

Vergaderjaar 2020–2021

35 578

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

Nr. 15

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 4 november 2020

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

Artikel II wordt als volgt gewijzigd:

A

In de aanhef wordt «twee artikelen» vervangen door «drie artikelen».

B

Het voorgestelde artikel 54a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «huishoudinkomen» vervangen door «inkomen» en wordt «inkomensverklaring» vervangen door «inkomenscategorieverklaring».

2. In het tweede lid wordt «inkomensverklaring» vervangen door «inkomenscategorieverklaring».

3. In het derde lid wordt «inkomensverklaring» vervangen door «inkomenscategorieverklaring» en wordt «huishoudinkomen over 2019 van degene of degenen die op dat adres staan ingeschreven» vervangen door «inkomen over 2019».

4. Het vierde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste zin wordt «zijn huishoudinkomen» vervangen door «het brutoinkomen van de bewoners, bedoeld in artikel 54c,».

b. Aan de tweede zin wordt toegevoegd «op de datum van het verzoek».

5. Aan het zesde lid wordt een zin toegevoegd, luidende:

De huurder voegt bij het verzoek gegevens over zijn inkomen in 2019 respectievelijk over het brutoinkomen, bedoeld in het vierde lid, eerste zin,

en de in het vierde lid, tweede zin, bedoelde verklaring indien de toegelaten instelling geen voorstel heeft gedaan dan wel de in het vierde lid, tweede zin, bedoelde verklaring indien de huurder niet instemt met het voorstel.

C

Het voorgestelde artikel 54b wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «inkomensverklaring» vervangen door «inkomenscategorieverklaring».

2. In het tweede lid wordt «inkomensverklaring» vervangen door «inkomenscategorieverklaring» en wordt «huishoudinkomen over 2022 van degene of degenen die op dat adres staan ingeschreven» vervangen door «inkomen over 2022».

3. In het derde lid wordt «huishoudinkomen van de huurder» vervangen door «inkomen».

D

Er wordt een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 54c

Voor de toepassing van de artikelen 54a, eerste, tweede, derde en zesde lid, en 54b wordt onder inkomen verstaan: de gezamenlijke inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen van degenen die op het adres van de woning staan ingeschreven, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen jonger dan 27 jaar, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «de belanghebbende» telkens wordt gelezen «een bewoner».

Toelichting

De voorgestelde artikelen 54a en 54b van de Woningwet gaan uit van huishoudinkomen als gedefinieerd in artikel 1 van de Woningwet. Het inkomen van kinderen wordt niet meegenomen omdat deze in de meeste gevallen na verloop van tijd op zoek zullen gaan naar eigen woonruimte. Dit kan bij situaties waarin meerdere generaties meerderjarigen in huis wonen of meerdere generaties met verschillende ouder-kindrelaties echter tot onduidelijkheid en verschillende uitkomsten leiden. Het begrip huishoudinkomen en de ouder – kind relatie behoeft daarom verdere verduidelijking. Deze verdere verduidelijking komt daarnaast ten goede aan de uitvoerbaarheid van de wet¹.

Het is wenselijk om het inkomen van kinderen niet mee te laten tellen voor het bepalen of de huurder in aanmerking komt voor een eenmalige huurverlaging. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij passend toewijzen en bij het beoogde doel van het wetsvoorstel, namelijk huurverlaging voor huurders die meer structureel een laag inkomen hebben. Indien het inkomen van kinderen meetelt bij het toewijzen van een woning, wonen de ouders niet meer passend wanneer het inkomen van deze kinderen wegvalt als zij op zichzelf gaan wonen. Gezien de gemiddelde leeftijd

¹ De uitvoeringstoets is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

waarbij kinderen uit huis gaan² is er voor gekozen om aansluiting te zoeken bij de leeftijd van 27 jaar. Daarnaast is in de Participatiewet vastgelegd dat de leeftijd van 27 jaar bij de aanvraag van een bijstandsuitkering relevant is om te bepalen of de aanvrager als «jongere» wordt aangemerkt.

Daarom wordt voorzien in een apart inkomensbegrip voor de toepassing van de voorgestelde artikelen 54a en 54b van de Woningwet.

In het wetsvoorstel wordt het begrip «inkomensverklaring» gebruikt voor de verklaring van de belastingdienst omtrent het inkomen van de bewoners. Dat begrip kan leiden tot onduidelijkheid omdat de verklaring die de belastingdienst op verzoek van de belastingplichtige afgeeft ook zo wordt genoemd. Daarom wordt dat begrip vervangen door «inkomenscategorieverklaring».

Tot slot zijn aan het voorgestelde artikel 54a, vierde en zesde lid, van de Woningwet expliciteringen toegevoegd.

Onderdeel A

Dit betreft een redactionele wijziging als gevolg van de toevoeging aan artikel II van het wetsvoorstel van het voorgestelde artikel 54c van de Woningwet (onderdeel D van deze nota van wijziging).

Onderdeel B

onder 1 en 3

De vervanging van het begrip «huishoudinkomen» door «inkomen» is het gevolg van het niet langer hanteren van het huishoudinkomen als gedefinieerd in artikel 1 van de Woningwet maar uit te gaan van een ander inkomensbegrip (neergelegd in het voorgestelde artikel 54c van de Woningwet) zoals hiervoor toegelicht.

De andere wijziging betreft de hiervoor toegelichte vervanging van het begrip «inkomensverklaring» door «inkomenscategorieverklaring».

onder 2

Deze wijziging betreft de hiervoor toegelichte vervanging van het begrip «inkomensverklaring» door «inkomenscategorieverklaring».

onder 4

onder a

Deze wijziging is het gevolg van het niet langer hanteren van het huishoudinkomen als gedefinieerd in artikel 1 van de Woningwet maar uit te gaan van brutoinkomen. Het is niet mogelijk om over zes maanden het verzamelinkomen vast te stellen. Daarom wordt voor de toepassing van het voorgestelde artikel 54a, vierde lid, van de Woningwet uitgegaan van het brutoinkomen.

² Op basis van cijfers van het CBS blijkt dat in 2017 jongeren gemiddeld 23,5 jaar waren toen ze uit huis gingen.

onder b

Met deze toevoeging aan het voorgestelde artikel 54a, vierde lid, tweede zin, van de Woningwet wordt verduidelijkt dat de verklaring van de huurder over de samenstelling van zijn huishouden moet zien op de samenstelling van het huishouden op het moment van het verzoek, bedoeld in het voorgestelde artikel 54a, vierde lid, van de Woningwet.

onder 5

Met deze toevoeging aan het voorgestelde artikel 54a, zesde lid, van de Woningwet wordt verduidelijkt dat de huurder die zich tot de huurcommissie wendt bij zijn verzoek bewijsstukken moet overleggen. De huurder kan twee redenen hebben om zich tot de huurcommissie te wenden.

Indien de huurder een verzoek als bedoeld in het voorgestelde artikel 54a, vierde lid, van de Woningwet heeft gedaan, en de toegelaten instelling geen voorstel tot huurverlaging doet, zal hij aannemelijk moeten maken dat zijn inkomen gedurende de zes maanden voorafgaand aan het verzoek niet hoger was dan de helft van het toepasselijke bedrag. Die gegevens moet de huurder ook bij zijn verzoek aan de toegelaten instelling voegen.

Indien de huurder geen verzoek heeft gedaan en meent dat de toegelaten instelling hem ten onrechte niet voor 1 april 2021 een voorstel tot huurverlaging heeft gedaan, dient hij aannemelijk te maken dat zijn huishoudinkomen in 2019 onder de toepasselijke grens ligt. Indien de toegelaten instelling aan de huurcommissie een inkomensverklaring van de Belastingdienst kan overleggen met betrekking tot de betrokken huurder, is die inkomensverklaring leidend voor het oordeel van de huurcommissie.

In beide gevallen moet de huurder ook een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van het huishouden te verstrekken. Die samenstelling is bepalend voor de toepasselijke inkomensgrens.

Indien de toegelaten instelling een voorstel tot huurverlaging heeft gedaan en de huurder het daar niet mee eens is, kan het geschil alleen zien op het toepasselijke bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag.

Onderdeel C

Deze wijzigingen zijn het gevolg van de keuze om niet langer van het huishoudinkomen als gedefinieerd in artikel 1 van de Woningwet uit te gaan maar om een ander inkomensbegrip (neergelegd in het voorgestelde artikel 54c van de Woningwet) te hanteren.

Onderdeel D

het voorgestelde artikel 54c van de Woningwet

Voor toepassing van de voorgestelde artikelen 54a, eerste, tweede, derde en zesde lid, en 54b van de Woningwet wordt uitgegaan van het inkomensgegeven in de zin van artikel 21 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen van alle meerderjarige bewoners van de woning. Het inkomen van de bewoner die het kind in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen van een of meer van de andere bewoners is, telt niet mee zolang dat kind de leeftijd van 27 jaar niet heeft bereikt.

Het inkomensgegeven wordt vastgesteld op basis van de loongegevens van een belastingplichtige, of gebaseerd op zijn aanslag inkomstenbelasting waarin het inkomen uit werk en woning, aanmerkelijk belang en

het belastbare inkomen uit sparen en beleggen is opgenomen. De inkomensgegevens van de op het adres van de huurwoning ingeschreven bewoners bij elkaar opgeteld vormen het voor de toepassing van de voorgestelde artikelen 54a en 54b van de Woningwet relevante inkomen. Daarbij telt het inkomen van meerderjarige kinderen van een of meer bewoners, voor zover die kinderen op het adres staan ingeschreven, niet mee zolang die kinderen jonger zijn dan 27 jaar.

Kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen zijn bloed- of aanverwanten in de neergaande lijn van de bewoner of zijn partner, die in belangrijke mate worden onderhouden door de belanghebbende of zijn partner en op hetzelfde adres zijn ingeschreven. Een pleegkind wordt gelijkgesteld met een bloed- of aanverwant in de neergaande lijn. Het voorgestelde artikel 54c bepaalt dat deze definitie van kind ook geldt voor de toepassing van de voorgestelde artikelen 54a en 54b met dien verstande dat het moet gaan om een kind van een of meer bewoners van de woning.

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