

Vergaderjaar 2020–2021

35 516

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting)

C

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 26 februari 2021

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het voorlopig 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 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting). Hierna ga ik, mede namens mijn ambtgenoot voor Rechtsbescherming, in op de vragen uit dit verslag.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de tijdelijke huurkorting geen afdwingbaar recht wordt en welke voor- en nadelen daaraan zouden zitten.

De verhuurder kan in overleg met de huurder bepalen wanneer een tijdelijke huurkorting wel of niet gepast is voor de persoonlijke situatie van de huurder en passend is binnen de bedrijfsvoering van de verhuurder. Dat maakt dat elke huurder en verhuurder hierover afspraken kunnen maken, ongeacht de situatie of het inkomen van de huurder.

Wanneer de huurkorting afdwingbaar wordt, zou dit mogelijk kunnen resulteren in een verminderde prikkel om te participeren op de arbeidsmarkt. Het zou mogelijk onvoldoende kunnen lonen om meer inkomsten te generen wegens de mogelijkheid van het kunnen afdwingen van een huurkorting als het inkomen lager is (en blijft). Verder bepaalt het wetsvoorstel niet dwingend voor welke doeleinden of onder welke voorwaarden deze tijdelijke huurkorting (limitatief) ingezet mag worden omwille van de eenvoud, de uitvoerbaarheid en beslissingsruimte voor verhuurders. Het stelt de verhuurder in staat om gericht maatwerk toe te passen. Wanneer huurkorting een afdwingbaar recht zou zijn, zou moeten worden bepaald in welke omstandigheden hier een beroep op kan worden gedaan. Er moet immers een balans zijn in de belangen van de verhuurder en die van de huurder mede gelet op het feit dat een verplichte korting een inbreuk is op het eigendomsrecht van de verhuurder, welke gerechtvaardigd moet kunnen worden.

De verhuurder kan ook besluiten om op andere manieren maatwerk toe te passen. Zo ken ik voorbeelden waarbij de verhuurder de huurder een goedkopere, beter bij het inkomen passende woning aanbiedt. Tijdelijke huurkorting zorgt voor een prikkel om op zoek te gaan naar een passende oplossing voor de lange(re) termijn. Huurders van woningcorporaties komen mogelijk in aanmerking voor structurele huurverlaging op basis van de wet «eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen». Woningcorporaties worden hiervoor tegemoetgekomen via een aanpassing in het tarief van de verhuurderheffing.

Het kabinet ziet daarnaast dat in vrijwel alle prestatieafspraken de betaalbaarheid voor huurders aan bod komt. Betaalbaarheid is weer een van de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende vier jaar. Afspraken over het toepassen van tijdelijke huurkorting kunnen onderdeel van de prestatieafspraken zijn. Er zijn bijvoorbeeld in diverse gemeenten afspraken over de wijze waarop huurders met een laag inkomen tegemoet worden gekomen.

De leden van de SP-fractie vroegen in hoeverre huurders duurzaam worden geholpen als zij na de huurkorting een «inhaalhuurverhoging» krijgen en hoe wordt gegarandeerd dat de huurders door een «inhaalhuurverhoging» niet in de financiële problemen komen. Voorts vroegen deze leden waarom de regering niet kan aangeven wat de financiële gevolgen van het wetsvoorstel zullen zijn.

Een tijdelijke huurkorting kan bijvoorbeeld worden gegeven als de huurder een inkomensdaling doormaakt, bijvoorbeeld omdat hij of zij tijdelijk minder inkomsten heeft in verband met de uitbraak van COVID-19 of na het verlies van een baan. Of tijdelijke huurkorting een oplossing kan bieden, is afhankelijk van de situatie van de huurder. Een tijdelijke huurkorting kan in ieder geval een oplossing bieden als een huurder tijdelijk minder inkomsten heeft. In de periode dat de huurkorting van kracht is heeft de huurder (en zo mogelijk ook de verhuurder) tijd en ruimte om op zoek te gaan naar een oplossing, zoals het vinden van een nieuwe baan. Vervolgens kan de huur weer aangepast worden naar het oude niveau. Anders kunnen de huurder en verhuurder onderzoeken welke andere structurele oplossingen er mogelijk zijn. Ook kan de verhuurder ervoor kiezen om de huurkorting permanent aan te bieden. Ik krijg ook signalen dat verhuurders een andere betaalbare, passende woonruimte in hun portefeuille aanbieden. De verhuurder moet inschatten welke mogelijkheden passend zijn binnen zijn bedrijfsvoering.

Hoeveel verhuurders gebruik zullen maken van deze nieuwe mogelijkheid is niet op voorhand te kwantificeren, omdat er geen voorwaarden worden gesteld aan het wel of niet toekennen van de huurkorting. Ook valt niet te kwantificeren wat de financiële gevolgen voor de huurders zullen zijn, omdat ook hieraan geen voorwaarden zijn gesteld. Het is daarom niet mogelijk om concrete doelen te stellen in termen van het aantal huurders dat geholpen wordt of de hoeveelheid huur die verlaagd is. De enquêtes onder verhuurders van afgelopen zomer laten zien dat tussen de 0,65% en 3% van de huurders heeft verzocht om maatwerk¹. Verhuurders geven in deze enquêtes aan dat als een huurder verzoekt om maatwerk, dit in de regel kan worden ingewilligd en partijen tot een oplossing komen (rond de 85–90%). Een deel van die oplossingen bestaat uit het toekennen van tijdelijke huurbevriezing, naast het treffen van betalingsregeling en kwijtschelden van de huur. Deze enquêtes zullen dit voorjaar opnieuw worden uitgezet onder verhuurders.

¹ Brief «Gerichte huurmaatregelen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren» (Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr. 327)

De leden van de SP-fractie vroegen hoe de «inhaalhuurverhoging» zich verhoudt tot de huursprongen uit het wetsvoorstel huurverhogingsmogelijkheden (Kamerstukken 35 518) en hoe kan worden voorkomen dat huurders op verschillende manieren met een huurverhoging te maken krijgen.

Huurders die (bijvoorbeeld) een inkomensdaling hebben doorgemaakt kunnen met de verhuurder afspreken dat zij tijdelijk huurkorting krijgen. Partijen kunnen vervolgens ook afspraken maken wanneer de tijdelijke huurkorting wordt stopgezet en de huur weer wordt verhoogd naar het oude niveau. Het wetsvoorstel dat wordt aangehaald in deze vraag regelt dat de huren van huurders met een inkomen van 1,5 tot 2 keer modaal, met grotere huursprongen kunnen worden verhoogd. Hiervoor dient de verhuurder de inkomenscategorie op te vragen bij de Belastingdienst. Als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, kan de huur met een grotere huursprong worden verhoogd.

Het is mogelijk dat een huurder om tijdelijke huurkorting verzoekt en deze wordt afgesproken, maar vlak daarna een zodanige inkomensstijging doormaakt zodat de huur op basis van het inkomen mag worden verhoogd. Afhankelijk van de gemaakte afspraken zal de tijdelijke huurkorting op het afgesproken moment eindigen en mag de huur worden verhoogd (inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging). Hierbij wordt opgemerkt dat niet alle verhuurders inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. Mocht het inkomen vervolgens weer dalen tot onder de toepasselijke inkomensgrens voor hogere huurverhoging, heeft de huurder recht op huurverlaging. Dit recht op (permanente) huurverlaging wordt in het op 8 december 2020 door de Tweede Kamer aangenomen wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (35 518) verruimd tot een correctie (voor de toekomst) van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de laatste 3 jaar (huidige wetgeving: de laatste 2 jaar).

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren