

Vergaderjaar 2007–2008

**31 066**

**Belastingdienst**

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 47**

## **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE EN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 mei 2008

### **1. Inleiding**

Met deze brief informeren wij uw Kamer over een aantal verschillende onderwerpen inzake de vereenvoudiging van de huurtoeslag. Hiermee komen wij tegemoet aan de toezeggingen die zijn gedaan in het Algemeen Overleg (AO) d.d. 7 november 2007 (Kamerstuk 31 066/27 926, nr. 23). Aan een aantal van deze toezeggingen is al eerder voldaan. Wij verwijzen u hiervoor naar de derde en vierde voortgangsrapportage Toeslagen, de brief d.d. 18 december 2007 over de stand van zaken definitief toekennen en de brief d.d. 14 februari 2008 over (onder meer) de betalingsregeling bij de terugvordering van toeslagen van de Staatssecretaris van Financiën (II 2007–2008, 31 066, nrs. 19, 20, 28 en 31).

In deze brief wordt ingegaan op de toezeggingen uit het AO over:

- de herziene wijze van uitvoering van de zogeheten redelijkheidstoets in de huurtoeslag en de mogelijkheden die er verder voor huurders bestaan om in het geweer te komen tegen onredelijk hoge huren. Hierbij komt ook de informatie van de Huurteams Amsterdam over de huurhoogte aan de orde;
- de uitbetaling van de huurtoeslag aan de woningcorporaties (het geclusterd betalen).

Daarnaast wordt in deze brief kort ingegaan op mogelijke verdere vereenvoudigingen van de huurtoeslag in de toekomst.

In genoemd AO zijn voorts toezeggingen gedaan over de uitwerking van de forfaitaire bijtelling aan servicekosten voor ouderen en over de monitoring van de consequenties van de passendheidstoets. Deze onderwerpen komen nader aan de orde in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel over vereenvoudiging van de huurtoeslagregelgeving, dat dezer dagen aan uw Kamer is aangeboden.

## 2. Redelijkheidstoets

### *Gewijzigde uitvoering redelijkheidstoets*

In onze brief d.d. 17 september 2007 (II, 2006–2007, 31 066, nr. 13) hebben wij aangekondigd te streven naar een meer doelmatige aanpak van de redelijkheidstoets, waarbij steekproefsgewijs wordt nagegaan of de huurprijs waarvoor huurtoeslag wordt aangevraagd hoger is dan de maximale huurprijsgrens zoals vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingstelsel. Hierbij spelen niet alleen de automatiseringsproblemen die de Belastingdienst in 2006 en 2007 ondervond bij het maken van de benodigde steekproefselectie een rol, maar ook de vraagtekens die kunnen worden gezet bij de doelmatigheid van tot dusver uitgevoerde steekproeven. Met de ca. 14 000 toetsen die VROM vóór 2006 liet uitvoeren, was alleen al bij het secretariaat van de huurcommissies een bedrag € 2,6 mln. aan uitvoeringskosten gemoeid, terwijl uiteindelijk slechts ca. 2000 tot 2500 huurprijzen als niet-redelijk werden beoordeeld. Om deze redenen is besloten de wijze van de risicoselectie voor de redelijkheidstoets aan te passen, het aantal toetsen aanzienlijk te beperken en deze bij voorkeur te richten op het opsporen van excessen. Hieronder kan enerzijds worden verstaan het opsporen van huurprijzen die zeer ruim boven de maximale huurprijsgrens liggen en anderzijds het met meer nadruk richten van de redelijkheidstoets op verhuurders die bij herhaling (veel) te hoge huren in rekening brengen. De Belastingdienst heeft hiertoe een nieuwe wijze van steekproefselectie ontwikkeld, geënt op verschillende typen risicoprofielen. Signalen uit het veld die de Belastingdienst langs diverse kanalen ontvangt, spelen hierbij ook rol. Daarnaast zal een beperkt deel van de steekproeven a-select plaatsvinden. Deze nieuwe wijze van risicoselectie, die sinds 1 januari 2008 wordt toegepast, zal periodiek worden geëvalueerd en waar nodig verder worden verfijnd op basis van nieuwe ervaringsgegevens.

### *Verdere mogelijkheden voor huurders om in het geweer te komen tegen een onredelijk hoge huurprijs*

De gewijzigde invulling van de redelijkheidstoets vergt geen wetsaanpassing. De huidige mogelijkheid om voor de berekening van de huurtoeslag uit te gaan van de maximale huurprijsgrens in plaats van de verschuldigde huurprijs, indien deze laatste te hoog is gebleken, blijft derhalve gehandhaafd (artikel 5, tweede lid van de Wet op de huurtoeslag). Ook de koppeling die in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) wordt gelegd tussen een huurcommissieverklaring in het kader van de huurtoeslag en het automatisch starten van een procedure op grond van artikel 249 van het Burgerlijk Wetboek (BW) om een uitspraak over de redelijkheid van de aanvangshuur te krijgen, blijft gehandhaafd. Uiteraard kan een huurder ook los van de huurtoeslagprocedure de huurcommissie verzoeken om binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst de redelijkheid van de aanvangshuur te beoordelen.

Als deze termijn van zes maanden is verstreken, kan de huurder de verhuurder een huurverlaging voorstellen, welk voorstel zonodig kan worden voorgelegd aan de huurcommissie (art. 254 BW).

De huurcommissies attenderen huurders (en verhuurders) regelmatig en langs verschillende kanalen op deze en andere regels die gelden voor de hoogte van huurprijs, servicekosten en dergelijke en de rol die de huurcommissies daarbij spelen. Zo biedt de internetsite van VROM hierover uitvoerige informatie en wordt gewerkt aan een module op deze site waarmee de burger eenvoudig kan checken of zijn huurprijs redelijk is. Ook verzorgen de huurcommissies een veelheid aan folders en wordt

regelmatig in landelijke en lokale media geattendeerd op de dienstverlening door de huurcommissies.

### *Huurteams Amsterdam*

Behalve deze inspanningen van de huurcommissies, hebben de Huurteams die in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag werkzaam zijn hierin een nuttige functie. Tijdens het AO van 7 november 2007 hebben de leden Jansen en Depla het jaarverslag van de Huurteams in Amsterdam onder de aandacht gebracht. Daarbij is de minister voor WWI gevraagd te reageren op de aantallen niet-redelijke huren die dankzij deze huurteams in 2006 naar voren zijn gekomen. Deze aantallen lijken niet geheel te sporen met de ca. 2000 tot 2500 niet-redelijke huren die voor 2006 het resultaat waren van de redelijkheidstoetsen bij VROM.

Het jaarverslag 2006 van de Huurteams Amsterdam vermeldt dat in dat jaar met 7500 huurders contact is geweest, meer dan 4000 woningopnames zijn verricht en bijna evenveel procedures zijn gestart. Dit betreft echter allerlei procedures die bij de huurcommissies mogelijk zijn, dus ook bijvoorbeeld bezwaar tegen een huurverhoging of klachten over het onderhoud. Uit overleg door WWI met een vertegenwoordiger van de Huurteams is naar voren gekomen dat het in ca. 400 gevallen ging om procedures ter toetsing van de aanvangshuur. Hoeveel van deze procedures daadwerkelijk tot een verlaging van de overeengekomen huurprijs hebben geleid, is bij de Huurteams niet exact bekend. Uit gegevens van de huurcommissies blijkt dat in 2006 voor woningen in Amsterdam ca. 730 procedures ter toetsing van de aanvangshuur zijn uitgevoerd. Hiervan hebben er ca. 300 geleid tot de uitspraak dat de huurprijs niet-redelijk was. Deze uitspraken worden overigens ook doorgegeven aan Belastingdienst/Toeslagen die vervolgens een eventuele uitspraak over verlaging van de overeengekomen huurprijs verwerkt in de voor huurtoeslag te hanteren huurprijs.

### **3. Geclusterd betalen**

Op dit moment ontvangt ca. 45% van de huurtoeslagaanvragers de toeslag via het zogeheten geclusterd betalen, dat wil zeggen dat de toeslag rechtstreeks aan de verhuurder wordt overgemaakt. In 2005, ten tijde van de uitvoering van de huursubsidie door VROM, werd ca. 70% van de uitbetalingen huursubsidie aan de verhuurder gedaan. Er is dus sprake van een duidelijke afname, al is deze afname in feite al in 2002 ingezet, toen in het kader van de modernisering van de huursubsidie werd overgegaan naar het automatisch continueren van aanvragen. Daarmee kwam de rol van de verhuurder bij het aanvraagproces voor een deel te vervallen.

Voorts heeft bij overgang van de uitvoering van de huurtoeslag naar de Belastingdienst/Toeslagen een deel van de huurders op de eerste aanvraag aangegeven voortaan de huurtoeslag op de eigen rekening te willen ontvangen.

Daarnaast zijn de problemen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan in de uitvoering mede debet geweest aan de verdere terugloop van het geclusterd betalen. In de afgelopen periode zijn de nodige inspanningen geleverd om hierin verbetering te brengen, uiteraard binnen de beperkingen van de huidige systemen. Bij de Belastingdienst/Toeslagen zijn geen signalen ontvangen dat er de laatste tijd verhuurders stoppen met deelname aan de geclusterde betaling.

Op verzoek van uw Kamer heeft, zowel door WWI als door de Belastingdienst/Toeslagen, overleg met Aedes plaatsgehad over het geclusterd betalen. Aedes onderkent dat, na de aanvankelijk grote

aanloopproblemen, er nu sprake is van een beter verloop van de geclusterde betalingen. Dit neemt niet weg dat het proces zeker nog niet vlekkeloos verloopt.

Aedes is positief over de samenwerking met de Belastingdienst/Toeslagen in het periodieke uitvoeringsoverleg waarin het geclusterd betalen een vast agendapunt vormt.

Daarnaast onderhoudt de Belastingdienst/Toeslagen veelvuldig contact met individuele corporaties en hun automatiseerders over dit onderwerp. Ook is er een speciale afdeling Verhuurdersadministratie binnen Belastingdienst/Toeslagen om verhuurders ter zijde te staan bij vragen over en problemen met de geclusterde betalingen. Er wordt dus bij Belastingdienst/Toeslagen alles in het werk gesteld om het geclusterd betalen goed te faciliteren.

Bij de bouw van het nieuwe geautomatiseerde systeem, dat volgens planning vanaf berekeningsjaar 2009 in werking zal zijn, zijn de huidige problemen naar verwachting verleden tijd.

#### **4. Verdere vereenvoudigingen huurtoeslag**

Zoals wij hebben aangegeven in onze eerder genoemde brief d.d. 17 september 2007 is het denken over nieuwe vereenvoudigingen niet gestopt met voorstellen zoals die in deze brief en de brief van 24 oktober daaropvolgend (II, 2007–2008. 31 066, nr. 15) aan uw Kamer zijn voorgelegd.

Wel is het zo dat met de huidige vereenvoudigingsvoorstellen de maatregelen die weinig of geen nadelige budgettaire consequenties hebben, al getroffen worden. Verdere maatregelen zullen onvermijdelijk wel substantieel extra budget vergen dan wel substantiële nadelige inkomensgevolgen hebben voor grote groepen huurtoeslagontvangers. Dit is een reden om voorstellen voor verdere vereenvoudiging zorgvuldig voor te bereiden. Wij zullen uw Kamer op de hoogte brengen van verdere voorstellen zodra daarover meer duidelijkheid bestaat.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
C. P. Vogelaar

De staatssecretaris van Financiën,  
J. C. de Jager