

Vergaderjaar 2020–2021

35 578

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

Nr. 8

NADER VERSLAG

Vastgesteld 9 oktober 2020

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

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

De voorzitter van de commissie,
Tielen

De adjunct-griffier van de commissie,
Buisman

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de nota van wijziging Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lage inkomen (Kamerstuk 35 578) en hebben twee vragen.

Wanneer verwacht de regering de uitvoeringstoets gereed te hebben en te kunnen delen met de Kamer?

De leden van de VVD-fractie lezen dat de woningbouwcorporatie de huur kan verhogen met terugwerkende kracht als later blijkt dat het inkomen in 2022 te hoog was om aanspraak te maken op de eenmalige huurverlaging. De leden vragen de regering of zij de mening delen dat dit standaard zou moeten zijn en niet alleen op basis van de inkomensverklaring over 2022?

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de nota van wijziging op de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Deze leden hebben in het verslag aangegeven grote twijfels te hebben bij de uitvoering van de huurverlaging op het moment dat de huurder zelf zijn inkomensgegevens mag aanleveren bij de woningcorporatie. Woningcorporaties en later in het proces de Huurcommissie hebben niet de objectieve gegevens die de Belastingdienst heeft en kunnen dus niet of nauwelijks controleren of de aangeleverde bewijsstukken correct en volledig zijn. Het gaat hierbij met name om huurders die in 2020 of 2021 een inkomensdaling gehad hebben, maar in 2019 volgens de gegevens van de Belastingdienst nog een te hoog inkomen hadden. Bijkomend probleem is dat de huurder zijn inkomensdaling over zes maanden moet aantonen, terwijl de Belastingdienst kijkt naar het jaarinkomen. Voor het jaarinkomen geldt een wettelijk vastgelegd begrip, het verzamelinkomen. Maar er is geen duidelijkheid over hoe een inkomen over een periode van zes maanden moet worden vastgesteld en mogelijk gaan hier dus verschillen ontstaan tussen woningcorporaties en Huurcommissies.

De leden van de CDA-fractie merken op dat in de nota van wijziging nu geregeld wordt dat de woningcorporatie in 2024 het inkomen over 2022 mag opvragen bij de Belastingdienst. Deze wijziging lijkt de leden van de CDA-fractie geen oplossing voor het geconstateerde probleem. Ten eerste controleer je dan inkomens van verschillende jaren met elkaar en ten tweede komt die informatie voor de woningcorporatie pas drie jaar na de huurverlaging. En dan volgt in 2024 ineens een enorme huurverhoging! Als uit de inkomensverklaring van de Belastingdienst in 2024 blijkt dat het huishoudinkomen in 2022 te hoog was, dan schiet de huur in 2024 direct naar het oude niveau voor de huurverlaging vermeerderd met de niet doorgevoerde huurverhogingen in de tussentijd. De leden van de CDA-fractie vragen allereerst om een voorbeeldberekening van hoe de huur dan berekend wordt, omdat de toekomstige inflatie niet bekend is, mag hierbij uitgegaan worden van de huren in de jaren 2017 tot en met 2020. Deze leden merken namelijk op dat dit een enorme huurverhoging ineens is van mogelijk honderden euro's per maand. Deze huurverhoging mag dan passend zijn bij het inkomen, bijvoorbeeld omdat de huurder in 2021 werkloos is geworden en in 2022 weer een baan gevonden heeft, maar dat neemt niet weg dat een huurder zich kapot schrikt als zijn huurlasten ineens meerdere duizenden euro's per jaar hoger uitvallen. Op welke wijze wordt de huurder voorbereid op en geïnformeerd over dit zwaard van Damocles, dat boven zijn hoofd hangt?

De leden van de CDA-fractie merken daarbij op dat dit anders is voor de huurder die bewust onjuiste of onvolledige inkomensgegevens heeft verschaft aan de woningcorporatie om onterecht in aanmerking te komen voor de huurverlaging. Voor deze huurder is het niet alleen terecht dat hij ineens de passende huur gaat betalen in 2024, maar is het zelfs onrechtvaardig soepel dat de inkomensverlaging over de jaren 2021, 2022 en

2023 niet wordt teruggenomen. Hoe denkt de regering deze fraude tegen te gaan als deze middels de nota van wijziging officieel gedoogd wordt? De leden van de CDA-fractie vragen de regering waarom de regering niet heeft overwogen om de basisregistratie inkomensgegevens te gebruiken? Die wordt nu ook gebruikt voor het vaststellen van het inkomen om een uitkering op te baseren. En er zit een vertraging in van maximaal twee maanden. Dan kan de woningcorporatie op een juist tijdstip bij de Belastingdienst controleren of de juiste gegevens zijn aangeleverd, behalve voor zelfstandig ondernemers.

De leden van de CDA-fractie achten het positief dat de Belastingdienst zelf, na informatie van de woningcorporatie over de huurprijs, de huurtoeslag van de huurder aanpast. Deze huurder is immers door de Belastingdienst geïnformeerd dat zijn inkomensgegevens gebruikt zijn om te kijken of het huishouden in aanmerking komt voor een lagere huur. Dit zou bij huurders ook de verwarring kunnen opwekken dat de Belastingdienst dus op de hoogte is van die lagere huur en de huurder dit niet meer zelf hoeft aan te passen. Deze maatregel lijkt de leden van de CDA-fractie dan ook passend om terugvorderingen van huurtoeslag bij de huurder te voorkomen.

De leden van de fractie van D66 constateren dat bepaalde huurders die voor een huurverlaging in aanmerking komen later geconfronteerd kunnen worden met een verhoging. Zij vragen of huurders hier bij toekenning van de huurverlaging van op de hoogte worden gesteld. Zij vragen tevens hoe huurders hierover worden geïnformeerd door woningcorporaties. De leden van de fractie van D66 vragen of een inschatting kan worden gegeven van de hoogte van de huurprijsverhoging die voor sommige huurders in 2024 zou kunnen worden opgelegd, en om hoeveel huurders dit dan zou gaan.

De leden van de SP-fractie constateren dat met deze wijziging mensen die een eenmalige huurverlaging hebben gekregen alsnog enkele jaren na dato kunnen worden geconfronteerd met een huurverhoging, maar dat geen sprake zal zijn van terugvorderingen van onterecht verlaagde huren. Deze leden vragen de regering om te verzekeren dat het hierbij gaat om het niet terugvorderen van de huurkorting van de huurder, om enige begripsverwarring te voorkomen. Zij vragen de regering voorts naar de gevolgen voor huurtoeslag waar deze huurders mee te maken gaan krijgen. Betekent het ongedaan maken van de huurkorting in het verleden tevens een wijziging van het recht op of hoogte van de huurtoeslag en gaat er vervolgens worden teruggevorderd?

De leden van de SP-fractie uiten daarnaast hun zorgen over de term *«structureel inkomen»*. Zij wijzen erop dat door de inspanningen van de huidige en voorgaande regeringen, in weerwil van de pogingen van de leden van hun fractie om dit tegen te gaan, vele lage inkomens ook uitzonderlijk flexibel in hoogte zijn geworden. Zij vragen de regering in hoeverre in deze gevallen met een alles-of-nietsprincipe gaat worden gewerkt. Wat gebeurt er als een huurder die in 2022 een «goed jaar» had maar van wie de inkomsten in 2024 fors lager zijn? Krijgen deze huurders te maken met een huurverhoging met terugwerkende kracht terwijl zij op basis van hun inkomen in 2023 of 2024 wél in aanmerking zouden moeten komen voor de huurverlaging? Hoe wordt rekening gehouden met huurders die in 2022 toch een hoger inkomen hadden dan opgegeven maar het jaar erop hun baan kwijt raken? De leden van de SP-fractie vragen de regering welke mogelijkheden tot verzet bestaan voor deze inhaalhuurverhoging.

De leden van de SP-fractie uiten hun zorgen over de zinsnede dat *«in aanloop naar 2024 zal worden gezien wat de mogelijke alternatieven zijn*

van het opvragen van gegevens op basis van het vastgestelde inkomen bij de Belastingdienst door woningcorporaties» en het ontbreken van een uitvoeringstoets door de Belastingdienst. Zij vragen de regering welke alternatieven zij mogelijk acht en waarom dit nog niet benoemd is. Voorts geven zij aan zeer veel waarde te hechten aan de gegevensbescherming van betrokken huurders en uiten zij hun zorgen over het feit dat woningcorporaties gegevens van alle huurders met een eenmalige huurverlaging dienen te verstrekken aan de Belastingdienst/Toeslagen om de huurtoeslag vast te kunnen stellen, inclusief degenen die geen toeslagen ontvangen.