgegeven kan verstrekken. In Bijlage 5 bij het Btiv 2015 staan twee stroomschema's aan de hand waarvan de woningcorporatie kan toetsen of het huishoudinkomen niet boven de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen ligt.

De gegevensverstrekking en de toepasselijke inkomensgrenzen voor de voorgestelde tijdelijke regeling voor huurverlaging zijn dezelfde als bij het toetsen of de huurder in aanmerking komt voor passend toewijzen van een corporatiewoning. De voorgestelde regeling leidt niet tot een verdergaande verwerking van persoonsgegevens, behalve dat in 2021 meer huurders dergelijke inkomensgegevens aan hun woningcorporatie zullen verstrekken dan bij (alleen) passend toewijzen het geval is. Deze gegevensverstrekking en de toetsing daarvan door de woningcorporatie heeft zich in de afgelopen jaren bewezen. Voor de voorgestelde regeling zijn artikel 56 van en Bijlage 5 bij het Btiv 2015 van overeenkomstige toepassing (zie lid 2 van het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet (Artikel II)).

Artikel 55 lid 2 bepaalt dat de woningcorporatie verplicht is tot geheimhouding van de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen, 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 (reikwijdte van de) huurverlaging kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen (handhaving op huishoudensniveau).

8. Financiële gevolgen

8.1 Regeldruk: administratieve lasten en nalevingskosten

Uit het wetsvoorstel komen geen nalevingskosten voort.

Administratieve lasten woningcorporaties

Woningcorporaties worden verplicht om de huurprijs op verzoek van huurders met een lager inkomen te verlagen, als de geldende huurprijs boven de actuele toepasselijke aftoppingsgrens. Zoals hieronder is toegelicht (zie onderdeel 8.2.4) komen maximaal ca. 260.000 huishoudens in aanmerking voor een huurverlaging conform de voorgestelde regeling. Bij maximaal gebruik door huurders zullen woningcorporaties van maximaal ca. 260.000 woningen het huurverlagingsverzoek moeten beoordelen en aan de hand daarvan de huurprijs eventueel moeten aanpassen.

Inschatting is dat deze afhandeling van huurverlagingsverzoeken voor woningcorporaties 30 minuten tijd per verzoek kost:

(maximaal) $260.000 * 30 \text{ minuten} * € 39 \text{ per uur} = \text{circa } € 5,1 \text{ miljoen}$ en (maximaal) $260.000 * € 1 = € 0,26 \text{ miljoen}$ aan verzendkosten. De huurverlaging volgt enkel na een verzoek daartoe van de huurder.

Administratieve lasten huurders

Huurders die een huurverlaging wensen, zullen een huurverlagingsverzoek bij de woningcorporatie moeten indienen. Daarbij zullen zij moeten aantonen hoe hoog hun huishoudinkomen is (via de bewijsstukken zoals geregeld in artikel 56 en Bijlage 5 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015)) en een door hemzelf opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden moeten verstrekken.

Stel dat alle circa 260.000 huishoudens die een inkomen tot aan de inkomensgrens voor passend toewijzen hebben en een woning van een woningcorporatie huren met een huurprijs boven de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens, bij hun woningcorporatie om een huurverlaging gaan verzoeken. Dit vraagt een tijdsbeslag voor huurders van 60 minuten per huurder à € 15 per uur (circa $260.000 * 60 \text{ minuten} * € 15 = \text{ca. } € 3,9 \text{ miljoen}$) en een bedrag van circa $€ 260.000 * € 1 = \text{ca. } € 0,25 \text{ miljoen}$ aan verzendkosten. Deze verzendkosten zijn afhankelijk van de wijze waarop de huurders hun bezwaar kunnen indienen bij een verhuurder. Het zal bij een deel van de woningcorporaties mogelijk zijn om een huurverlagingsverzoek digitaal in te dienen. Dit verdient aanbeveling om de stap tot en de kosten van het maken van bezwaar voor een huurder te verkleinen.

Bij naar schatting 2,5% van de verzoeken, dus bij maximaal 6.500 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 $6.500 * 20 \text{ minuten} * € 15 = \text{ca. } € 32.500$) en een bedrag van circa € 6.500 ($6.500 * € 1$ 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.

Huurders die om een huurverlaging hebben verzocht dienen de toegekende huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst. Dit vraagt een tijdsbeslag voor huurders van 30 minuten per huurder ($260.000 * 30 \text{ minuten} * € 15 = \text{ca. } € 1,95 \text{ miljoen}$). De huurverlaging kan digitaal worden doorgegeven.

Totale kosten

De totale administratieve lasten voor woningcorporaties komen op (maximaal) eenmalig € 5,1 miljoen en € 0,26 miljoen aan verzendkosten.

De totale verwachte administratieve lasten voor huurders op eenmalig (maximaal) (€ 3,9 miljoen + € 32.500 + 1,95 miljoen = ca.) € 5,83 miljoen en (€ 0,26 miljoen + € 6.500 = ca.) € 0,27 miljoen aan verzendkosten.

Dit betekent het volgende:

- Incidentele kosten voor het bedrijfsleven: administratieve lasten in het eerste jaar voor woningcorporaties: maximaal ca. € 5, miljoen en ca. € 0,26 aan verzendkosten.
- Incidentele kosten voor burgers: de administratieve lasten voor huurders in het eerste jaar komen op (maximaal) € 5,83 miljoen in uren en € 0,27 miljoen aan verzendkosten.

8.2 Financiële positie woningcorporaties

In het gereguleerde segment (geen vrije sector) van woningcorporaties ontvangen ca. 1,2 miljoen huishoudens huurtoeslag. Ca. 20% van deze huishoudens, heeft een huurprijs boven de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens en komen in aanmerking voor een huurverlaging. Daarnaast komen ook huurders in het gereguleerde segment met een laag inkomen die nu geen huurtoeslag ontvangen, in aanmerking voor de voorgestelde huurverlaging. Afhankelijk van de mate van het gebruik van de regeling door huurders met een lager inkomen zullen woningcorporaties naar verwachting van maximaal ca. 260.000 huishoudens (fors) moeten verlagen. Het effect op de verdien capaciteit van woningcorporaties ligt dan, als alle in aanmerking komende huurders van de mogelijkheid gebruik maken, rond ca. € 160 miljoen.

Als tegemoetkoming hiervoor wordt het tarief van de verhuurderheffing verlaagd. Dit leidt tot een verlaging van € 138 miljoen per jaar. Corporaties betalen circa 95% van de verhuurderheffing. Dit komt neer op ruim € 131 miljoen euro.

De huurverlaging en de tariefsverlaging hebben zowel invloed op de kasstromen als op de beleidswaarde van de woningen en de vermogenspositie. Het financiële effect van de huurverlaging voor individuele corporaties hangt af van het aandeel dure scheefwoners in het gereguleerde bezit en de gemiddelde huurverlaging voor deze huurders. Voor een beperkt aantal corporaties kan het effect tot twee keer groter zijn dan het gemiddelde effect. Het financiële effect van de verlaging van de verhuurderheffing daarentegen hangt af van de WOZ-waarde van het bezit. Enkele zeer kleine corporaties zijn geen verhuurderheffing verschuldigd.

Het gevolg van deze individuele verschillen is dat een aantal corporaties een grotere tegemoetkoming ontvangt dan de gegeven huurverlaging, terwijl andere corporaties in de kasstroom een negatief effect van tot 50-75 euro per woning per jaar kunnen verwachten. Dit is echter wel een tijdelijk effect. De huurverlaging heeft alleen effect voor zittende huurders. Bij vertrek van deze huurders kan de corporatie zelf de huur vaststellen en heeft dit wetsvoorstel geen effect meer. Op de lange termijn zal voor alle corporaties het saldo positief zijn. Voor sommige corporaties kan dit wel 10-15 jaar duren.

Voor praktisch alle corporaties zal gelden dat de beleidswaarde en daarmee de LTV niet of nauwelijks zal dalen, er zullen welke een aantal corporaties zijn met een tijdelijk lagere ICR.

8.3 Betaalbaarheid voor huurders

Voor huurders met een laag inkomen die van de regeling gebruik maken leidt de lagere huur tot een positief inkomenseffect. In de meeste gevallen zal het om een huishouden gaan dat huurtoeslag ontvangt. Vanwege de lagere huur kan ook de huurtoeslag iets dalen. Het per saldo effect blijft positief. Van de huurtoeslagontvangers heeft 20% een huur boven de aftoppingsgrens en komt dus in aanmerking voor deze huurverlaging. Voor deze groep is het gemiddelde positieve inkomenseffect op jaarbasis 2,6%. Het gaat voor deze huishoudens gemiddeld om ruim €40 per maand.

8.4 Financiële effecten voor de rijksbegroting

Tariefverlaging verhuurderheffing

De tariefverlaging verhuurderheffing leidt tot verminderde ontvangsten van structureel € 138 miljoen per jaar.

Huurcommissie

Voor de kosten van de €2.437.500 van de extra geschillen in 2021/2022 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 € 38 miljoen per jaar tot gevolg.

9. Evaluatie

Omdat de voorgestelde regeling tijdelijk is en 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

10. Advies en consultatie

Adviescollege toetsing regeldruk

De ATR wijst op het belang om de huurverlaging tijdig door te geven aan de Belastingdienst om het risico op terugbetaling daarvan te voorkomen. Dit advies zal ter harte worden genomen en er zal actief op dit punt communicatie worden ingezet. Niet alleen aangaande de huurtoeslag zal ingezet worden op communicatie, ook het bestaan van onderhavige maatregel zal actief onder de aandacht worden gebracht.

11. Overgangsrecht en inwerkingtreding

De beoogde datum van inwerkingtreding van de verplichte huurverlaging door woningcorporaties op verzoek van huurders met een lager inkomen is 1 januari 2021. Dit wetsonderdeel zal voor de termijn van een jaar vanaf de ingangsdatum gaan gelden.

Voor de invoering van de verplichte huurverlaging door woningcorporaties op verzoek van huurders met een lager inkomen geldt geen overgangsrecht. Alle huurders met een lager inkomen die een woning bewonen waarvoor zij in principe huurtoeslag kunnen ontvangen, kunnen direct na inwerkingtreding van de bepalingen over de verplichte huurverlaging een verzoek om huurverlaging bij hun woningcorporatie indienen.

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I

Artikel I (wijziging artikel 1.7 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II)

De voorgestelde wijziging van artikel 1.7 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II behelst de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing met 0,036 procentpunt.

Artikel II

Artikel II (artikel 54a van de Woningwet)

Het voorgestelde artikel 54a van de Woningwet behelst de verplichting voor woningcorporaties om de huurprijzen van huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag te verlagen

artikel 54a, eerste lid, van de Woningwet

De woningcorporaties zijn verplicht om voor 31 december 2021 op verzoek van hun huurders van zelfstandige woningen een voorstel tot huurverlaging te doen overeenkomstig het bepaalde in het tweede lid. Hiermee wordt afgeweken van artikel 7:246 BW dat bepaalt dat de huurprijs voor een woning de prijs is die partijen zijn overeengekomen tenzij onderafdeling 7.4.5.2 van het BW anders bepaalt. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van huurwoningen waarop een geliberaliseerde huurovereenkomst van toepassing is. Voorts geldt deze verplichting slechts ten aanzien van huurder met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan het voor zijn huishouden toepasselijke norminkomen op grond van artikel 14, eerste en tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag. De huurprijs wordt in ieder geval verlaagd tot de aftoppingsgrens (het in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag dat voor het huishouden van de huurder van toepassing is). Voor één- en tweepersoonshuishoudens is dat € 619,01, voor meerpersoonshuishoudens is dat € 663,40 per maand.

De huurder moet zelf de woningcorporatie verzoeken om het doen van een huurverlagingsvoorstel, zonder verzoek van de huurder volgt er geen huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie. Het huurverlagingsvoorstel is een voorstel als bedoeld in artikel 7:252 BW. Dat betekent onder meer dat de ingangsdatum van de verlaging minimaal twee maanden na het verzoek tot huurverlaging van de huurder ligt.

Op grond van artikel 7:252 lid 3 BW moet een voorstel tot huurverlaging vergezeld gaan van een puntentelling. Die verplichting heeft in deze situatie geen meerwaarde omdat het verplichte huurverlagingsvoorstel uitsluitend afhangt van het huishoudinkomen van de huurder, en daarom wordt die verplichting buiten toepassing gelaten.

artikel 54a, tweede lid, van de Woningwet

De huurder moet bij zijn verzoek om een huurverlagingsvoorstel zijn huishoudinkomen en de samenstelling van zijn huishouden aantonen. De samenstelling van zijn huishouden mag hij aantonen op de wijze die voorgeschreven is voor passend toewijzen (zie artikel 56, eerste en vijfde tot en met zevende lid, van het Besluit toegelaten instellingen 2015) dat wil zeggen een door hem ondertekende verklaring. Zijn huishoudinkomen moet hij aantonen met bewijsstukken, te denken valt aan salarisspecificaties over de periode van zes maanden of uitkeringsgegevens. De woningcorporatie is verplicht om binnen drie weken na ontvangst van die gegevens een voorstel tot huurverlaging te doen. Die termijn start als de huurder het volledige verzoek, met de vereiste gegevens over zijn huishoudinkomen en de samenstelling van zijn huishouden heeft ingediend.

artikel 54a, derde lid, van de Woningwet

De huurder die meent dat zijn woningcorporatie ten onrechte geen huurverlagingsvoorstel doet dan wel een onjuist huurverlagingsvoorstel doet, kan dat voorleggen aan de huurcommissie. De huurcommissie zal dan vaststellen of de woningcorporatie een voorstel tot huurverlaging had moeten doen op grond van artikel 54a van de Woningwet en tot welke huurprijs dat voorstel had moeten leiden. Het verzoek moet binnen zes weken na de door de woningcorporatie voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging worden gedaan; op grond van artikel 7:252 BW moet het voorstel een voorgestelde ingangsdatum vermelden.

artikel 54a, vierde lid, van de Woningwet

De verlagingen op voet van het eerste lid blijven buiten beschouwing bij de berekening van de huursomstijging op grond van artikel 54 van de Woningwet.

In 2022 en volgende jaren vallen de op grond van dit artikel verlaagde huurprijzen onder de gewone regels voor huurprijsstijgingen – het wettelijk maximum op grond van artikel 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de maximale huursomstijging op grond van artikel 54 van de Woningwet.

Artikel III

De voorgestelde wijzigingen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vloeien voort uit het voorgestelde artikel 54a, derde lid, van de Woningwet waarin is bepaald dat de huurder zich tot de huurcommissie kan wenden.

Artikel III, onderdeel A (artikel 4, tweede lid, onderdeel j, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Het voorgestelde artikel 4, tweede lid, onderdeel j, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voorziet in een wettelijke taak voor de huurcommissie om uitspraak te doen op het verzoek van de huurder, bedoeld in het voorgestelde artikel 54a, derde lid, van de Woningwet.

Artikel III, onderdeel B (artikel 14a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Het voorgestelde artikel 14a van de Uitvoeringswet huurprijzen draagt de huurcommissie op om, indien artikel 54a van de Woningwet de woningcorporatie verplicht tot het doen van een huurverlagingsvoorstel, de huurprijs na verlaging te bepalen op het toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 54a, eerste lid, van de Woningwet. De huurcommissie doet geen uitspraak over de redelijkheid van de verlaging maar stelt vast of, overeenkomstig artikel 54a van de Woningwet, een verlaging voorgeschreven is en benoemt welk van de in artikel 54a, eerste lid, van de Woningwet bedoelde bedragen van toepassing is.

Artikel IV

De voorgestelde inwerkingtredingsdatum voldoet aan het stelsel van vaste verandermomenten. Omdat pas bij de besluitvorming over de begroting voor 2021 is besloten tot deze maatregel en omdat wijzigingen in de verhuurderheffing op 1 januari van enig jaar in werking treden is teneinde aanmerkelijke private nadelen te voorkomen afgezien van het toepassen van een minimum-invoeringstermijn.

Deze memorie van toelichting is mede ondertekend namens de Staatssecretaris van Financiën.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,