

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Mevrouw drs. K.H. Ollongren  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

**ATR, Adviescollege  
toetsing regeldruk**  
Rijnstraat 50  
2515 XP Den Haag

Postbus 16228  
2500 BE Den Haag

T 070 310 86 66  
E [info@atr-regeldruk.nl](mailto:info@atr-regeldruk.nl)  
[www.atr-regeldruk.nl](http://www.atr-regeldruk.nl)

**Onze referentie** MvH/RvZ/JT/IdB/bs/ATR1340/2020-U120

**Uw referentie**

Datum 2 september 2020  
Betreft Wet eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 27 augustus 2020 is de voorgenomen *Wet eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen* aangeboden aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR).

De laatste jaren (2017-2020) hebben woningcorporaties een gematigd huurbeleid gevolgd, met een gemiddelde huurverhoging rond inflatie voor zittende huurders. Dit neemt volgens het voorstel niet weg dat er huishoudens zijn voor wie de betaalbaarheid van huren onder druk staat. Bij huishoudens met een laag inkomen is er vaker sprake van hoge woonlasten in relatie tot het inkomen dan bij huishoudens met een hoger inkomen.<sup>1</sup> Deze specifieke doelgroep kan problemen ondervinden met het opbrengen van de (woon)lasten. Hierdoor ontstaat er volgens het voorstel ook extra risico op het ontwikkelen van een bredere financiële problematiek, zoals problematische schulden. Daarbij komt de coronacrisis. De lockdown bracht grote economische gevolgen met zich mee. Huurders kunnen door de coronacrisis een inkomensdaling doormaken. Voor huishoudens met lage inkomens kan de betaalbaarheid van huurwoningen hierdoor verder afnemen.

Het voorstel regelt daarom voor een periode van een jaar een verplichting voor woningcorporaties om op verzoek van huurders met een inkomen onder of gelijk aan het inkomen voor passend toewijzen, de huur te verlagen als de huur boven de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag ligt. De nieuwe huur wordt dan verlaagd tot de toepasselijke aftoppingsgrens. Daarmee krijgen de huurders die nog niet passend zijn toegewezen, bijvoorbeeld omdat ze voor 2016 zijn verhuisd, de kans om toch een passende huur te krijgen. Met de voorgestelde regeling komen 260.000 huurders in aanmerking voor huurverlaging.

Ter compensatie voor woningcorporaties door deze tijdelijke maatregel wordt het tarief van de verhuurdersheffing verlaagd. Met deze tegemoetkoming wordt beoogd dat woningcorporaties de balans kunnen houden in het uitvoeren van de verschillende maatschappelijke opgaven (zoals verduurzaming van de woningvoorraad).

---

<sup>1</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, 27 926, nr. 320.

## Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

### 1. Nut en noodzaak

Met onderhavig voorstel wordt gekozen voor een gerichte maatregel, bedoeld voor huurders van woningcorporaties met een laag inkomen en een hoge huur, omdat deze specifieke groep betaalrisico's kent. Het voorstel onderbouwt dat niet wordt gekozen voor een generieke maatregel voor alle verhuurders omdat dit grote financiële impact zou hebben en daarmee niet doelmatig en effectief zou zijn.

Het college constateert dat gekozen wordt voor een tijdelijke verplichting voor woningcorporaties van een jaar. Een permanente maatregel zou volgens de toelichting ongewenste neveneffecten met zich meebrengen, zoals een verminderde prikkel om te participeren op de arbeidsmarkt. Bovendien past een tijdelijke regeling beter bij de (deels tijdelijke) financiële gevolgen van de coronacrisis voor een deel van de huurders. De tijdelijke regeling biedt zo een extra vangnet in deze economisch onzekere tijden voor deze specifieke groep huurders met een laag inkomen. Tot slot blijft met een tijdelijke maatregel de kern van het bestaande stelsel intact, wat ingrijpende wijzigingen voorkomt.

Het college acht nut en noodzaak van de maatregelen voldoende onderbouwd.

Het college merkt nog wel het volgende op. Het voorstel benoemt dat huurders met een geliberaliseerd huurcontract geen beroep kunnen doen op de in dit wetsvoorstel geregelde huurverlaging. Het college constateert dat er op dit moment een wetsvoorstel in voorbereiding is die de betaalbaarheid van huren in de vrije sector dient te vergroten. Hierbij is onder andere het voornemen om de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector te maximeren op inflatie + 2,5%. Gezien de betaalbaarheid van huurwoningen ook in het vrije segment onder druk staat, geeft het college u ter overweging mee om voor de volledigheid in onderhavig voorstel te benoemen welke stappen er worden genomen om ook de betaalbaarheid voor huurders in de vrije sector te vergroten.

### 2. Minder belastende alternatieven

Het college constateert dat het voorstel aandacht besteedt aan een lastenluwe uitwerking. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande praktijk.

Zo dienen huurders een verzoek in tot huurverlaging bij de verhuurder, waarbij gegevens dienen te worden verstrekt over het huishoudinkomen van de afgelopen zes maanden en gezinssamenstelling. De huurder onderbouwt zijn verzoek met inkomensgegevens waaruit blijkt dat het huishoudinkomen de afgelopen zes maanden onder de voorheen maximale inkomensgrens huurtoeslag ligt en een door hemzelf opgestelde en ondertekende verklaring over de gezinssamenstelling. Dit is conform de wijze van bewijsvoering van het inkomen voor de passendheidsnorm bij toewijzing van een DAEB-huurwoning. Deze werkwijze is in de praktijk van passend toewijzen goed werkbaar.

gebleken. Aanvullend benoemt het voorstel dat omdat dit geen huurverlagingsvoorstel op basis van de maximale huurprijsgrens betreft, de verhuurder het voorstel niet hoeft te onderbouwen met een puntentelling van de woning.

Het college ziet geen mogelijkheden voor minder belastende alternatieven.

### *3. Werkbaarheid*

Het college constateert dat het voorstel aandacht besteedt aan een werkbare uitvoeringswijze. In ambtelijk contact met uw ministerie is gewezen op het belang van voldoende communicatie naar huurders over het tijdig doorgeven van hun nieuwe situatie aan de Belastingdienst in het geval van huurverlaging. Dit om eventuele terugbetaling van teveel ontvangen huurtoeslag achteraf te voorkomen. Het voorstel benoemt dat dit advies ter harte wordt genomen en dat er actief op dit punt communicatie zal worden ingezet. Niet alleen aangaande de huurtoeslag zal ingezet worden op communicatie, ook zal het bestaan van onderhavige maatregel actief onder de aandacht worden gebracht.

Het college ziet twee aandachtspunten in het kader van de werkbaarheid. Het college constateert dat uit de toelichting bij het voorstel niet blijkt of en hoe partijen (vertegenwoordigers van zowel huurders als woningcorporaties) betrokken zijn geweest bij de voorbereiding van het voorstel. Gezien er ook geen internetconsultatie plaatsvindt, acht het college inzicht hierin in het kader van de werkbaarheid wel van belang.

#### **3.1 Het college adviseert om in de toelichting nader te onderbouwen of en op welke wijze vertegenwoordigers van huurders en woningcorporaties zijn betrokken bij de voorbereiding van het voorstel.**

ATR heeft in juli 2019 advies uitgebracht over het wetsvoorstel 'Huur en inkomensgrenzen'. In dit voorstel wordt het voor woningcorporaties mogelijk gemaakt om een tijdelijke huurkorting toe te passen. Dit kunnen woningcorporaties doen op verzoek van de huurder. Inmiddels is deze maatregel in een apart wetsvoorstel 'Tijdelijke huurkorting' aan de Kamer aangeboden. Dit voorstel benoemt dat het in sommige situaties wenselijk is om een huurder een tijdelijke huurkorting te geven, bijvoorbeeld om de betaalbaarheid te waarborgen bij een (tijdelijke) verandering in levensomstandigheden (bijvoorbeeld bij overlijden van partner) of om doorstroming naar een meer geschikte woning te bevorderen. Vervolgens kunnen verhuurders de huur daarna weer optrekken naar de oude huurprijs, vermeerderd met maximaal drie gemiste huurverhogingen.

Het college constateert dat de toelichting niet ingaat hoe onderhavig voorstel zich verhoudt tot de voorgenomen maatregelen inzake huurverlaging in het conceptvoorstel 'Tijdelijke huurkorting' en specifiek de mogelijkheid daarbij tot inhaalhuurverhoging. Dit laatste aspect kan volgens het college negatieve effecten hebben op de betaalbaarheid voor huurders met lagere inkomens, omdat de huur hiermee weer relatief hoog kan uitvallen voor deze doelgroep.

#### **3.2 Het college adviseert nader toe te lichten hoe het voorstel zich verhoudt tot het wetsvoorstel 'Tijdelijke huurkorting' en daarbij specifiek in te gaan op de relatie tussen inhaalhuurverhoging en betaalbaarheid voor huurders.**

#### 4. Gevolgen regeldruk

Het voorstel bevat een regeldrukanalyse. Bij maximaal gebruik van de regeling door huurders zullen woningcorporaties van ongeveer 260.000 woningen het huurverlagingsverzoek moeten beoordelen en aan de hand daarvan de huurprijs eventueel moeten aanpassen. Inschatting is dat deze afhandeling van huurverlagingsverzoeken voor individuele woningcorporaties 30 minuten tijd per verzoek kost: 260.000 x 30 minuten x € 39 per uur = maximaal € 5,1 miljoen. Daarbij komt nog € 0,26 miljoen aan verzendkosten.

Huurders die een huurverlaging willen, dienen een huurverlagingsverzoek bij de woningcorporatie in. Dit vraagt een tijdsbeslag voor individuele huurders van 60 minuten per huurder à € 15,- per uur. Dit komt voor alle huurders in totaal neer op maximaal circa € 3,9 miljoen plus een bedrag van circa € 0,25 miljoen aan verzendkosten. Het college merkt inzake de proportionaliteit van het voorstel ten positieve op dat tegenover de inschatting van deze eenmalige kosten, de structurele baten voortvloeiend uit huurverlaging voor individuele huurders die gebruik maken van de regeling gemiddeld ruim €40,- per maand zullen bedragen.

Bij circa 2,5% van de verzoeken (maximaal 6.500) zal het verzoek tot een geschil tussen woningcorporatie en huurder leiden. In dat geval kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Dit leidt voor alle huurders in totaal tot circa € 32.500,- aan lasten plus een bedrag van circa € 6.500,- aan verzendkosten. Huurders die om een huurverlaging hebben verzocht, dienen tot slot de toegekende huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst. Dit leidt tot in totaal € 1,95 miljoen aan regeldruk.

Samengevat betekent dit het volgende:

- **Enmalige kosten voor verhuurders: maximaal € 5,1 miljoen en € 0,26 miljoen aan verzendkosten.**
- **Enmalige kosten voor huurders: maximaal € 5,83 miljoen en € 0,27 miljoen aan verzendkosten.**

Het college ziet geen aanleiding voor adviespunten bij de regeldrukanalyse.

#### Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van dit voorstel:

**Het voorstel indienen, nadat met de adviespunten rekening is gehouden.**

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees  
Voorzitter

R.W. van Zijp  
Secretaris