

Vergaderjaar 2022–2023

36 281

Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen)

Nr. 6

VERSLAG

Vastgesteld 20 januari 2023

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

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

	blz.
I. Algemeen	2
1. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen	2
2. Hoofdlijnen van het voorstel	3
3. Verhouding tot hoger recht	7
3.1 Eigendomsrecht beschermd door EVRM	8
3.2 Gelijke behandeling	9
4. Uitvoering	10
4.1 Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie	10
4.2 Huurverlaging op verzoek van de huurder	10
4.3 Huurverlaging geldt niet voor woningen/ woonwagens van particuliere verhuurders en voor vrijesectorwoningen	11
4.4 Overige bepalingen	11
5. Financiële gevolgen	11
5.1 Regeldruk: administratieve lasten en nalevingskosten	11
6. Advies en consultatie	11
6.1 Internetconsultatie	12

I. ALGEMEEN

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen) en hebben hierover geen verdere vragen en/of opmerkingen.

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de voorgenomen wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen). Deze leden zijn overtuigd van de noodzaak van de huurverlaging. Daarnaast delen zij de overtuiging van de regering dat een gerichte huurverlaging in 2023 effectiever is dan een generieke huurbevrozing in 2024, zoals oorspronkelijk de bedoeling was. Wel hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van onderhavig wetsvoorstel. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen). Deze leden hebben hierover nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de PvdA-fractie zijn positief over het wetsvoorstel. Deze leden vinden het belangrijk dat mensen met een laag inkomen niet in extreme armoede belanden als gevolg van de snel groeiende kosten voor het levensonderhoud. Dit wetsvoorstel draagt hieraan bij. Zij hebben nog enkele aanvullende vragen.

De leden van de GroenLinks-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel dat huurverlaging regelt voor huurders met een lager inkomen. Deze leden zijn blij dat er voor deze groep huurders een stap wordt gezet om wonen betaalbaarder te maken. Toch hebben zij ook zorgen en een aantal vragen over het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de wijziging van de woningwet teneinde een huurverlaging in 2023 voor huurders met een lager inkomen toe te kunnen passen. Deze leden onderschrijven de constatering dat steeds meer huurders moeite hebben om iedere maand de woonlasten op te brengen. Zij achten daarom maatregelen om de huur te kunnen blijven betalen van belang. Bij het wetsvoorstel hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen.

Het lid van de BBB-fractie heeft kennisgenomen van de Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen) (TK 36281). Dit lid heeft een aantal vragen.

1. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen

De leden van de CDA-fractie lezen dat het wetsvoorstel is ingegeven door de wens om de huurquote van huurders tot een acceptabel(er) niveau terug te brengen. Als gevolg van onderhavig wetsvoorstel verbetert de huurquote van huishoudens met de laagste inkomens met gemiddeld 1 tot 3%. Deze leden zijn benieuwd wat de door de regering gestelde indicatieve huurquote is voor deze groep en in hoeverre met onderhavig wetsvoorstel de gestelde indicatieve huurquote wordt bereikt. Tevens zijn zij benieuwd welk effect het totaalpakket aan maatregelen, zoals

vastgelegd in de prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, heeft op de huurquote van de huishoudens met de laagste inkomens. Wordt met dit totaalpakket de gestelde indicatieve huurquote bereikt of verwacht de regering dat er nog meer maatregelen nodig zijn?

De leden van de SP-fractie vragen of de regering de mening deelt dat de grootste groep huishoudens (eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens) die meer betalen dan de indicatieve huurquote (meer dan 5% en tot 5%), zoals genoemd in tabellen i en j uit het programma «betaalbaar wonen», de groep betreft met een inkomen boven 120% van het sociaal minimum tot aan de inkomensgrenzen zoals die zijn vastgelegd voor het DAEB-segment, oftewel de groep de lage inkomens. Indien deze groep lage inkomens inderdaad de grootste groep is, waarom kiest de regering er nu toch niet voor om deze grootste groep betaalbaar te laten wonen? Komt de regering in de (nabije) toekomst met nieuwe wet- en regelgeving om deze grootste groep alsnog betaalbaar te laten wonen? Uit de tabellen i en j in het programma «betaalbaar wonen» blijkt dat de groep lage inkomens 197.000 huishoudens (een- en meerpersoonshuishoudens) betreft, die een indicatieve huurquote heeft van meer dan 5% boven en tot 5% boven de indicatieve huurquote. Uit de tabellen van het NIBUD (impactanalyse hervorming huurtoeslag) blijkt dat deze groep met een laag inkomen (met een inkomen boven de 120% van het sociaal minimum) 421.000 huishoudens bedraagt. Hoe verklaart de regering dat verschil?

Deze voorgestelde huurverlaging is een direct gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing. Deelt de regering de mening dat deze in het verleden door huurders betaalde heffing alsnog ten goede moet komen aan alle sociale huurders?

Deze leden hebben enkele vragen over het voor de groep (tot 120% van het sociaal minimum) langdurig beschikbaar houden van de aangewezen sociale woningvoorraad. Er is de afspraak gemaakt dat woningcorporaties de komende jaren ervoor zorgen dat 46% van hun woningvoorraad een huurprijs heeft van € 550 per maand (prijsspeil 2020); een niveau onder de huidige gemiddelde huurprijs in de woningcorporatiesector. Hierdoor moet de voorraad langjarig betaalbaar blijven voor huishoudens met de laagste inkomens. Deze leden vragen de regering of hiermee deze voorraad ook langjarig beschikbaar blijft voor zowel de eenpersoonshuishoudens als de meerpersoonshuishoudens? Daarnaast vragen zij welke invloed liberalisatie en de geplande verkoop van 90.000 sociale huurwoningen hebben op het beschikbaar houden van deze voorraad?

Kan de regering ingaan op de nieuwbouwplannen van 250.000 sociale huurwoningen, zodat de nieuwbouw niet automatisch leidt tot een lager niveau van 46%? In hoeverre is het realistisch dat woningcorporaties de komende jaren nieuwbouw kunnen realiseren met een huurprijs tot € 575,03 (prijsspeil 2023) om op deze manier niet onder het niveau van 46% uit te komen? Betekent deze huurverlaging tot € 575,03 dat woningcorporaties bij toekomstige verhuringen naast passend toewijzen ook specifiek rekening moeten houden met de groep sociale huurders die een inkomen heeft tot 120% van het sociaal minimum? Betekent deze huurverlaging bijvoorbeeld concreet dat een sociale huurder met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, die eerder bij een commerciële verhuurder huurde maar wenst over te stappen naar een woningcorporatie, de verlaagde huur aangeboden dient te krijgen?

2. Hoofdlijnen van het voorstel

De leden van de D66-fractie merken op dat de huurverlaging alleen gaat gelden voor huurders van woningcorporaties. Huurders van particuliere verhuurders komen niet in aanmerking voor de geplande huurverlaging.

De Raad van State kwalificeert dit als een ongelijke behandeling van huurders. Deze leden lezen in de reactie van de regering dat er meerdere redenen zijn voor dit onderscheid, onder andere dat de huurverlaging een inbreuk op het eigendomsrecht van de particuliere verhuurders zou zijn en dat de uitvoering door de belastingdienst te ingewikkeld is. Zij betreuren dat alleen huurders van woningcorporaties voor de huurverlaging in aanmerking komen en zij vragen zich af of er geen andere mogelijkheden zijn om huurders in de particuliere huursector tegemoet te komen? Zij merken daarnaast op dat om voor de huurverlaging in aanmerking te komen, alleen wordt gekeken naar het inkomen van de huurder. Zij vragen zich af of het mogelijk is dat huurders met een relatief laag inkomen, bijvoorbeeld alleen AOW, maar met een relatief hoog vermogen, bijvoorbeeld door de verkoop van een woning, ook in aanmerking komen voor deze huurverlaging? Zij vragen zich af of het wenselijk is om een vermogensgrens in te voeren om voor de huurverlaging in aanmerking te komen?

De leden van de D66-fractie lezen in het voorstel dat huurders die na de peildatum te maken krijgen met een inkomensverlaging tot onder de vastgestelde inkomensgrens zelf bij de woningcorporatie moeten pleiten voor een huurverlaging. Deze leden vragen zich af welke lessen er getrokken kunnen worden uit de vorige huurverlaging in 2020 om een zo groot mogelijke groep te bereiken die wel in aanmerking komt voor de huurverlaging, maar er wellicht niet van op de hoogte is dat zij zelf actie moeten ondernemen?

Zij vragen zich af hoe de regering ervoor kan zorgen dat de uitvoering van de wet goed verloopt? Zij veronderstellen dat de uitvoering een korte maar hoge piekbelasting vraagt van zowel de belastingdienst als de woningcorporaties. Is het mogelijk dat woningcorporaties eerder de mogelijkheid krijgen om de inkomensgegevens aan te vragen, zodat de belastingdienst en de woningcorporaties ruim de tijd krijgen om de juiste gegevens te kunnen uitwisselen voordat woningcorporaties hun huurders informeren over de voorgenumen huurverhoging (uiterlijk 1 mei)?

De leden van de CDA-fractie lezen dat het voorliggende wetsvoorstel woningcorporaties verplicht om in 2023 en 2024 voor huurwoningen in het gereguleerde segment de huur te verlagen voor huishoudens met een laag inkomen. Deze leden vragen of deze twee huurverlagingen onderdeel zijn van de Nationale Prestatieafspraken. Zij constateren dat het wetsvoorstel erin voorziet dat in 2023 zowel huurverlaging uit eigen beweging van de woningcorporatie als op verzoek van de huurder mogelijk is, maar in 2024 uitsluitend kan op verzoek van de huurder. Zij vragen waarom voor deze differentiatie is gekozen.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering kan begrijpen dat sociale huurders met een inkomen tot 120%, die niet bij een corporatie huren en dus geen eenmalige huurverlagingen krijgen, het gevoel hebben dat ze gestraft worden enkel en alleen om het feit dat ze niet bij een woningcorporatie huren? Bewijzen deze huurverlaging en de overige nationale prestatieafspraken, dat sociale huurders te allen tijde beter af zijn om bij een woningcorporatie dan wel wooncoöperatie te huren, mede vanwege misstanden zoals slechtere energielabels, die in de particuliere sociale huursector slechter zijn dan in de corporatiesector?

Kan de regering aangeven op welke manier commerciële verhuurders bij de vorige eenmalige huurverlaging in de sociale huursector gecompenseerd zijn? Deelt de regering de mening dat de huren in de commerciële sociale huursector doorgaans hoger liggen dan in de corporatie sociale huursector? Immers, de commerciële verhuurder hoeft niet passend toe te wijzen en vraagt daardoor doorgaans een hogere huur, die niet passend is bij het inkomen van de sociale huurder. Zo ja, is de noodzaak voor de

huurverlaging in de commerciële sociale huursector daar dan ook niet hoger? Zo nee, waarom niet?

Deelt de regering de mening dat, vanwege die hogere huur, in de commerciële sociale huursector, die vaak niet passend is, een huurverlaging niet gecompenseerd hoeft te worden, omdat commerciële verhuurders al jaren hebben geprofiteerd van een huur die te hoog is voor het inkomen dat hun huurders hebben? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Heeft de regering rekening gehouden met huurders, die vanwege de sloop van hun woning gedwongen worden om te verhuizen, maar inmiddels wel die huurverlaging hebben gekregen en nadien geen woning met de verlaagde huur aangeboden krijgen? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie hebben een vraag over het aantal huishoudens dat van de voorgestelde huurverlaging profiteert. De regering geeft in de memorie van toelichting aan dat ruim 510.000 huishoudens naar verwachting in aanmerking komen voor een huurverlaging van gemiddeld € 57 per maand. In de memorie van toelichting onder paragraaf 2 (bladzijde 2) schrijft de regering dat deze groep, die een inkomen heeft tot 120% van het sociaal minimum en een overschrijding van de gestelde indicatieve huurquote kent, 230.000 huurders groot is. Hoe verklaart de regering het verschil tussen 510.000 huishoudens aan de ene kant en 230.000 huishuishoudens aan de andere kant?

Geldt deze huurverlaging ook voor huurders van woonobjecten in een recreatie/vakantiepark die van de gemeente toestemming hebben gekregen om daar permanent te verblijven? Zo nee, kan de regering een uitzondering maken voor deze groep huurders, die vanwege de woningnood nergens anders heen kunnen, door deze alsnog op te nemen in de reikwijdte van dit wetsvoorstel?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat het wetsvoorstel zich alleen richt op huurders van woningcorporaties. Deze leden zijn van mening dat alle huurders die dat nodig hebben recht hebben op dezelfde regeling. Ook huurders die wonen in particulier verhuurde woningen. Waarom is er gekozen om het wetsvoorstel alleen te richten op huurders van corporatiewoningen? Kan de regeling ook beschikbaar worden gesteld voor andere huurders?

Zij stellen ook vast dat er is gekozen voor een harde grens bij gezinnen die een inkomen hebben van 120% van het sociaal minimum. We weten echter dat, in deze uitzonderlijke tijden, energie-armoede ook bij gezinnen met een hoger inkomen een probleem is. Zij willen graag weten waarom er toch gekozen is om de grens van 120% van het sociaal minimum. Deze leden constateren dat huurders voor het jaar 2024 zelf verantwoordelijk zijn voor het aanvragen van de huurverlaging waarop ze recht hebben. Hoe wordt er gewaarborgd dat deze huurders goed genoeg geïnformeerd zijn? Waarom ligt er voor 2024 niet ook een verplichting bij de woningcorporaties om de huren te verlagen voor de huishoudens die daar recht op hebben?

De leden van de GroenLinks-fractie constateren dat dit wetsvoorstel alleen gaat gelden voor huurders met een lager inkomen die huren bij een corporatie. Dit terwijl er ook zo'n 100.000 huurders met een lager inkomen zijn die in een sociale huurwoning wonen die verhuurd wordt door een particuliere verhuurder. Deze leden vinden de argumenten die de regering in de memorie van toelichting hiervoor geeft onvoldoende overtuigend. Waarom, zo vragen zij, is het volgens de regering niet noodzakelijk om ook voor deze – toch niet geringe groep – huurders iets te doen aan het verbeteren van de betaalbaarheid van de huren. Welke maatregelen om ook deze huurders financieel tegemoet te komen heeft de regering precies overwogen? Waarom zijn deze overwogen maatregelen uiteindelijk niet in

het wetsvoorstel terecht gekomen? Vindt de regering het goed uit te leggen aan huurders die niet in aanmerking komen voor de huurverlaging, dat zij niet in aanmerking komen omdat zij bij een «verkeerde» huurder huren?

Met het voorliggende wetsvoorstel wordt de huurquote van een deel van de zittende huurders verlaagd. Kan de regering kwantificeren wat de actuele te verwachten effecten van deze wet zijn op de huurquote van huurders die in aanmerking komen voor de huurverlaging? Kan de regering hierbij ook aangeven wat de huurquote-effecten zijn voor de huurders die wel in een sociale huurwoning wonen, maar vanwege het feit dat zij niet bij een corporatie huren en dus niet in aanmerking komen voor huurverlaging?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering toe te lichten welke voor- en nadelen het verlagen van de huur kent ten opzichte van het verhogen van de huurtoeslag.

Deze leden constateren dat de gevolgen dit wetsvoorstel voor bepaalde woningbouwcorporaties grotere gevolgen hebben, met name voor corporaties met die verhoudingsgewijs grotere woningen hebben met gemiddeld een hogere huurprijs, waar ook verhoudingsgewijs meer huishoudens met een laag inkomen wonen. Dit speelt met name in regio's waar in de jaren 1970–1980 veel is gebouwd. De huuropbrengsten voor deze corporaties zullen fors lager uitvallen, wat de financiële positie van deze corporaties onder druk zet. Zij vragen of de regering deze constatering deelt.

Zij verwachten dat de verslechterde financiële positie van deze corporaties negatieve gevolgen zal hebben voor noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, terwijl dit juist noodzakelijk is, niet in de laatste plaats om energiearmoede te bestrijden. Zij vragen hoe de regering dit waardeert en welke maatregelen ondernomen worden om dit effect te bestrijden.

Deze leden constateren dat een generieke verlaging van de huur op basis van inkomen in plaats van woningtype de doorstroming van kleine huishoudens uit grote woningen beperkt. Zij vragen de regering of zij dit effect herkent en hoe zij de corporaties kan ondersteunen in het stimuleren van de doorstroming.

Zij vernemen dat corporaties pleiten voor het inbouwen van een «tussenstap» in de huurverlaging, waarbij de huurprijs voor grotere woningen kan worden verlaagd naar 60% van de maximale huurprijs-grens op basis van het Woningwaarderingssysteem, waarbij de corporatie wordt verplicht om binnen één jaar een passende woning te bieden met een huurprijs lager dan € 550 voor deze bewoners. Zij vragen de regering waarom de begrijpelijkheid van het systeem en beperktere uitvoerings-complexiteit zwaarder wegen.

Deze leden leggen de vinger bij het verlengen van de aanvraagperiode voor huurverlaging voor huishoudens die na 2021 een lager inkomen hebben gekregen, die zou lopen tot december 2023 maar in het voorstel tot en met december 2024 loopt. Zij vragen de regering de gevolgen hiervan voor de corporaties te schetsen. Zij vragen hierin ook de verhoging van het minimumloon te betrekken.

Zij vragen naar de korte voorbereidingsperiode voor het uitvoeren van deze nieuwe wet door de corporaties. Deze hebben lange tijd in onzekerheid verkeerd over het al dan niet invoeren van dit voorstel. Zij vragen hoe de regering een goede uitvoering van de wet borgt en op welke wijze de corporaties hierbij ondersteund worden.

Deze leden constateren dat de regering een getrappt systeem afwijst omwille van complexiteit in de uitvoering en een grotere mate van privacyschending. Zij vragen de regering deze beide zaken nader toe te lichten, alsmede haar afweging om deze zaken te laten prevaleren boven

de wenselijkheid van minder harde inkomensgrenzen. Zij vragen of de regering een getrapte systematiek louter extra complex of onmogelijk acht.

Zij vragen de regering de besteding van de besparing op de huurtoeslag toe te lichten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen op welke gronden de belastingdienst het wetsvoorstel als uitvoerbaar heeft beoordeeld. Deze leden vragen expliciet toe te lichten op welke wijze de haalbaarheid van huurverlaging per 1 juli 2023 uitvoeringstechnisch geborgd is.

De leden van de SGP-fractie lezen dat de gemiddelde huurprijsdaling € 57 per maand bedraagt. Kan de regering inzicht geven in de spreiding van deze daling tussen inkomensgroepen? Hoe verhoudt de daling van de laagste inkomens zich bijvoorbeeld tot de daling bij de iets hogere inkomens? Kan de regering daar cijfermatig inzicht in geven?

Deze leden vragen aanvullend naar de uitwerking van het wetsvoorstel voor verschillende inkomensgroepen op de daling van de huur. De absolute daling van de huur is niet afhankelijk van het inkomen. Een huishouden met een inkomen van 120% van het voor het huishouden toepasselijke minimuminkomenspunt als bedoeld in artikel 17 van de Wet op de huurtoeslag kan veel meer voordeel behalen dan een huishouden dat een veel lager inkomen heeft. Waarom is dan toch voor de voorgestelde systematiek gekozen? Daarnaast vragen zij waarom niet voor een bepaalde staffel is gekozen, bijvoorbeeld door de huurverlaging afhankelijk te laten zijn van de inkomenspositie van de huurder. Hoe verhoudt deze maatregel zich tot recente maatregelen van de regering om de inkomenspositie van lage inkomens te verbeteren? Waarom is voor dezelfde inkomensgrens gekozen als de grens die geldt voor de energietoeslag?

Deze leden vragen of ook huurders die na 1 juli 2023 een sociale huurwoning betrekken recht hebben op een huurverlaging, indien zij voldoen aan de voorwaarden. Waarom is daarvoor gekozen? Daarnaast vragen zij waarom huurders nog tot en met december 2024 een huurverlaging kunnen aanvragen. Is een termijn van bijvoorbeeld twaalf maanden niet voldoende? Hoe rijmt dit met de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties? Welke financiële gevolgen heeft deze termijn ten opzichte van een termijn van twaalf maanden?

De leden van de SGP-fractie constateren dat in de berekeningen het inkomen uit 2021 wordt gebruikt en de inkomensgrenzen uit 2023. Waarom is daarvoor gekozen? Klopt het dat dat afwijkt van de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties? Zo ja, waarom? Wordt hiermee de doelgroep niet groter dan in het wetsvoorstel geraamd? Wat zijn de financiële gevolgen voor woningcorporaties?

3. Verhouding tot hoger recht

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over het recht op behoorlijke huisvesting.

Waarom is er niet getoetst aan het recht op behoorlijke huisvesting, zoals dit in internationale en Europese verdragen is vastgelegd en door de regering is geratificeerd? Indien daaraan niet getoetst wordt, waarom wordt wel getoetst op het recht op eigendom en niet op het recht op behoorlijke huisvesting? Indien wel getoetst wordt aan het recht op behoorlijke huisvesting, waarom laat de regering de resultaten van deze toetsing niet zien? Zou uit de toetsing kunnen blijken dat het recht op behoorlijke huisvesting, waar betaalbaarheid een onderdeel van is, ook voor andere groepen huurders geschonden is en deze schending een huurverlaging noodzakelijk maakt? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Moeten commerciële verhuurders zich ook houden aan het fundamenteel mensenrecht op behoorlijke huisvesting? Zo nee, waarom niet? Zo ja, moeten commerciële verhuurders zich dan ook houden aan het aanbieden van betaalbare woningen voor het inkomen dat hun huurder heeft? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom geldt de voorgestelde huurverlaging dan niet ook voor sociale huurders die bij een commerciële verhuurder huren en die ook een te hoge huurquote hebben?

3.1 Eigendomsrecht beschermd door EVRM

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over onder andere het eigendomsrecht.

De voorgestelde verplichting is voor woningcorporaties gerechtvaardigd blijkt uit de memorie van toelichting. Is de voorgestelde verplichting dan ook voor niet-woningcorporaties gerechtvaardigd (rekening houdend met de daaraan door de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens gestelde voorwaarden)? Immers ook bij niet-woningcorporaties dient de voorgestelde verplichting een legitiem doel, is dit noodzakelijk in een democratische samenleving en bereikt ook het beoogde effect.

De regering schrijft; «Omdat door allerlei omstandigheden het realiseren van voldoende betaalbare woningen veel tijd kost, is het gezien de actuele economische omstandigheden wenselijk en in veel gevallen noodzakelijk op een andere manier een betere balans te creëren tussen het inkomen van de huurders en de huurprijzen.» Deze leden vragen de regering of het dan niet in de lijn der logica ligt om sociale huurwoningen niet te slopen (en daarvoor duurdere woningen terug te bouwen), niet te verkopen en niet te liberaliseren, aangezien het recht op een betaalbare woning nu al geschonden is vanwege de te hoge huurquotes voor lagere inkomensgroepen en dit recht geschonden blijft, omdat er te weinig aanbod is en het realiseren van voldoende betaalbare woningen veel tijd kost?

Deelt de regering de mening dat een grote groep sociale huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, namelijk de groep die bij commerciële verhuurders huurt, niet met deze huurverlaging bereikt wordt? Zo ja, hoe gaat de regering deze groep alsnog bereiken, aangezien bij deze grote groep de disbalans tussen inkomen en huurprijs niet verdwijnt?

Kunnen deze leden uit de verhouding tot het eigendomsrecht opmaken dat de regering veel makkelijker met woningcorporaties afspraken kan maken vanwege hun maatschappelijk taak en derhalve geen winstdoelstelling hebben dan met commerciële verhuurders, die in hetzelfde prijssegment woningen aanbieden?

Kan de regering uitleggen waarom met betrekking tot de voorgestelde huurverlaging in verhouding tot het eigendomsrecht de regering aangeeft, dat woningcorporaties als kerndoel en als taak het bieden van betaalbare huisvesting hebben en niet het genereren van profijt of winst met de verhuur van woningen, maar woningcorporaties toch winstbelasting moeten betalen alsof het normale ondernemingen zijn in de zin van de Wet op de vennootschapsbelasting?

Deelt de regering de mening dat afschaffing van de winstbelasting voor woningcorporaties de betaalbaarheid voor de grotere groep, namelijk die van de lage inkomens, ook in de pas kunnen brengen met de indicatieve huurquote?

Waarom kan de sociale huurder met een inkomensopgave niet zelf bij zijn commerciële verhuurder aangeven dat zijn/haar inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum om hiermee, zoals de regering aangeeft de uitvoeringsproblemen voor de belastingdienst te omzeilen, waardoor deze huurders toch die huurverlaging kunnen krijgen?

3.2 Gelijke behandeling

Het wetsvoorstel beperkt zich uitsluitend tot huurders van sociale woningen van woningcorporaties met een laag inkomen. Hierdoor vallen vergelijkbare groepen met lage inkomens die huren bij een andere partij dan een woningcorporatie buiten de regeling. De Raad van State concludeert dat «de met het wetsvoorstel beoogde ondersteuning afhankelijk is van het grotendeels arbitraire gegeven of men huurt bij een woningcorporatie of van een andere verhuurder.» De leden van de CDA-fractie vinden dit moeilijk verdedigbaar. Tegelijkertijd zien deze leden het spanningsveld tussen de wens om alle huurders met een lager inkomen te ondersteunen alsmede het niet ongelijk willen behandelen van in essentie gelijke gevallen en de noodzaak om het eigendomsrecht van verhuurders te respecteren.

Zij vragen wat het gevolg is van deze wet op het verschil in huurquote tussen huurders met een lager inkomen die huren bij een particuliere verhuurder (circa 100.000) en huurders met een lager inkomen die huren bij een woningcorporatie (circa 510.000). Hoe gaat de regering ervoor zorgen dat ook de huurders met een lager inkomen die huren bij een particuliere verhuurder de door de regering gestelde indicatieve huurquote gaan halen? Zij vragen in hoeverre het mogelijk is om de besparing op het huurtoeslagbudget (vanwege de verlaging van de huur van huurders die huurtoeslag ontvangen) ingezet kan worden om de huurquote van huurders met een lager inkomen die huren bij een particuliere verhuurder te verlagen.

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over de gelijke behandeling. Volgens de regering wordt de groep sociale huurders die bij een commerciële partij huren, niet door dit wetsvoorstel geraakt en daarom is van ongelijke behandeling in directe zin geen sprake. Hoe rechtvaardigt de regering dan de ongelijke behandeling in indirecte zin, temeer vele corporatiewoningen onder druk van de regering aan (buitenlandse) investeerders verkocht zijn om onder andere de verhuurderheffing te kunnen betalen? Deze sociale huurders betalen nu twee keer de rekening, namelijk de verhuurderheffing en het feit dat zij nu geen huurverlaging krijgen voor een woonomstandigheid waar zij geen invloed op hebben gehad. Klopt het dat de regering in het verleden bij de verkoop van sociale huurwoningen aan commerciële partijen beloofd heeft, dat het voor huurders niet zal uitmaken of zij bij een commerciële partij of woningcorporatie huren? Zo ja, deelt de regering dan de mening dat deze huurders ook in aanmerkingen dienen te komen voor de voorgestelde huurverlaging? Immers, de regering heeft huurders de kans ontnomen om hiertegen in actie te komen. Klopt het dat met het verhogen van de huurtoeslag wel alle groepen (dus niet alleen corporatiehuurders, maar ook sociale huurders die bij een commerciële verhuurder huren) met een hoge huurquote bereikt kunnen worden, en er dan geen sprake is van ongelijke behandeling en dit tevens geen inbreuk op het eigendomsrecht geeft? Zo ja, waarom stelt de regering het volgende in de memorie van toelichting vast: «Daarmee komt het kabinet tot de conclusie dat de enige manier om het indirecte onderscheid weg te nemen, het niet doorvoeren van een verplichte huurverlaging voor huurders bij woningcorporaties is. Waarmee circa 510.000 huurders een verlaging wordt onthouden. Dat is in de ogen van het kabinet niet wenselijk.»? Deelt de regering de mening dat

hier een vals dilemma opgeworpen wordt? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Heeft de regering dit wetsvoorstel voorgelegd aan het College voor de Rechten van de Mens? Zo nee, waarom niet en is het niet aanbevelingswaardig om dit soort wetsvoorstellen, waarin sprake is van ongelijke behandeling in indirecte zin, toch aan dit college voor te leggen? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

De regering stelt dat de groep huurders, die in indirecte zin benadeeld wordt, een beroep kan doen op de huurtoeslag en de aangekondigde verhoging daarvan, en dat het kabinet inzet op het reguleren van de middenhuur en het dwingend maken van het Woningwaarderingstelsel, waarmee ook huurders bij particuliere verhuurders in de toekomst meer huurbescherming zullen krijgen. Deelt de regering de mening dat de huidige huurders die bij een particuliere verhuurder huren hiermee niet méér krijgen dan corporatiehuurders en dat dit argument derhalve niet gebruikt mag worden om de ongelijke behandeling te legitimeren?

Op basis van welke (Europese) jurisprudentie wordt er een geoorloofd onderscheid tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders gemaakt?

4. Uitvoering

De leden van de CDA-fractie lezen dat voor de uitvoering van deze wet, de woningcorporaties inkomensindicaties van de woningen die een huurprijs hebben boven € 575,03 van de belastingdienst krijgen. Pas als ze de inkomensindicaties ontvangen van de belastingdienst, kunnen ze bepalen welke woningen een huurverlaging krijgen. Het is van groot belang dat corporaties deze gegevens tijdig ontvangen. Deze leden vragen de regering of kan worden gegarandeerd dat woningcorporaties de gegevens tijdig ontvangen, dan wel het proces op een andere manier kan worden versneld, bijvoorbeeld door corporaties al de komende tijd gegevens van huurwoningen aan te laten leveren.

4.1 Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie

De leden van de SP-fractie hebben nog enkele vragen over de uitvoering. Deelt de regering de mening dat een gang naar de Huurcommissie drempelverhogend is? Is de regering bereid om de informatieverplichting van woningcorporaties, die nu eenmalig is en geldt tot uiterlijk 30 april 2023, te herhalen, zodat huurders ook in 2024 te weten krijgen of zij bij een verlaging van hun inkomen in aanmerking voor deze huurverlaging kunnen komen? Kan de regering garanderen dat de respons door de belastingdienst op tijd aan woningcorporaties gegeven wordt, zodat woningcorporaties voldoende tijd hebben om een definitieve huurvoorstel te doen? Zo nee, kan het proces op andere manieren versneld worden, bijvoorbeeld door corporaties al de komende tijd gegevens van huurwoningen aan te laten leveren?

4.2 Huurverlaging op verzoek van de huurder

Het lid van de BBB-fractie leest in de memorie van toelichting op pagina's 9 en 10 de stappen die genomen dienen te worden indien er twijfel is over de vraag of de huurder in aanmerking komt voor de verlaging of niet. Hoeveel tijd gaat er overheen als het traject van punt 1 tot en met punt 4 gevolgd moet worden? Indien dit een jaar of langer duurt, bestaat er dan geen risico dat de huurverlaging voor huurders niet op tijd komt, met alle risico's van dien? Wat kan er in dit proces mogelijk gewijzigd worden om het proces te versnellen zonder dat dit ten koste gaat van de zorgvuldigheid?

4.3 Huurverlaging geldt niet voor woningen/woonwagens van particuliere verhuurders en voor vrijesectorwoningen

De leden van de SGP-fractie vragen waarom huurders, die huren van een particuliere of commerciële partij, niet de mogelijkheid is geboden om zelf een huurverlaging aan te vragen, zoals dat voor huurders van woningcorporaties ook mogelijk is. Of door particuliere verhuurders wel de mogelijkheid te geven om voor bepaalde inkomenscategorieën een huurverlaging voor te stellen?

Klopt het dat de huurquote in de niet-gereguleerde sector gemiddeld hoger is dan in de gereguleerde sector? Welke maatregelen zijn overwogen om ook juist deze huurquote te laten dalen? Welke opties zijn gezien om dat via het middel in het voorliggende wetsvoorstel te regelen?

4.4 Overige bepalingen

De leden van de SP-fractie vragen of de regering heeft uitgerekend wat het extra kost, als het inkomen van inwonende kinderen boven de 27 jaar bij het bepalen van het huishoudinkomen niet meegerekend wordt? Zo ja, hoeveel bedraagt dit? Zo nee, waarom niet?

Deelt de regering de mening dat inwonende kinderen boven de 27 jaar moeilijk een woning kunnen vinden? Zo nee, waarom niet? Zo ja, deelt de regering dan de mening dat ouders nu benadeeld worden door een woningtekort dat hun kinderen raakt, waardoor deze ouders een huurverlaging mislopen, omdat het inkomen van deze kinderen meegeteld wordt?

5. Financiële gevolgen

De huurverlaging zal in veel gevallen ingaan per 1 juli 2023. De huurtoeslag zal daardoor dalen. De voorschotten van de huurtoeslag zijn echter reeds bepaald. De leden van de SGP-fractie wijzen erop dat dit een risico op hoge terugbetalingen in zich heeft. Huurders waarvan de huur wordt verlaagd, hebben namelijk recht op minder huurtoeslag dan aanvankelijk gedacht. Hoe worden huurders hierop gewezen? Hoe worden hoge terugvorderingen voorkomen?

5.1 Regeldruk: administratieve lasten en nalevingskosten

De periode tussen de aanvraag van de inkomensindicatie van huurders door woningcorporaties en de datum van het huurverlagingsvoorstel (1 juni) kan kort zijn, zo constateren de leden van de SGP-fractie. Woningcorporaties kunnen hierdoor in (uitvoerings)problemen komen. Hoe is hiermee rekening gehouden? Hoe zorgt de belastingdienst ervoor dat er relatief snel aan verzoeken van de woningcorporaties tegemoet gekomen kan worden? Wat is de maximale reactietermijn?

6. Advies en consultatie

De leden van de SP-fractie hebben een vraag over de internetconsultatie. Waarom heeft de regering toch geen oplossing gezocht voor de huurders die bij een commerciële verhuurder huren, aangezien het overgrote deel van de reacties op de internetconsultatie gaan over de ongelijkwaardige behandeling?

De leden van de GroenLinks-fractie constateren dat Aedes zorgen heeft over het tijdig verkrijgen van gegevens van de belastingdienst. Aedes waarschuwt specifiek voor de situatie waarbij door niet tijdige informatieverstrekking huurders eerst voor 1 mei een brief krijgen waarin huurverhoging wordt aangekondigd en daarna de huur alsnog verlaagd wordt. Graag ontvangen deze leden een reactie van de regering op deze zorgen.

Hoe gaat de regering ervoor zorgen dat de benodigde informatie tijdig beschikbaar komt?

Ook maken corporaties, zo begrijpen zij, zich zorgen over het feit dat deze wet sommige corporaties meer financiële ruimte vergt dan andere corporaties en dat hierdoor bij sommige corporaties de investeringscapaciteit voor bijvoorbeeld renovatie en de verduurzaming in de knel kan komen. Hoe gaat de regering bevorderen dat alle corporaties de voorliggende wet goed kunnen uitvoeren zonder dat hun noodzakelijke investeringscapaciteit voor renovatie en verduurzaming in de knel komt?

6.1 Internetconsultatie

De leden van de CDA-fractie lezen in de memorie van toelichting dat er tijdens de internetconsultatie meerdere reactie zijn binnengekomen over de inkomensgrenzen om al dan niet in aanmerking te komen voor huurverlaging. Deze leden begrijpen dat het werken met harde grenzen bij inkomensafhankelijke regelingen niet kan worden voorkomen. Tegelijkertijd zijn zij enigszins gecharmeerd door de mogelijkheid van een getrappt systeem. De regering stelt dat een dergelijk systeem de uitvoering complex maakt en lastig is in verband met privacyregelgeving. Kan de regering dit verder toelichten?

Voorts constateren zij dat het wetgevingsproces onder hoge tijdsdruk plaatsvindt. Beoogd wordt de wet op 1 maart 2023 in werking te laten treden. Zij zijn benieuwd of er voor de rijksoverheid, Aedes en de woningcorporaties nog voldoende tijd overblijft om de doelgroep tijdig te informeren over het recht om zelf om huurverlaging te verzoeken. Woningcorporaties met relatief veel voor ouderen en zorgbehoevende huishoudens geschikte woningen worden volgens Aedes onevenredig financieel benadeeld door de huurverlaging, waardoor voor deze woningcorporaties de investeringsopgave in de knel komt. In de memorie van toelichting stelt de regering dat dit geen probleem is omdat in de prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties zich maximaal inspannen om onderlinge solidariteit te tonen. Deze leden vragen de regering op welke wijze deze onderlinge solidariteit wordt vormgegeven en gemonitord.

De voorzitter van de commissie,
Hagen

De adjunct-griffier van de commissie,
Honsbeek