

Vergaderjaar 2020–2021

**35 516**

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

**Nr. 6**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 2 november 2020

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 21 september 2020. In het navolgende ga ik, mede namens mijn ambtgenoot voor Rechtsbescherming, in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

*De leden van de CDA-fractie vroegen voorbeelden van persoonlijke situaties waarin de huurder beroep kan doen op een tijdelijke huurkorting, zoals geregeld met wijziging van onderhavig wetsvoorstel.*

Er zijn verschillende oorzaken waarom een huurder een (tijdelijke) inkomensdaling kan doormaken en waarop de verhuurder kan besluiten om een tijdelijke huurkorting te geven. Dit zou bijvoorbeeld kunnen wanneer een huurder zijn baan verliest en op zoek gaat naar een andere baan. Of wanneer een huurder als ZZP'er werkt en tijdelijk geen opdracht heeft. Een andere oorzaak kan gelegen zijn in een inkomensdaling tijdens ziekte of wanneer een inkomen wegvalt na een scheiding of na een overlijden. Overigens staat het verhuurders vrij om ook in andere situaties, waarbij geen sprake is van een (tijdelijke) inkomensdaling, een tijdelijke huurkorting te geven. Met dit wetsvoorstel wordt het ook beter mogelijk gemaakt dat de verhuurder huurgewenning kan toepassen bij huurders die een nieuwe woning huren.

*De leden van de CDA-fractie vroegen de regering of de mogelijkheid tot tijdelijke huurkorting, zoals geregeld in onderhavige wetswijziging, ook geldt voor specifieke groepen als studenten, starters en/of mantelzorgers en hoe de regering deze groepen gaat bereiken en zo nee of de regering bereid is deze groepen en hun problemen expliciet te noemen in de wetswijziging.*

Ja, deze wetswijziging geldt ook voor specifieke doelgroepen als studenten, starters en/of mantelzorgers. De wetswijziging maakt namelijk geen onderscheid in groepen en is van toepassing op alle huurders. Ik ben het met u eens dat het belangrijk is dat ook deze groepen bekend worden

met deze wetswijziging en de voordelen die deze voor hen meebrengt. Conform motie Smeulders c.s. (35254–13) ben ik bezig met het opstellen van een communicatiestrategie die hiervoor gaat zorgen.

*De leden van de fractie van GroenLinks constateerden dat dit wetsvoorstel slechts ziet op een tijdelijke huurkorting voor huurders van sociale huurwoningen van corporaties. De leden van de fractie van GroenLinks vroegen de regering van plan is om te doen voor de huurders in de geliberaliseerde sector en voor huurders in sociale huurwoningen die niet in het bezit zijn van toegelaten instellingen.*

Anders dan de leden van de fractie van GroenLinks veronderstellen haalt het kabinet de belemmeringen voor alle verhuurders weg om een tijdelijke huurkorting toe te passen. Het kabinet deelt namelijk de mening van de leden van de fractie van GroenLinks dat het wetsvoorstel een tijdelijke huurkorting voor alle huurders mogelijk moet maken. In het voorliggende wetsvoorstel is dan ook voorzien om de belemmeringen om een tijdelijke huurkorting te geven voor alle verhuurders weg te halen. Dit betekent dat huurders van alle verhuurders in zowel het gereguleerde als het geliberaliseerde segment in aanmerking kunnen komen voor een tijdelijke huurkorting.

Voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract geldt op dit moment nog geen wettelijk maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Het kabinet heeft in de brief Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen van 15 mei 2020 (2020D18903) aangekondigd dat het de huurverhogingen in het geliberaliseerde huursegment aan een wettelijk maximum wil binden. Binnen de huidige wetgeving kunnen verhuurders (niet zijnde woningcorporaties) daarom al besluiten om enige tijd (een deel van) de huur niet in rekening te brengen. Voor woningcorporaties is dit (nog) niet mogelijk in verband met artikel 48 uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV 2015), waardoor dit gezien wordt als een financiële bijdrage aan de huurder. Een dergelijke financiële bijdrage is niet toegestaan op grond van de Woningwet en het BTIV 2015. Met dit wetsvoorstel wordt uitdrukkelijk voorzien in die mogelijkheid. De Autoriteit Woningcorporaties heeft middels een brief aangegeven niet meer te verwachten dat er handhavend opgetreden hoeft te worden gezien het vooruitzicht op het wettelijk mogelijk maken van een tijdelijke huurkorting.<sup>1</sup>

*De leden van de SP-fractie vroegen naar de samenhang met de concept-wet «eenmalige huurverlaging», de concept-wet «hogere huurverhogingen en inkomensgrenzen», de bestaande inkomensafhankelijke huurverhogingen en andere voornemens van de regering die huurders raken en naar een schematisch overzicht van de verschillende maatregelen.*

Het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting valt lastig in een schema te vatten. Het staat huurders vrij om in alle situaties (ongeacht het inkomen) te vragen om een tijdelijke huurkorting.

Het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen geeft huurders, die een gereguleerd huurcontract hebben en huren bij een woningcorporatie, het recht op huurverlaging als zij een inkomen onder de toepasselijke inkomensgrens hebben en een huur betalen boven de, voor dat huishouden, relevante aftoppingsgrens. Het verschil met tijdelijke huurkorting is dat dat wetsvoorstel geldt voor een specifieke groep huurders en dat deze groep huurders dit recht kunnen afdwingen,

<sup>1</sup> Brief ILT-2020/31377

terwijl een tijdelijke huurkorting verstrekken zoals mogelijk gemaakt door dit wetsvoorstel geen verplichting is voor de verhuurder. In onderstaand schema wordt inzichtelijk gemaakt welke huurders in aanmerking komen voor het wetsvoorstel eenmalig recht huurverlaging huurders met een laag inkomen.

*Schematisch overzicht wetsvoorstel eenmalig recht huurverlaging huurders met een laag inkomen*

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

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

*Schematisch overzicht wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen; aanpassing Woningwet*

Het wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting maakt het mogelijk dat verhuurders tijdelijke huurkorting kunnen verlenen en de huur terug naar het oude niveau kunnen brengen. Het wetsvoorstel Huur en Inkomensgrenzen ziet op een aanpassing van de toewijzing van sociale huurwoningen en onder andere de hoogte van de DAEB-inkomensgrenzen. Een hogere DAEB-inkomensgrens zorgt niet meteen voor meer woningen, maar wel voor een grotere doelgroep. Met de huidige wachtlijsten is het daarom belangrijk te kijken naar de manier waarop de bestaande woningvoorraad het beste wordt benut. Ik vind het daarom belangrijk om steeds goed af te wegen welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Anders komen de slagingskansen voor huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen onder druk te staan.

Ik maak daarbij onderscheid naar de omvang van het huishouden, omdat de bestedingsruimte tussen één- en meerpersoonshuishouden verschilt. In dit wetsvoorstel maak ik de differentiatie in inkomensgrenzen tussen deze huishoudens mogelijk. De invulling van de hoogte van deze grenzen wordt op een later moment vastgesteld, namelijk bij de wijziging van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) die bij uw Kamer wordt voorgehangen. Met de gekozen vormgeving om via een besluit de inkomensgrenzen vast te stellen kan in de toekomst flexibel worden ingespeeld op veranderende omstandigheden.

Zoals ik heb gemeld in de nota naar aanleiding van het verslag bij het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen, staat het kabinet er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

<b>Voorraadgegevens</b> (wijzigen niet door het wetsvoorstel)		
Aantal DAEB-woningen	Circa 2,2 miljoen	
Aantal verhuizingen/ toewijzingen per jaar	Circa 200.000	
	<b>Huidige regelgeving</b>	<b>Voorstel</b>
Inkomensgrens	€ 39.055 (voor eenpersoons- huishoudens ( <b>1p-hh</b> ) en meerpersoons- huishoudens ( <b>mp-hh</b> ))	€ 43.126 (mp-hh) € 35.938 (1p-hh) Voorstel om de DAEB- inkomensgrens differentiëren naar huishoudens-samenstelling. De regering staat er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen

### Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Voorgesteld in het wetsvoorstel Huur en Inkomensgrenzen wordt om de DAEB-inkomensgrens € 39.055 (2020) voor woningtoewijzing te differentiëren tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens, zodat gezinnen met een lager middeninkomen structureel toegang krijgen tot sociale huurwoningen van woningcorporaties. Het wetsvoorstel beoogt ook een aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging met als doel om de huidige systematiek effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer bij de woningkwaliteit passende huur te kunnen vragen. Het toepassen van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging staat het toekennen van een tijdelijke huurkorting niet in de weg en kan naast elkaar bestaan (bijvoorbeeld door een korting toe te kennen nadat er een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft plaatsgevonden, hoewel dit niet voor de hand lijkt te liggen).

De huidige inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is € 43.574.

De voorgestelde inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging liggen naar schatting € 10.000 hoger dan de eerder voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen:

Type huishouden	Eerder genoemde DAEB-inkomensgrens (woningtoewijzing)	Inkomensgrens middencategorie voor hogere huurverhoging	Inkomensgrens hoge categorie voor hogere huurver- hoging
Eenpersoonshuishou- den	≤ € 35.938	> € 45.938 – € 55.500	> € 55.500
Meerpersoonshuishou- den (2 of meer personen)	≤ € 43.126	> € 53.126 – € 74.000	> € 74.000
<b>Toegestane huurverho- ging*</b>	≤ € 45.938 ≤ € 53.126 Max. inflatie + 2,5 procentpunt (of max. € 25 bij huur < € 300)	Max. € 50	Max. € 100

\* Mits de maximale huurprijsgrens van de woning (die per woning kan verschillen) niet wordt overschreden.

*De leden van de SP-fractie vroegen wat de verwachtingen en de concrete doelen zijn van deze wet.*

Het concrete doel van de wetswijziging is het wegnemen van de belemmeringen voor verhuurders voor het toepassen van een tijdelijke huurkorting. Dit stelt verhuurders in staat tot het toepassen van een tijdelijke huurkorting bij huurders met betalingsproblemen (bijvoorbeeld bij een tijdelijke inkomensdaling als gevolg van de coronacrisis).

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 hier aan 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 maatwerk<sup>2</sup>. 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 huurkorting, naast het treffen van betalingsregeling en kwijtschelden van de huur.

*De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering kan aangeven wanneer de huur te hoog wordt geacht voor een huurder en of zij in alle gevallen aanspraak kunnen maken op de huurverlaging.*

Wanneer een huur te hoog is voor een huurder, valt niet in zijn algemeenheid te zeggen. Dit wetsvoorstel creëert de mogelijkheid om tijdelijke huurkorting toe te passen, maar schept niet de verplichting. Het kabinet schrijft dan ook niet voor wanneer een tijdelijke huurkorting, zoals bedoeld in voorliggend wetsvoorstel, moet worden toegepast. Het is aan de verhuurder en huurder om hierover afspraken te maken. Aan het begin van de coronacrisis heb ik met verhuurderorganisaties afgesproken dat zij zoveel mogelijk maatwerk toepassen bij huishoudens die in de betalingsproblemen zijn gekomen door de coronacrisis. Ik heb uw Kamer reeds geïnformeerd dat ik hoor dat veel verhuurders en huurders tot maatwerkafspraken komen<sup>3</sup>. Verhuurders geven aan dat circa 0,65–3% van hun huurders aankloppen met een verzoek tot maatwerk. Als een huurder verzoekt om maatwerk kan dit in de regel worden ingewilligd en komen partijen tot een oplossing (rond de 85–90%). Er wordt dan gekozen voor uitstel van betaling, het treffen van een betalingsregeling of kwijtschelding van (een deel van) de huur.

Met het Wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen (35 578) krijgen huurders bij woningcorporaties met een laag inkomen en een hoge huur recht op een eenmalige huurverlaging in 2021. In dit wetsvoorstel worden dezelfde inkomensgrenzen gehanteerd als bij passend toewijzen (zie bovenstaand antwoord op de vraag van de leden van de SP-fractie). Bij deze doelgroep acht het kabinet een huur onder de respectievelijke aftoppingsgrens (€ 619,01/€ 663,40) betaalbaar.

*De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen naar de samenhang van dit wetsvoorstel en de Wet wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet, in het bijzonder waar het de huurverho-*

<sup>2</sup> Gerichte huurmaatregelen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren (Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr. 327)

<sup>3</sup> Gerichte huurmaatregelen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren (Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr. 327)

*gingsmogelijkheden voor eenpersoonshuishoudens betreft in genoemd voorstel.*

Het zou theoretisch gezien kunnen dat door het verlies van de partner en de lagere grens die vervolgens voor het eenpersoonshuishouden wordt gehanteerd, de huurder een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging krijgt. Dat kan echter alleen als het inkomen van deze huurder boven de toepasselijke grens blijft en er dus sprake is van een hoger (midden)inkomen. Hoewel het voor de verhuurder wel mogelijk is om (in plaats van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging) een tijdelijke huurkorting toe te passen, lijkt een tijdelijke huurkorting in die gevallen niet nodig. Voor een tijdelijke huurkorting zal immers vooral aanleiding zijn bij een inkomensdaling na het verlies van een partner, waardoor de huurder moeite heeft om de huur te blijven voldoen. Als na een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging het inkomen daalt, heeft de huurder op grond van de geldende regelgeving al het recht om te verzoeken om verlaging van de huurprijs. Deze mogelijkheid wordt verruimd tot een correctie (voor de toekomst) van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de laatste 3 jaar, als het inkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens die voor de toen voorgestelde huurverhoging gold.

#### *Hoofdpijnen van de tijdelijke huurkorting*

*De leden van de VVD-fractie vroegen in welke gevallen er sprake is van onderdeel van het huurbeleid en in welke gevallen er sprake is van een financiële bijdrage als bedoeld in de Woningwet en hoe de Autoriteit woningcorporaties (Aw) dit gaat controleren.*

Het wetsvoorstel maakt mogelijk dat een verhuurder, zoals een woningcorporatie, op verzoek van een huurder een tijdelijke huurkorting (voor de duur van maximaal 3 jaar) kan bieden. Bij de beoordeling van een verzoek tot tijdelijke huurkorting zal een woningcorporatie nagaan of maatwerk wenselijk is gelet op de persoonlijke situatie van de huurder die het verzoek tot tijdelijke huurkorting heeft gedaan, afgewogen tegen het belang van de woningcorporatie om de oorspronkelijk vastgestelde huurprijs te blijven ontvangen. Onder het huurbeleid valt onder meer het vaststellen van de huurprijs van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de woning en de gewenste streefhuur over het gehele bezit van de woningcorporatie. In het kader van het huurbeleid van een woningcorporatie kan zoals aangegeven tevens maatwerk worden geboden aan een huurder in de vorm van een tijdelijke huurkorting.

Het begrip financiële bijdrage komt voort uit artikel 47, eerste lid, onder i en artikel 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en staat los van het huurbeleid van een woningcorporatie. De genoemde artikelen beperken de situaties waarvoor een woningcorporatie een financiële bijdrage mag geven, zoals voor de ondersteuning van huurdersorganisaties. De genoemde artikelen zijn erop gericht om te voorkomen dat woningcorporaties een financiële bijdrage leveren aan activiteiten die buiten het werkdomein van woningcorporaties zijn gelegen en niet in het belang van de woningcorporatie zijn, zoals bijvoorbeeld de sponsoring van evenementen, of generieke financiële voordelen aan huurders waarvoor geen objectieve rechtvaardiging bestaat. Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat huurkorting niet als een financieel voordeel wordt aangemerkt.

Een woningcorporatie dient verantwoording af te leggen over het gevoerde huurbeleid en het toepassen van maatwerk in dat kader. De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties motiveren of ze gebruik maken van de

mogelijkheid tot het bieden van een tijdelijke huurkorting aan huurders en hoe ze dergelijke verzoeken beoordelen. Tevens ziet de Aw erop toe dat woningcorporaties zich houden aan de grenzen die zijn gesteld als het gaat om het geven van een financiële bijdrage, bijvoorbeeld aan de hand van nieuwsberichten of andere signalen.

*De leden van de VVD-fractie vroegen hoe voorkomen kan worden dat de tijdelijke huurkorting wordt gebruikt om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.*

Het wetsvoorstel regelt dat als de oorspronkelijke huurprijs boven de toen geldende huurtoeslaggrens lag en tijdelijke huurkorting heeft plaatsgevonden, de huur vervolgens mag worden verhoogd, voor zover het de inhaalhuurverhoging betreft, tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens. Zoals ook al is toegelicht in de memorie van toelichting (Kamerstukken 2019/20, 35 516 nr. 3, p. 4) geldt dat deze beperking van de huurverhoging tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens ertoe dient om de blijvende betaalbaarheid niet eenzijdig ten laste van de huurtoeslag te laten komen, maar gedeeltelijk ook ten laste van de verhuurder. Hiermee wordt de misbruikgevoeligheid van de tijdelijke huurkorting beperkt.

*De leden van de VVD-fractie vroegen hoe, als er een tijdelijke huurkorting wordt verstrekt, er wordt gezorgd dat ook de huurtoeslag tijdelijk wordt verlaagd en door wie dit aan de Belastingdienst moet worden doorgegeven en hoe hierbij voorkomen wordt dat een tijdelijke huurverlaging leidt tot terugvorderingen in de huurtoeslag.*

De huurder dient de gewijzigde huur zelf door te geven aan de Belastingdienst<sup>4</sup> om eventuele terugvorderingen te voorkomen. Het is van belang dat de huurder op de hoogte is van deze verplichting. Hier zal actief op worden ingezet middels communicatie, in samenwerking met verhuurdersorganisaties en de Woonbond. Verhuurders kunnen immers ook een belangrijke rol spelen in de voorlichting over de huurtoeslag richting huurders waarbij tijdelijke huurkorting wordt toegekend.

*De leden van de CDA-fractie vroegen wanneer binnen de Nationale Woonagenda 2018–2021 de instrumenten van tijdelijke huurkorting en huurgewenning verder zijn verkend de Kamer hierover wordt geïnformeerd.*

In de Woonagenda heb ik inderdaad afgesproken om dit verder te verkennen. Hier zijn ook verder gesprekken over gevoerd met Aedes. Het voorliggende wetsvoorstel en het «Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen» zijn het resultaat van deze verkenning. Met het oog op deze coronacrisis en het betalingsmaatwerk dat verhuurders toepassen voor huurders met betalingsproblemen, heb ik de maatregel Tijdelijke huurkorting uit het conceptwetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen nu als separaat wetsvoorstel uitgewerkt en ingediend.

*De leden van de CDA-fractie vroegen of er een overzicht kan worden gegeven van lagere en onderliggende regelgeving omtrent de grenzen van de jaarlijkse huurverhoging en wat de relatie hiervan is met onderhavige wetswijziging.*

In antwoord op een eerdere vraag van de leden van de SP-fractie is hiervoor een schematisch overzicht opgenomen, waar kortheidshalve naar wordt verwezen, waar de jaarlijks maximaal toelaatbare huurver-

---

<sup>4</sup> Artikel 17, eerste lid, van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen

hoging zoals voorzien in het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen voor de verschillende inkomenscategorieën is weergegeven.

Huurverhogingen in de gereguleerde huursector zijn wettelijk gemaximeerd tot het jaarlijkse inflatiepercentage plus 2,5%. Dit stel ik jaarlijks vast per ministeriële regeling.

Het toekennen van tijdelijke huurkorting is niet afhankelijk van een (eerdere) huurverhoging. De inhaalhuurverhoging na afloop van een tijdelijke huurkorting zou in theorie wel de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kunnen omvatten, als die tijdens de tijdelijke korting anders doorgevoerd zou zijn. In praktijk is niet goed denkbaar dat het nodig is een tijdelijke huurkorting toe te kennen aan huurders die qua inkomen in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, nu het hierbij gaat om huurders met een hoog (midden)inkomen.

Huurverhogingen in het geliberaliseerde segment worden thans niet wettelijk beperkt. De huurverhoging is afhankelijk van de indexeringsclausule die is opgenomen in het contract. Wel is er het voornemen om de huurverhoging in het geliberaliseerde segment wettelijk te beperken.

*De leden van de CDA-fractie vroegen hoe de Kamer op de hoogte wordt gehouden van het voornemen om de huurverhogingen in het geliberaliseerde huursegment aan een wettelijk maximum te binden en aan welk maximum de regering denkt.*

Ik kondigde in de Kamerbrief over betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen aan de jaarlijkse huurverhogingen te zullen maximeren. Er wordt gewerkt aan de uitwerking van deze maatregel. In het kader van de motie Klaver c.s. (35570–12) bezie ik momenteel welk huurverhogingspercentage aansluit bij de juiste balans tussen de belangen van huurders en verhuurders; op dit onderwerp zal ik de Kamer spoedig nader informeren.

*De leden van de CDA-fractie vroegen in hoeverre een tijdelijke huurkorting van invloed is op de persoonlijke fiscale zaken van zowel de huurder als de verhuurder.*

Een tijdelijke huurkorting kan van invloed zijn op de hoogte van de huurtoeslag van een huurder. Het is daarom belangrijk dat de huurder de tijdelijke huur doorgeeft aan de Belastingdienst. Een tijdelijke huurkorting bij een woning heeft geen fiscale gevolgen voor een huurder. Het is niet eenduidig vast te stellen wat de fiscale gevolgen voor de verhuurder zijn voor het toepassen van een tijdelijke huurkorting. Het fiscale effect hangt sterk af van de individuele fiscale situatie van de verhuurder. Zo wordt het effect medebepaald door de totale huurinkomsten, de woningwaarde en de juridische constructie van verhuur (en dus de wijze waarop de verhuur belast wordt, bijvoorbeeld box 3 of bij bedrijfsmatige verhuur veelal VPB). Het vergt vergaande aannames om de fiscale effecten in kaart te brengen.

*De leden van de CDA-fractie vroegen of er een minimum aantal maanden is dat de huurkorting mag worden toegepast en of de duur van de tijdelijke huurkorting in overleg met de huurder en verhuurder gaat.*

De tijdelijke huurkorting geldt voor een periode tussen één maand en drie jaar. Dit wordt overeengekomen in overleg tussen de huurder en de verhuurder en kan desgewenst tussentijds worden herzien. Indien de



verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurkorting ook na die drie jaar wordt voortgezet, wordt de huurkorting permanent.

*De leden van de D66-fractie vroegen in hoeverre ouderen – door een permanent lagere huur voor de nieuwe woning – gestimuleerd worden om een grotere woning te verruilen voor een kleinere woning, aangezien de oude woning na mutatie veelal meer huur kan opbrengen.*

De verhuiscapaciteit van ouderen is laag vergeleken met andere leeftijdsgroepen. De meeste ouderen zijn tevreden met hun woning. De belangrijkste reden om toch te verhuizen is de gezondheid. Op de tweede plaats staat de woning (grootte, geschiktheid) als reden om te willen verhuizen. Vaak spelen verschillende motieven een rol die leiden tot het daadwerkelijke besluit te verhuizen. Bij huurders kan een verhuizing leiden tot een hogere huur. Zeker bij oudere huurders kan dit het geval zijn, als zij voor een lange periode ergens hebben gewoond en weinig huurstijging hebben gehad kan hun huur relatief laag zijn. Veel woningcorporaties hebben daarom regelingen voor huurgewinning die de huursprong «verzachten». Met de voorgestelde wijziging kan de verhuurder deze nog passender maken. Het is niet bekend in hoeverre een huursprong een belemmering vormt om te verhuizen en in hoeverre een permanent lage huur ouderen kan verleiden te verhuizen. Platform31 voert op dit moment een onderzoek uit naar doorstromingsstrategieën van woningcorporaties en gemeenten, waarvan het doel is meer duidelijkheid te verschaffen welke beleidsmaatregelen gericht op doorstroming daadwerkelijk effectief en efficiënt zijn. De voorgestelde regeling heeft niet tot doel om permanente huurverlaging mogelijk te maken, maar juist tijdelijke huurkortingen.

*De leden van de D66-fractie vroegen op welke wijze huurders van de mogelijkheid van tijdelijke huurkorting op de hoogte worden gesteld en in hoeverre huurders op de hoogte worden gesteld van de mogelijke gevolgen op de huurtoeslag wanneer de huurkorting wordt toegekend. Voorts vroegen deze leden in hoeverre het bij huurders bekend is wat er van hen wordt gevraagd bij het doorgeven van deze mogelijke wijzigingen, en wat de consequenties zijn wanneer zij dit niet doen.*

Conform motie Smeulders c.s. zullen huurders middels communicatie (op [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl)) worden geïnformeerd over de mogelijkheid om een verzoek tot tijdelijke huurkorting in te dienen. Huurders dienen, ter voorkoming van de terugvordering van huurtoeslag bij toegekende huurkorting, zelf de Belastingdienst te informeren. Als hiervoor opgemerkt zal hier in de communicatie nadrukkelijk op worden gewezen.

*De leden van de fractie van GroenLinks vroegen op welke wijze wordt geborgd dat huurders het jaar na de huurkorting niet alsnog met een forse huurstijging worden geconfronteerd, terwijl juist dan wellicht veel meer mensen hun inkomen hebben zien dalen als gevolg van de economische gevolgen van de coronacrisis.*

Tijdelijke huurkorting is een effectieve maatregel om in te zetten als huurders een inkomensdaling hebben doorgemaakt, al dan niet door de coronacrisis. Huurder en verhuurder kunnen tezamen bepalen hoe lang de korting wordt toegekend (met dien verstande dat tijdelijke huurkorting conform dit wetsvoorstel maximaal drie jaar kan worden ingezet). Daarbij is ook van belang dat de tijdelijke huurkorting deels bedoeld is om de huurder in staat te stellen om een structurele oplossing te vinden voor de inkomensdaling, bijvoorbeeld door het vinden van een nieuwe baan. Huurders met een gereguleerd contract die huren bij een woningcorpo-

ratie kunnen mogelijk een beroep doen op het wetsvoorstel «eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen». Huurders krijgen daarnaast middels de huurtoeslag een tegemoetkoming in de kosten van de huur. Wanneer de huur terug gaat naar het oude niveau zal dit mogelijk ook effect hebben op de hoogte van de huurtoeslag.

*De leden van de SP-fractie vroegen hoe vaak er tot nu huurkortingen en –bevrozingen per jaar worden gegeven en hoe deze eruit zien in de praktijk en een overzicht van deze huurkortingen, -bevrozingen en -verlagingen per jaar in de afgelopen 5 jaar.*

Het verstrekken van huurkorting en -bevrozing valt onder de verantwoordelijkheid van de verschillende verhuurders. Het Rijk houdt geen jaarlijkse cijfers bij over het toepassen van specifiek maatwerk door woningcorporaties. Wel is te zien dat verhuurders (ook andere verhuurders dan woningcorporaties) jaarlijks bij een deel van hun huurwoningen de huur verlagen, bij zittende huurders of bij bewonerswissel.

*Huurverlaging in de totale huurvoorraad, bij zittende huurders en bij bewonerswissel*

Jaartal	% woningen met lagere huurprijs	Totaal aantal huurwoningen	Aantal woningen met lagere huurprijs
2020	2,5%	3,30 miljoen (2019)	Ca. 82.500
2019	3,0%	3,30 miljoen	Ca. 99.000
2018	3,0%	3,28 miljoen	Ca. 98.000
2017	5,0%	3,28 miljoen	Ca. 164.000
2016	4,0%	3,26 miljoen	Ca. 130.000

Bron: CBS-Huurenquête en Monitoring huurbeleid (Companen)

Maar van die huurverlagingen is de reden niet geregistreerd. Daardoor is niet te bepalen hoeveel van de huurverlagingen voor zittende huurders voortvloeien uit specifiek maatwerk voor huurders met een laag inkomen.

Ik heb uw Kamer reeds geïnformeerd dat ik hoor dat veel verhuurders en huurders tot maatwerkafspraken komen<sup>5</sup>. Verhuurders geven aan dat circa 0,65–3% van hun huurders aankloppen met een verzoek tot maatwerk. Als een huurder verzoekt om maatwerk kan dit in de regel worden ingewilligd en komen partijen tot een oplossing (rond de 85–90%). Er wordt dan gekozen voor uitstel van betaling, het treffen van een betalingsregeling of kwijtschelding van (een deel van) de huur.

Deze genoemde regelingen zijn niet in alle gevallen een passende oplossing voor de huurder. Een tijdelijke huurkorting (huurbevrozing, huurverlaging of huurgewenning) kan echter een meer aangewezen tegemoetkoming zijn in de situatie van de huurder, omdat dit de huurder meer tijd kan geven om een oplossing te vinden voor zijn of haar inkomensdaling. Met deze wetswijziging neem ik belemmeringen weg die verhuurders in de weg staan om dit maatwerk toe te passen.

*De leden van de SP-fractie vroegen hoeveel huurders voor huurkorting of -bevrozing in aanmerking zullen komen door voorliggende wet, waarom deze wet alleen geldt voor mensen in de sociale huursector, hoe zich dat verhoudt tot huurders die duur huren in de vrije sector en of de regering*

<sup>5</sup> Gerichte huurmaatregelen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren (Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr. 327)

*bereid is om deze wet voor alle huurders te laten gelden, en zo nee, waarom niet en hoeveel huurders dan potentieel buiten de boot vallen. Voorts vroegen de leden van de SP-fractie of voorliggende wet ook geldt voor sociale huurders in de particuliere sector, oftewel huurders die niet huren via een woningcorporatie maar een huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens van 737,14 euro (prijspeil 2020).*

Het voorliggende wetsvoorstel haalt de belemmeringen voor alle verhuurders weg om een tijdelijke huurkorting te geven. Daarmee wordt het mogelijk gemaakt dat verhuurders een tijdelijke huurkorting kunnen bieden aan alle huurders in zowel het gereguleerde als geliberaliseerde segment in zowel de corporatiesector als bij overige verhuurders.

*De leden van de SP-fractie vroegen waarom de regering kiest voor een tijdelijke huurkorting in plaats van de huurprijzen structureel aan te pakken nu de grootste huurstijging in zes jaar heeft en waarom een tijdelijke huurkorting als oplossing wordt gezien.*

*De lonen zijn met slechts 8% gestegen en de huurprijzen met 21%, in de afgelopen 24 jaar stelt het CBS. Voorts vroegen de leden van de SP-fractie hoe de stelling van de regering om huurders te helpen via de «inkomenskant» zich verhoudt tot de cijfers van het CBS over lonen en huurprijzen en vroegen op welke manier(en) huurders wél structureel geholpen gaan worden in huur- en woonlasten.*

Met dit wetsvoorstel wordt beoogd om de belemmeringen omtrent het toekennen van een tijdelijke huurkorting weg te halen. Dit sluit aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018, gesloten tussen Aedes en de Woonbond, dat een gematigde huurontwikkeling beoogt, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. Ook kunnen huurders met een laag inkomen en een hoge huur in 2021 een beroep doen op een structurele huurverlaging op basis van het wetsvoorstel «Eenmalig huurverlaging huurders met lager inkomen» (35 578) welke reeds bij uw Kamer is ingediend.

Bij de maatvoering van huurverlaging moet in het oog gehouden worden dat van corporaties ook verwacht wordt dat zij hun woningen verduurzamen en dat zij de komende jaren nog veel nieuwe woningen bouwen voor toekomstige huurders. Tot en met 2035 komen zij daarvoor 30 miljard tekort. Het volgend kabinet kan over een structurele oplossing voor deze vraagstukken beslissen.

*De leden van de PvdA-fractie vroegen of de Minister bereid is om huurders het recht te geven op huurverlaging bij een terugval in inkomen.*

Ja, ik heb hiervoor het wetsvoorstel «eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen» ingediend bij uw Kamer. Huurders met een laag inkomen en een hoge huur met een gereguleerd huurcontract die huren bij een woningcorporatie kunnen een beroep doen op huurverlaging. Naar verwachting komen 260.000 huurders hiervoor in aanmerking. Dit houdt in dat huurders met een inkomen onder de passend toewijzen grens een beroep kunnen doen op huurverlaging tot de, voor dat huishouden, relevante aftoppingsgrens. Huurders zonder een gereguleerd huurcontract die huren bij een woningcorporatie kunnen indien nodig op basis van het onderliggende wetsvoorstel een verzoek tot tijdelijke huurverlaging doen bij hun verhuurder.

*De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen hoe in de communicatie richting verhuurders ook op gerichte en gepaste wijze aandacht kan zijn voor mensen die zich in een grote verandering bevinden.*

*Voorts vroegen de leden van de ChristenUnie-fractie of het behulpzaam kan zijn wanneer vanuit de regering een niet-uitputtende lijst van*

*scenario's wordt aangereikt in welke gevallen het voorstelbaar zou zijn om tijdelijke huurkorting toe te passen.*

Middels communicatie via onder meer rijksoverheid.nl zullen huurders op de hoogte worden gesteld van de mogelijkheden van de wet. In communicatie zal ook aandacht besteed worden aan voorbeelden van situaties waarin huurders met een plotselinge inkomensdaling te maken kunnen hebben. Voorbeelden van dergelijke situaties zijn arbeidsongeschiktheid door toedoen van een ongeluk of het beëindigen van het samenwonen met een partner. De mogelijke oorzaken van een dergelijke daling zijn uiteraard legio en de wet stelt daar geen voorwaarden aan. Het is aan de huurder en verhuurder om in samenspraak te bepalen wanneer een tijdelijke huurverkortening een gepaste oplossing is bij iemands persoonlijke situatie en aansluit bij de mogelijkheden die de verhuurder heeft om tegemoet te komen aan deze situatie.

*De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen op welke wijze huurders bij bijvoorbeeld echtscheiding of een overlijden kunnen worden gewezen op de verplichting contact op te nemen met de Belastingdienst, of hier zelfs in worden ontzorgd en op welke wijze vanuit de Belastingdienst zal worden omgegaan bij fouten die huurders hierin maken.*

Er zal actief op communicatie worden ingezet om huurders op de hoogte te stellen van de verplichting om de aangepaste huur door te geven aan de Belastingdienst. Er is geen andere generieke mogelijkheid buiten communicatie of ondersteuning vanuit de verhuurder. De tijdelijke huurkorting wordt mogelijk gemaakt op verzoek van de huurder. Dit biedt aanknopingspunten om, in de communicatie tussen huurder en verhuurder over het toekennen van de korting, de huurder nogmaals te wijzen op de noodzaak om de aangepaste huur door te geven aan de Belastingdienst.

Naar analogie van de aangenomen motie Smeulders/Dik-Faber (35431–30), vroegen de leden van de ChristenUnie-fractie, hoe het kabinet er in de afbouw van de steunmaatregelen nadrukkelijk scherp op is dat uitvoering wordt gegeven aan deze motie en mensen niet enkel vanwege hun financiële situatie op straat belanden.

Het kabinet wil huisuitzettingen als gevolg van schulden zoveel mogelijk voorkomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhelpverlening krijgen gemeenten en verhuurders een actievere rol in het voorkomen van huisuitzettingen. Vanaf 1 januari 2021 moeten verhuurders gemeenten een signaalsturen bij opbouwende huurachterstanden, waarna gemeenten vervolgens een aanbod tot hulpverlening moeten doen.

In maart is met verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen (Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang) afgesproken dat zij huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen door de plotselinge coronacrisis zoveel mogelijk uitstellen. Het langdurig uitstellen van huurbetalingen is op de langere termijn echter onhoudbaar, voor zowel verhuurders als huurders. Met verhuurders heb ik nieuwe afspraken gemaakt om huisuitzettingen in tijden van corona zoveel mogelijk te voorkomen. Hierover heb ik uw Kamer op 16 oktober 2020 geïnformeerd<sup>6</sup>.

*Op pagina 2 geeft de regering aan dat een tijdelijke huurkorting een stimulans kan zijn voor ouderen om van een eengezinswoning naar een kleinere, passender woning te verhuizen. De leden van de fractie van 50PLUS vroegen hoe vaak dit voorkomt en of tijdelijkheid van de wet wel*

<sup>6</sup> [www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven\\_regering/detail?id=2020Z19172&did=2020D41360](http://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2020Z19172&did=2020D41360)

*een oplossing is, als de huurprijs een belangrijke belemmering is om te verhuizen.*

*Voorts vroegen deze leden waarom ouderen de stap zouden maken naar een woning met een (veel) hogere huur bij zulke slechte vooruitzichten qua inkomen en welke meer structurele oplossingen gepensioneerden tot hun beschikking zouden kunnen hebben.*

*Tot slot vroegen de leden van de fractie van 50PLUS zich af of het tekort aan passende woningen niet een veel groter probleem is.*

Zoals hiervoor al opgemerkt, is de reden voor ouderen om te verhuizen afhankelijk van verschillende factoren. Een tijdelijke huurkorting om een huursprong te voorkomen (huurgewenning), kan bijdragen aan het besluit te verhuizen. Er is niet bekend hoe vaak woningcorporaties een tijdelijke huurkorting geven om een verhuizing naar een passender woning te stimuleren. Wel is bekend dat het instrument vaak onderdeel uitmaakt van doorstroomregelingen van woningcorporaties.

Zoals de Minister van VWS en ik in de Actielijn wonen en zorg/programma Langer Thuis hebben aangegeven, willen wij dat iedereen zoveel mogelijk kan wonen op een voor hem of haar passende plek, met of zonder passende ondersteuning. Vanuit het Rijk zetten wij daarom in op:

- a. De lokale opgave in beeld brengen
- b. Een toename van het aanbod van (geclusterde) woonzorgvormen
- c. Minder mensen die in een ongeschikte woning wonen.

Wij ondersteunen en stimuleren het lokale niveau door de inzet van het ondersteuningsteam Wonen en Zorg, het Innovatieprogramma Inclusieve Wijk Langer Thuis en de stimuleringsregeling Wonen en Zorg. Daarnaast nemen onze ministeries samen met de VNG, Aedes en Actiz deel aan de Taskforce Wonen en Zorg. De Taskforce streeft ernaar dat alle gemeenten hun opgave in 2021 kaart hebben gebracht en hiertoe prestatieafspraken met woningcorporaties en zorgaanbieders maken. De realisatie van meer passende woningen voor ouderen zijn zowel in de Actielijn wonen en zorg als de Taskforce Wonen en Zorg een belangrijke doelstelling.

«Wanneer de korting wordt gegeven, kan de huurder de periode gebruiken om een structurele oplossing te vinden, eventueel samen met de verhuurder», wordt vermeld op pagina 2. De leden van de fractie van 50PLUS vroegen wat de rol van de verhuurder in deze zou kunnen zijn en in hoeverre diens stem bij het bepalen van de oplossing weegt.

Tijdelijke huurkorting toekennen is geen verplichting vanuit de verhuurder. Of tijdelijke huurkorting een oplossing kan bieden is afhankelijk van de persoonlijke situatie van de huurder. De huurder en verhuurder zullen dan ook samen afspraken kunnen maken indien blijkt dat de inkomensdaling structureel is. Mogelijk komt de huurder na de inkomensdaling in aanmerking voor een permanente huurverlaging op grond van het wetsvoorstel «eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen». Verhuurders kunnen ook andere oplossingen aanbieden. Ik krijg bijvoorbeeld signalen dat verhuurders een andere betaalbare, passende woonruimte in hun portefeuille aanbieden. Dit kan bijdragen aan de slagingskansen van weer andere groepen woningzoekenden en draagt daardoor bij aan een betere benutting van de woningvoorraad. De verhuurder moet inschatten welke mogelijkheden passend zijn binnen zijn bedrijfsvoering.

*Verder lezen de leden van de fractie van 50 PLUS in de memorie van toelichting: «Ook is aangegeven dat bijvoorbeeld bewoners van een verzorgingshuis in deze tijd niet kunnen verhuizen, waardoor herhuisvesting niet meer haalbaar is.» Deze leden vroegen of hier mensen in een*

*vorm van een aanleun- of seniorenwoning worden bedoeld en of dit misschien een verkapte manier om aan te geven dat de bouw van passende woonvoorzieningen voor senioren opnieuw vertraging oploopt.*

De genoemde zin is afkomstig uit paragraaf 3 van de memorie van toelichting. «Verlenging termijnen voorlopige investeringsverklaringen verhuurderheffing». Hierin wordt ingegaan op de gevolgen van de coronacrisis voor de afronding van bouwprojecten. Deze zin geeft weer welke obstakels verhuurders ervaren. Een van de genoemde belemmeringen tijdens de periode met contactbeperkingen was dat bewoners van verzorgingshuizen die van plan zijn te verhuizen naar een nieuwbouwcomplex, dit vanwege de coronamaatregelen moesten uitstellen. Hierdoor kan de nieuwbouw ook vertraging oplopen. Vooralsnog lijkt de bouwproductie door de coronacrisis nog geen grote vertraging te hebben opgelopen, maar de gevolgen blijven onzeker. Het kabinet heeft daarom met Prinsjesdag verdere maatregelen aangekondigd om door te bouwen tijdens de coronacrisis.

#### *Geen afdwingbaar recht*

*De leden van de VVD-fractie lezen in de wet dat niet is voorzien in een procedure voor de huurder om de afgewezen gevraagde tijdelijke huurkorting af te kunnen dwingen en dat het voor de hand ligt dat dergelijke procedures worden toegevoegd aan lokale (prestatie)afspraken over tijdelijke huurkorting, en vroegen waarom er überhaupt een procedure nodig zou moeten zijn als een tijdelijke huurkorting niet wordt toegewezen.*

*Voorts vroegen de leden van de VVD-fractie waarom de regering van mening is dat het logisch zou zijn om in de prestatieafspraken afspraken op te nemen over de tijdelijke huurkorting en of het klopt dat deze wet niet vastlegt dat de tijdelijke huurkorting in de lokale prestatieafspraken moet worden opgenomen.*

*Tot slot vroegen de leden van de VVD-fractie wat de regering gaat doen om te voorkomen dat lokaal politieke druk op corporaties wordt gezet om de tijdelijke huurkorting breder in te zetten dan bedoeld.*

Het kabinet ziet dat in vrijwel alle prestatieafspraken de betaalbaarheid voor huurders aan bod komt. Afspraken over het toepassen van tijdelijke huurkorting kunnen hier onderdeel van zijn. Er zijn bijvoorbeeld in diverse gemeenten afspraken over de wijze waarop huurders met een laag inkomen tegemoet worden gekomen. Het kabinet legt geen verplichting op om tijdelijke huurkorting onderdeel te laten zijn van de prestatieafspraken.

*De leden van de CDA-fractie vroegen de regering wat de opties zijn voor een huurder waarvan de verhuurder niet wil meewerken aan een tijdelijke huurkorting, indien de situatie daar wel voor gepast is en welke stappen en welk proces de huurder dan moet doorlopen.*

Een huurder krijgt geen recht op een tijdelijke huurkorting, dit wetsvoorstel richt zich op het wegnemen van de belemmeringen die verhuurders ervaren om een tijdelijke huurkorting toe te passen. Wel komt de huurder mogelijk in aanmerking voor huurverlaging op basis van het wetsvoorstel «eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen». Indien de woningcorporatie hieraan niet wil meewerken en de huurder komt wel in aanmerking, kan deze middels de Huurcommissie worden afgedwongen.

*De leden van de D66-fractie vroegen in hoeverre wordt verwacht dat verhuurders door invoering van de mogelijkheid tot het weer ophogen van de huur tot tijdelijke huurkortingen over zullen gaan.*

Op dit moment kan niet worden ingeschat hoeveel verhuurders over zullen gaan tot het toekennen van tijdelijke huurkorting. Ik heb uw Kamer echter reeds geïnformeerd dat ik hoor dat veel verhuurders en huurders tot maatwerkafspraken komen<sup>7</sup>. Verhuurders geven aan dat circa 0,65–3% van hun huurders aankloppen met een verzoek tot maatwerk. Als een huurder verzoekt om maatwerk kan dit in de regel worden ingewilligd en komen partijen tot een oplossing (rond de 85–90%). Er wordt dan gekozen voor uitstel van betaling, het treffen van een betalingsregeling of kwijtschelding van (een deel van) de huur.

*De leden van de SP-fractie vroegen waarom er geen afdwingbaar recht wordt gemaakt voor de huurkorting, maar dat dit wel gebeurt bij de huurverlaging via de wet «eenmalige huurverlaging».*

Het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen geeft huurders met een gereguleerd contract die huren bij een woningcorporatie en een laag inkomen hebben en een hoge huur, de mogelijkheid om de huur (afdwingbaar) te verlagen. Deze maatregel wordt ingezet als eenmalige actie om duur scheefwonen, in de periode dat niet passend is toegewezen, recht te zetten. Woningcorporaties krijgen hiervoor een tegemoetkoming via een tariefswijziging in de verhuurderheffing. Het toekennen van een tijdelijke huurkorting is niet afdwingbaar. Een afdwingbaar recht tot huurkorting zou een inbreuk kunnen betekenen op het eigendomsrecht van de verhuurder. Dit zou des te meer gelden voor overige verhuurders, die anders dan woningcorporaties, geen maatschappelijke opgave hebben om zorg te dragen voor betaalbare huisvesting.

*De leden van de SP-fractie vroegen wat er gebeurt als een huurder in de sociale sector een verzoek doet tot huurkorting of – bevrozing en deze wordt geweigerd door de verhuurder en of de Huurcommissie toegerust is om deze zaken op te vangen.*

*Voorts vroegen deze leden wat er gebeurt als een huurder in de vrije sector een verzoek doet tot huurkorting of – bevrozing en deze wordt geweigerd door de verhuurder, omdat de weg naar de Huurcommissie voor hen immers is afgesloten.*

Verhuurders kunnen reeds een permanente huurkorting geven. Het voorliggende wetsvoorstel haalt daarnaast de belemmeringen voor het toepassen van een tijdelijke huurkorting weg. Het staat verhuurders vrij om te bepalen in welke situaties zij de huur tijdelijk willen verlagen, omdat het een oplossing biedt in de persoonlijke situatie van de huurder. Huurders krijgen daarmee geen recht op een tijdelijke huurkorting. Huurders – in zowel het gereguleerde als geliberaliseerde segment – kunnen een weigering van hun verhuurder daarom niet voorleggen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie kan wel uitspraak doen of een huurverhoging na afloop van de tijdelijke huurkorting correct is.

*De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe ervoor wordt gezorgd dat huurders die huurverlaging aanvragen ook daadwerkelijk gebruik kunnen maken van deze mogelijkheid, op grond waarvan kan een huurverlaging worden geweigerd en welke voorwaarden een rol spelen.*

*De leden van de PvdA-fractie constateerden voorts dat een afdwingbaar recht op tijdelijke huurkorting niet opgenomen wordt omdat huurders van*

<sup>7</sup> Gerichte huurmaatregelen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren (Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr. 327)

*andere verhuurders dan woningcorporaties ook een afdwingbaar recht zouden krijgen en vroegen of de regering ook de problemen met het betalen van de huur voor deze groep onderkent.*

*Deze leden vroegen ten slotte waarom is besloten om dit geen afdwingbaar recht te maken terwijl huren de pan uit rijzen en veel mensen hun inkomen zien dalen als gevolg van de crisis en of de regering bereid is om dit afdwingbare recht alsnog op te nemen.*

Het wetsvoorstel bepaalt niet voor welke doeleinden of onder welke voorwaarden deze tijdelijke huurkorting (limitatief) ingezet mag worden omwille van de eenvoud, de uitvoerbaarheid en beslissingsruimte voor verhuurders. 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.

Er is dus geen garantie dat huurders gebruik kunnen maken van de tijdelijke huurkorting. Daar staat tegenover dat verhuurders het kabinet nadrukkelijk hebben gevraagd om deze wetswijziging. Het is daarom aannemelijk dat de huurkorting ook toegepast zal worden. De verhuurders hebben aangegeven bereid te zijn dergelijk maatwerk te leveren (mede omwille van de Coronacrisis). De huidige wetgeving maakte maatwerk – zoals een tijdelijke huurkorting – onaantrekkelijk omdat er geen inhaalhuurverhoging mogelijk was. Hierin voorziet deze wet.

Het kabinet herkent de krapte op de woningmarkt en wat die betekent voor huurders met gereguleerde en geliberaliseerde contracten. Het kabinet ziet echter geen reden om de tijdelijke huurkorting afdwingbaar te maken. Een dergelijk recht zou interferentie kunnen geven op het inkomensbeleid in relatie tot arbeidsmarktparticipatie. Tegelijk worden verhuurders erdoor gestimuleerd om woningen alleen aan huurders met een hoger (midden)inkomen toe te wijzen om het risico op een toekomstige tijdelijke huurkorting en huurbevrozing te minimaliseren en zo zekerheid over hun huurinkomsten te waarborgen.

Het kabinet ziet echter ook de noodzaak om een uitzondering te maken voor huurders met een laag inkomen. In het wetsvoorstel «eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen» is de verlaging dan ook wel afdwingbaar gemaakt. Huurders met een laag inkomen en een hoge huur met een gereguleerd huurcontract die huren bij een woningcorporatie kunnen een beroep doen op dit wetsvoorstel.

*De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering de mening deelt dat er ook andere gronden bestaan (zoals gezinsuitbreiding) om van woning te veranderen hoe, in tijden van schaarste, huurders eenvoudig een andere woning kunnen betrekken.*

*Voorts vroegen deze leden of het niet juist in tijden van schaarste, wanneer mensen niet makkelijk kunnen verhuizen, van belang is een huurverlaging van de huidige woning mogelijk te maken.*

Het kabinet begrijpt dat er diverse redenen kunnen zijn om van woning te veranderen en dat de schaarste op de woningmarkt dit bemoeilijkt. Het verlagen van de huur is in bepaalde situaties zeker een oplossing, daarom heb ik ook de wetswijziging «eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen» voorgesteld. Een verdergaande huurverlaging of een huurverlaging voor een grotere doelgroep betekent echter ook een beperking van de middelen van corporaties. Dit beperkt de mogelijkheden van woningcorporaties om bijdrage te leveren aan het vraagstuk omtrent schaarste.



## *Inhaalhuurverhoging*

*De leden van de D66-fractie vroegen hoe er in de praktijk op toe wordt gezien dat verhuurders niet zelf tot tijdelijke huurkorting overgegaan, om zo tot «inhaal» van de achterwege gebleven jaarlijkse huurverhogingen over te gaan, hoe huurders hiervan op de hoogte worden gesteld en hoe zij, indien dit plaatsvindt, bezwaar kunnen aantekenen.*

De «inhaalhuurverhoging» wordt ingevoerd als een nieuwe, aanvullende toegestane huurverhoging. Deze huurverhoging kan voorafgaand aan of gelijktijdig met de huurverhoging op de gebruikelijke datum (meestal 1 juli) worden toegepast.

De verhuurder zal zijn «inhaalhuurverhogingsvoorstel» kunnen onderbouwen met een kopie van het verzoek van de huurder om tijdelijke huurkorting en de afspraken die daarover tussen verhuurder en huurder zijn gemaakt. Als de huurder van mening is dat de «inhaalhuurverhoging» ten onrechte is voorgesteld (bijvoorbeeld omdat hij nooit om tijdelijke huurkorting heeft verzocht en de verhuurder ook geen kopie van zijn verzoek heeft bijgevoegd) of dat het voorstel te hoog is, kan hij net als bij «reguliere» huurverhogingsvoorstellen schriftelijk bezwaar maken bij de verhuurder. Als de verhuurder van mening is dat zijn «inhaalhuurverhogingsvoorstel» ondanks het bezwaar van de huurder toegestaan is, moet hij een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

*De leden van de D66-fractie vroegen op welke wijze huurders op de hoogte worden gebracht van het feit dat wanneer de «inhaal» door verhuurders niet wordt toegepast, de huurverlaging definitief is.*

Het is belangrijk om verhuurders en huurders tijdig in te lichten over de mogelijkheid van een tijdelijke huurkorting op verzoek van de huurder en de mogelijkheid om na maximaal drie jaar huurkorting de huur met een «inhaalhuurverhoging» terug te brengen naar het oude niveau (mits toegestaan), vermeerderd met in die maximaal drie jaar opgeschorte huurverhogingen. Ook moeten verhuurders en huurders tijdig uitgelegd worden dat de tijdelijke huurkorting definitief wordt als de verhuurder niet voorstelt de huur na maximaal drie jaar tijdelijke huurkorting weer naar het oude niveau te verhogen. Ten slotte moeten verhuurders en huurders tijdig worden ingelicht over de mogelijkheid van huurgewenning bij het aangaan van nieuwe huurcontracten.

De communicatie zal zich daarom richten op het onder de aandacht brengen van deze (nieuwe) mogelijkheden. Voor de communicatie en voorlichting wordt samengewerkt met Aedes, de Woonbond, IVBN, Vastgoed Belang en VNG alsmede de Huurcommissie, de Autoriteit Woningcorporaties en de Belastingdienst (huurtoeslaguitvoering). De informatie op [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl) en [woningmarktbeleid.nl](http://woningmarktbeleid.nl) wordt gewijzigd en aangevuld om burgers en bedrijven in te lichten. Ook zullen de wijzigingen uitgebreid toegelicht worden in de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid.

*De leden van de SP-fractie vroegen hoe de regering ervan uit kan gaan dat na de periode van maximaal drie jaar een huurder in staat is om een extra hoge huurverhoging te betalen.*

Een tijdelijke huurkorting kan bijvoorbeeld worden gegeven als de huurder een inkomensdaling doormaakt, bijvoorbeeld na het verlies van een baan. Of tijdelijke huurkorting een oplossing kan bieden is afhankelijk van de situatie van de huurder. 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.

*De leden van de SP-fractie vroegen of de regering een maximum wil stellen aan de extra hoge huurverhoging, of wel inhaalhuurverhoging, die mogelijk zal zijn met voorliggende wet.*

*Voorts vroegen de leden van de SP-fractie hoeveel keer per jaar er een huurverhoging kan plaatsvinden na afloop van een huurkorting of -bevrozing, of dit stapsgewijs kan over een bepaalde periode en zo ja, hoe lang deze periode mag of moet duren.*

Het mogelijk maken van een inhaalhuurverhoging haalt de belemmering weg voor verhuurders om tijdelijke huurkorting toe te kennen. Anders zouden verhuurders minder snel geneigd kunnen zijn een huurkorting toe te kennen, omdat de huur niet op het oorspronkelijke niveau kan worden teruggebracht. Hoe snel de huur «ingehaald» wordt is afhankelijk van de afspraken die huurder en verhuurder hierover maken. De verhuurder heeft maximaal drie jaar de tijd om de «inhaalhuurverhoging» toe te passen. Hij kan, in overleg met de huurder, ervoor kiezen om dit stapsgewijs te doen. Past de verhuurder binnen drie jaar de inhaalhuurverhoging niet toe, dan wordt de huurkorting permanent.

*De leden van de SP-fractie vroegen wat er gebeurt als bijvoorbeeld na een periode van de drie jaar huurkorting een huurbevrozing van een jaar wordt toegekend en of het dan zo kan zijn dat een huurder na die periode (dus na 4 jaar) een cumulatieve inhaalhuurverhoging van de afgelopen 4 jaar voor de kiezen krijgt.*

In het wetsvoorstel is bepaald dat een tijdelijke huurkorting voor maximaal drie jaar kan worden gegeven. De tijdelijke huurkorting wordt een permanente huurkorting, als de verhuurder:

- niet voorstelt om drie jaar na de huurbevrozing de huur te verhogen met de opgeschorte huurverhogingen;
- niet voorstelt om drie jaar na toekenning van de tijdelijke huurkorting de huur te verhogen tot het niveau van vóór de tijdelijke huurkorting (of tot de actuele huurtoeslaghuurprijsgrens als de huur vóór de huurkorting boven de toen geldende huurtoeslaggrens lag en is verlaagd tot onder die huurtoeslaggrens),
- of na een bezwaar van de huurder tegen de voorgestelde «inhaalhuurverhoging», besluit de huurkorting voort te zetten.

Als de verhuurder binnen drie jaar na de toekenning van de huurkorting er niet voor kiest de huur terug te brengen tot het oude niveau, wordt deze huurkorting permanent. De verhuurder kan daarna dus geen «inhaalhuurverhoging» meer voorstellen. Dan kan hij eventuele huurverhogingen in het vervolg alleen over de verlaagde of bevroren huurprijs berekenen. Wel kan de verhuurder uiteraard opnieuw instemmen met een tijdelijke huurkorting of huurbevrozing over de reeds verlaagde huur. Deze nieuwe huurverlaging of bevrozing kan hij inhalen binnen drie jaar na de toekenning daarvan. In het genoemde voorbeeld kan dus wel de huurbevrozing van een jaar eerder worden ingehaald, maar niet de huurkorting van vier jaar geleden. Als de verhuurder toch wel een «inhaalhuurverhoging» voorstelt, kan de huurder daar met succes bezwaar tegen maken.

*De leden van de SP-fractie vroegen waarom een verhuurders drie jaar de tijd krijgt om een inhaalhuurverhoging toe te passen en of de regering*

*bereid is deze termijn verder te beperken naar bijvoorbeeld 1 jaar, zodat een huurkorting voor huurders eerder de permanente status kan krijgen.*

Het kabinet vindt het van belang dat verhuurders en huurders de vrijheid hebben om voor een langere periode een tijdelijke huurkorting af te kunnen spreken en heeft daarom gekozen voor een periode van drie jaar. Een maximumperiode van een jaar geeft de huurder en verhuurder maar beperkte tijd om naar een structurele oplossing te zoeken. De verhuurder is bovendien niet verplicht om de huurkorting na afloop van de tijdelijke periode permanent te maken. Door van een kortere periode uit te gaan, kan de huurder mogelijk ook minder lang profiteren van de huurkorting. Het is niet de verwachting is dat verhuurders de tijdelijke huurkorting in de regel na een jaar permanent zouden maken. Het blijft verhuurders overigens steeds, dus ook binnen die drie jaar, vrij staan om een permanente huurkorting toe te kennen als de situatie van de huurder hierom vraagt. Woningcorporaties kennen op basis van de afspraken van het Sociaal Huurakkoord 2018 al permanente huurkorting of -bevriezing toe. Voor huurders die niet aan de voorwaarden voor het specifiek maatwerk van het Sociaal Huurakkoord 2018 voldoen, zouden woningcorporaties dan maar voor maximaal een jaar tijdelijke huurkorting kunnen toepassen, welke huurkorting naar verwachting niet in alle gevallen na een jaar permanent zal worden. Het kabinet heeft als doelstelling met voorliggend wetsvoorstel het ook mogelijk te maken dat huurgewenning kan worden toegepast bij verhuizende huurders. In dergelijke situaties acht het kabinet een periode van één jaar te kort.

*De leden van de fractie van 50PLUS vroegen wat er gebeurt als de tijdelijke huurbevriezing gedurende langere tijd wordt toegepast, de huur vervolgens weer kan worden verhoogd met maximaal de in de betreffende periode toegestane jaarlijkse huurverhogingen en als de stap op dat moment te groot is voor de huurder.*

Tijdelijke huurkorting toekennen is geen verplichting vanuit de verhuurder. De huurder kan niet afdwingen dat de korting voor een langere periode wordt voortgezet. De huurder en verhuurder kunnen samen afspraken maken indien blijkt dat de inkomensdaling structureel is. Ik krijg ook signalen dat verhuurders een andere betaalbare, passende woonruimte in hun portefeuille aanbieden.

*De leden van de fractie van 50PLUS vroegen of de aanbeveling om de afspraken tussen huurder en verhuurder te documenteren, daadwerkelijk een aanbeveling en dus vrijblijvend of een verplichting is en om welke reden de betreffende keuze is gemaakt.*

Het is geen wettelijke verplichting. Verhuurders mogen ook (mondeling) huurkorting toekennen na een mondeling verzoek van de huurder (contractvrijheid). In dat geval kan de situatie ontstaan dat de verhuurder daarna mogelijk geen «inhaalhuurverhogingsvoorstel» kan doen, omdat hij niet kan aantonen dat hij die huurkorting op verzoek van de huurder heeft toegekend en welke tijdelijke huurkorting hij heeft gegeven. Een toegekende huurkorting na alleen een mondeling verzoek van de huurder kan dan leiden tot een permanente huurkorting. Verhuurders zullen daarom waarschijnlijk geen tijdelijke huurkorting toekennen na alleen een mondeling verzoek van de huurder daartoe. Daardoor hebben zowel de huurder als de verhuurder er belang bij om hun correspondentie over de verzochte en de toegekende tijdelijke huurkorting (ook) schriftelijk te voeren en te bewaren.

Ook voor de afspraken over huurgewenning verdient het aanbeveling om die schriftelijk vast te leggen, bijvoorbeeld in het huurcontract. Anders kan hierover mogelijk een geschil ontstaan. Indien de afspraken niet schrif-

telijk vast zijn gelegd, kan het zijn dat de huurder met succes bezwaar kan maken tegen de huursprongen naar het niveau van de eigenlijk overeengekomen huurprijs, als die huursprongen de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging overschrijden.

#### *Huurgewenning*

*De leden van de D66-fractie vroegen hoe groot het effect van huurgewenning op de doorstroom (van senioren) op de woningmarkt naar verwachting zal zijn.*

Zoals hiervoor al is aangegeven, is niet bekend in hoeverre een huursprong een belemmering vormt om te verhuizen en in hoeverre een permanent lage huur ouderen kan verleiden te verhuizen. In het kader van de Actielijn Langer Thuis spreken verschillende partijen de verwachting uit dat dit een belemmering kan vormen om doorstroming op gang te krijgen. Daarnaast krijg ik signalen van diverse woningcorporaties dat zij dit als een middel inzetten om doorstroming te stimuleren. Platform31 voert op dit moment een onderzoek uit naar doorstromingsstrategieën van woningcorporaties en gemeenten, het doel is meer duidelijkheid te verschaffen welke beleidsmaatregelen gericht op doorstroming daadwerkelijk effectief en efficiënt zijn.

*De leden van de fractie van GroenLinks vroegen hoeveel studenten afstuderen in het hbo en wo onder de 23 jaar, hoeveel van deze afgestudeerden hun studentenwoning moeten verlaten omdat ze zijn afgestudeerd, hoe groot het aanbod huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens is dat niet voor studenten is bestemd en hoe de regering de slagingskansen voor deze groep jongeren op de huurmarkt beoordeelt. Voorts vroegen de leden van de fractie van GroenLinks of de regering het ook passend vindt als de huur met het inkomen van de jongere meestijgt.*

Het aantal jongeren dat afstudeert voor hun 23e verjaardag was in het collegejaar 2018–2019 63.552 (HBO: 29.632, WO: 33.920). In totaal studeerden 156.587 jongeren af in dat collegejaar. (HBO: 74.345, WO:82.252). Ik heb geen beschikking over de cijfers van het aantal huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens dat niet voor studenten bedoeld is. Afgestudeerde jongeren van onder de 23 jaar kunnen ook in huurwoningen boven de kwaliteitskortingsgrens wonen. De regering heeft oog voor de lastige positie van jongeren met een beperkt inkomen op de gespannen woningmarkt, en vindt het belangrijk dat huurder en verhuurder gezamenlijk tot passende oplossingen komen om de betaalbaarheid te verbeteren, zoals een onderlinge afspraak voor huurgewenning. De regering ziet geen aanleiding voor het invoeren van wetgeving om huurgewenning voor de groep jongeren te verplichten aan verhuurders. De regering is van mening dat huurtoeslagoptimalisatie door het bij de 23<sup>e</sup> verjaardag van een huurder in één keer verhogen van de huur van de maximale huurprijsgrens voor huurtoeslag voor huurders onder 23 jaar (€ 432,51, prijspeil 2020) naar een veel hogere huur (met behoud van huurtoeslag) een ongewenst effect is.

*De leden van de SP-fractie vroegen waarom de tijdelijke huurkorting en de inhaalhuurverhoging wel buiten de huursomberekening worden gehouden, maar de huurgewenning niet.*

Met dit wetsvoorstel worden op verzoek van de huurder toegepaste huurverlaging dan wel huurbevriezing (specifiek maatwerk) buiten de berekening van de huursomstijging gehouden evenals de «inhaalhuurverhoging» na afloop van de tijdelijke huurkorting. Het kabinet is van mening dat het buiten de berekening van de huursomstijging houden van deze huurverlaging dan wel huurbevriezing aansluit bij het beleid voor de

betaalbaarheid van het wonen. Want met deze uitwerking leidt het toepassen van deze huurkortingen niet tot ruimte voor hogere huurverhoging bij andere huurders. Voor huurgewenning geldt dat dit wel binnen de huursomstijging wordt meegerekend. Dit beperkt naar verwachting de huurverhogingsruimte bij andere huurders.

#### *Huurcommissie*

*De leden van de D66-fractie vroegen in hoeverre, met het oog op het mogelijke effect op de huurtoeslag, er niet in de jaren daarna een vergrote toestroom van casussen bij de Huurcommissie wordt voorzien.*

Het kabinet haalt met voorliggend wetsvoorstel de belemmeringen weg om een tijdelijke huurkorting toe te passen. De Huurcommissie kan een uitspraak doen over de geschillen die ontstaan ten gevolge van de (inhaal)huurverhoging na afloop van de tijdelijke huurkorting. De ervaring bij de Huurcommissie met eerdere nieuwe wetgeving leert dat zij in het eerste jaar na invoering een hoger aantal casussen te verwerken krijgt, maar dat dit aantal na verloop van tijd weer afneemt. De verwachting is dat het effect op de huurtoeslag hierop niet van invloed is.

#### *Tijdelijke huurkorting bij huurwoningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst*

*De leden van de CDA-fractie vroegen waarom er een uitzondering wordt gemaakt voor huren van boven de liberalisatiegrens die worden verlaagd tot onder de liberalisatiegrens bij deze wetwijziging en hoe reëel de angst is dat huren «even snel» worden verlaagd om mensen met een laag inkomen zo recht op huurtoeslag te geven, en vervolgens weer te worden verhoogd.*

*Deze leden vroegen ook waarom de huurprijs van een huurder die een inkomen heeft waarbij hij recht heeft op huurtoeslag, niet gewoon verlaagd kan worden tot onder de liberalisatiegrens en of zij moeten concluderen dat de regering deze huishoudens niet wil ondersteunen met huurtoeslag.*

*Tot slot vroegen de leden van de CDA-fractie wat de invloed van het Sociaal Huurakkoord is op onderhavige wetwijziging en bovenstaande casus.*

Het wetsvoorstel haalt belemmeringen weg om tijdelijke huurkorting toe te kennen. Dit past onder andere goed binnen de afspraken die zijn gemaakt met de branche om maatwerk toe te passen voor huurders die tijdens de coronacrisis een inkomensdaling hebben doorgemaakt.

Op basis van het Sociaal Huurakkoord 2018 hebben woningcorporaties de mogelijkheid om de huur onder de huurtoeslaggrens te houden, als huishoudens een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Het kabinet sluit hierbij aan en heeft besloten om de regeling van de tijdelijke huurkorting zo in te richten dat het ook ingeval van huren boven de huurtoeslaggrens mogelijk te maken een tijdelijke huurverlaging toe te passen. Wel is de mogelijkheid om na afloop van die tijdelijke huurkorting een inhaalhuurverhoging door te voeren in die zin beperkt, dat de huur niet verder verhoogd mag worden dan tot de huurtoeslaggrens.

Deze uitzondering op het kunnen toepassen van een inhaalhuurverhoging wordt gemaakt, omdat het tijdelijk toekennen van een huurkorting en de huur daarna weer verhogen tot een huurprijs boven de (dan geldende) huurtoeslaggrens, niet strookt met het huurbeleid dat gericht is op de betaalbaarheid voor de huurders. Daarnaast geldt dat de huurder, indien aan de overige voorwaarden is voldaan, huurtoeslag kan aanvragen

wanneer de rekenuur door de (tijdelijke) huurkorting daalt onder de huurtoeslaggrens. Deze beperking van huurverhoging tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens dient ertoe om de blijvende betaalbaarheid niet eenzijdig ten laste van de huurtoeslag te laten komen, maar gedeeltelijk ook ten laste van de verhuurder. Hiermee wordt de misbruikgevoeligheid van de tijdelijke huurkorting beperkt.

*De leden van de SP-fractie vroegen of toegelaten instelling in de vrije sector de huurprijs voor een zittende huurder vaker dan 1 maal per jaar kunnen verhogen als er een huurkorting of -bevrozing heeft plaatsgevonden met voorliggende wet.*

Ja, indien woningcorporaties vanuit de niet-DAEB-tak woningen verhuren met een huurprijs in de vrije sector dan kunnen woningcorporaties de huur vaker dan 1 maal per jaar verhogen als er huurkorting of bevrozing heeft plaatsgevonden.

*Financiële gevolgen voor huurder*

*De leden van de fractie van GroenLinks vroegen om een schematische nadere duiding van de financiële gevolgen voor verschillende categorieën huurders.*

Het kabinet heeft in de beantwoording van de eerste vraag van dit verslag diverse mogelijkheden geschetst waarin de tijdelijke huurkorting kan worden toegepast. Omdat de mogelijkheden divers zijn en het kabinet geen voorwaarden stelt aan de toepassing van de tijdelijke huurkorting, is het niet mogelijk om een schematische weergave te doen van de financiële gevolgen voor verschillende categorieën huurders.

*Financiële gevolgen voor verhuurder*

De leden van de VVD-fractie vroegen een schatting hoe vaak verhuurders een tijdelijke huurkorting gaan toepassen en tegen welk bedrag, ook in relatie met de investeringsruimte van corporaties.

Uit onderzoek van Aedes blijkt dat circa een half procent van de huurders bij de corporatie aanklopt voor een tijdelijke huurverlaging. Er wordt dan gekozen voor uitstel van betaling, het treffen van een betalingsregeling of kwijtschelding van (een deel van) de huur. De financiële effecten zijn daarmee beperkt. Omdat de investeringscapaciteit van de corporatie op dit moment vooral wordt beïnvloed door de vermogenspositie (gebaseerd op structurele kasstromen) en daarna pas door de actuele verwachte kasstromen, zal de investeringscapaciteit van de sector niet noemenswaardig worden beïnvloed.

*Voorlichting en communicatie*

*De leden van de CDA-fractie vroegen hoe de huurder en verhuurder duidelijk wordt gemaakt dat na invoering van onderhavige wetswijziging de mogelijkheid van de tijdelijke huurkorting bestaat.*

Middels communicatie en vanuit de rijksoverheid zullen huurders op de hoogte worden gesteld om een verzoek tot tijdelijke huurkorting in te dienen. Hierop is hiervoor al dieper ingegaan.

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