

Vergaderjaar 2020–2021

35 578

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

B

### VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIES VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING<sup>1</sup> EN VOOR FINANCIËN<sup>2</sup>

Vastgesteld 27 november 2020

#### 1. Inleiding

De leden van de **FVD**-fractie hebben het voorstel met belangstelling gelezen en hebben ter voorbereiding van de plenaire behandeling een aantal vragen.

De leden van de fracties van **GroenLinks** en de **PvdA** hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij waarderen het positief dat de regering met dit wetsvoorstel iets doet om (sommige) huurders die een hoge huur betalen ten opzichte van hun inkomen tegemoet te komen.

De vraag of dit voldoende is in de context van het gehele huurbeleid zal tijdens het plenaire debat aan de orde komen. Over dit specifieke wetsvoorstel hebben de aan het woord zijnde leden een aantal vragen. De fractie van **50PLUS** sluit zich bij de vragen van GL en PvdA aan.

De leden van de **SP**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij stellen een aantal vragen.

<sup>1</sup> Samenstelling **Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning**:

Kox (SP), Koffeman (PvdD), Ganzevoort (GL), De Boer (GL), Van Hattem (PVV), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Koole (PvdA), Klip-Martin (VVD), Baay-Timmerman (50PLUS), Bezaan (VVD), Van der Burg (VVD), Crone (PvdA), Dessing (FVD), Dittrich (D66) (*voorzitter*), Doornhof (CDA), Frentrop (FVD), Gerbrandy (OSF), Van der Linden (FvD), Meijer (VVD), Nanninga (FVD), Nicolai (PvdD) (*ondervoorzitter*), Rietkerk (CDA), Rosenmöller (GL), Verkerk (CU), De Vries (Fractie-Otten), Keunen (VVD)

<sup>2</sup> Samenstelling **Financien**

Essers (CDA), Koffeman (PvdD), Backer (D66), Ester (CU), Faber-van de Klashorst (PVV), Van Apeldoorn (SP), Sent (PvdA), Van Strien (PVV), Jorritsma-Lebbink (VVD), N.J.J. van Kesteren (CDA), Schalk (SGP), Van Rooijen (50PLUS), Adriaansens (VVD), Van Ballekom (VVD), Crone (PvdA), Frentrop (FVD) (*voorzitter*), Geerdink (VVD), Gerbrandy (OSF), Karimi (GL) (*ondervoorzitter*), Van der Linden (FVD), Otten (Fractie-Otten), Rietkerk (CDA), Rosenmöller (GL), Vendrik (GL), Van Wely (FVD), Van der Voort (D66)

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorstel voor de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Zij zijn blij dat deze wet tegemoetkomt aan de wens van de Eerste Kamer om de huren voor financieel kwetsbare burgers te verlagen. Deze leden hebben nog een aantal vragen.

## **2. Vragen van de FVD-fractie**

De vragen van de leden van de **FVD**-fractie betreffen zowel het beleid als de uitvoering en uitvoerbaarheid.

### Beleid

De wet heeft als titel «eenmalige huurverlaging», maar feitelijk is de huurverlaging structureel. Dat wil zeggen: de wet beoogt in 2021 de huur te verlagen, maar die verlaging werkt door tot in de eeuwigheid. Het is geen tijdelijke verlaging, die na een bepaalde periode weer op het huidige niveau wordt gebracht, zo constateren de leden van de FVD-fractie.

1. In hoeverre deelt de regering die analyse? En waarom is er niet gekozen voor een afgebakende periode van bijvoorbeeld een jaar, anderhalf jaar, of twee jaar?
2. Hoe rijmt deze structurele verlaging met het argument van «een extra vangnet in onzekere tijden»? De regering hoopt toch, zo nemen de aan het woord zijnde leden aan, met hen dat er na deze onzekere tijden als gevolg van de coronacrisis weer zekere tijden komen, waardoor deze maatregel niet langer nodig is?
3. De wet beoogt specifiek huurders met een laag inkomen te helpen. Hoe werken de gevolgen van de huurverlaging door op mensen die nu een laag inkomen hebben, maar volgend jaar niet meer, bijvoorbeeld omdat zij een baan hebben gevonden met een hoger inkomen? In hoeverre stopt de «eenmalige huurverlaging» op het moment dat niet langer sprake is van een laag inkomen?
4. In hoeverre is de regering met de aan het woord zijnde leden van oordeel dat een neveneffect van deze wet is dat we voor een deel ook toekomstige scheefwonders creëren? En wat voor waarborgen zijn er getroffen, of ziet de regering, om dat in de toekomst te voorkomen?
5. Het voornaamste al van kracht zijnde instrument om huurders met een laag inkomen te ondersteunen is de huurtoeslag. De huurtoeslag is hoger, al naar gelang de combinatie van een (lager) inkomen en een (hogere) huur. In hoeverre interfereert de eenmalige huurverlaging met de huurtoeslag?
6. Waarom is de oplossing van het in de wet geschetste probleem überhaupt niet gezocht in een hogere huurtoeslag voor mensen met een lager inkomen? Was dat niet veel effectiever, praktischer en doelmatiger?
7. In de behandeling in de Tweede Kamer is het «2024 correctiemechanisme» uitvoerig bediscussieerd. De regering gaf aan dat (deels) terug te trekken. Kan nog eens uiteen worden gezet wat nu de actuele status en planning ten aanzien van dit mechanisme zijn, ten behoeve van de behandeling in de Eerste Kamer?
8. Kan de regering het «eenvoudig inkomensbegrip» nog eens nader toelichten? Wat valt hier nu onder?
9. Heeft de regering een berekening laten maken van de impact van dit wetsvoorstel op de vermogens/beleggingswaarde in de markt, van de verhuurders die door deze maatregel worden geraakt? Kan de regering een inschatting van de impact hiervan geven? En aangeven hoe die impact is verdeeld naar woningcorporaties en particulieren?
10. Beschouwt de regering deze wet, deze maatregel, als marktverstorend? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welk effect heeft deze (verdere)

marktverstoring volgens de regering op de gehele huurmarkt? Is de Minister het met de aan het woord zijnde leden eens dat de kloof tussen de betaalde huren en de marktconforme huren door dit wetsvoorstel groter wordt?

### Uitvoering en uitvoerbaarheid

De Belastingdienst moet voor 1 januari een (digitaal) loket operationeel hebben, waar woningbouwcorporaties adressen moeten aanleveren van mensen die mogelijk recht hebben op de eenmalige huurverlaging. Dat lijkt de leden van de FVD-fractie een krap tijdspad. De uitvoering van het wetsvoorstel valt of staat met het verschaffen van de juiste inkomensgegevens door de Belastingdienst en het functioneren van de Huurcommissie. Van de Huurcommissie is bekend dat sprake is van enorme achterstanden.

11. Kan de Minister – in overleg met de Staatssecretaris van Financiën – aangeven wat het tijdspad tot 1 januari is, wat in dat tijdspad de belangrijke kritische mijlpalen zijn en welke waarborgen zijn getroffen om succesvolle implementatie per 1 januari aanstaande te garanderen?
12. Is het juist dat er ten aanzien van (onderdelen van) deze wet geen uitvoeringstoets heeft plaatsgevonden door de Belastingdienst? Zo ja, welke onderdelen en waarom niet? Zo nee:
13. a. Kan de regering aangeven of, wanneer en in welke mate er door de Belastingdienst geadviseerd is over de implementatie en uitvoering van deze wet?
14. b. Kan de regering de conclusies van de adviezen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van (onderdelen van) deze wet aan de Kamer verstrekken, zodat de Kamer zich daarover zo goed mogelijk een oordeel kan vormen?
15. In hoeverre is het functioneren van de Huurcommissie van wezenlijk belang voor een goede uitvoering van deze wet? Heeft de regering zicht op de achterstanden bij de Huurcommissie? En wat is het oordeel van de regering ten aanzien van de impact van die achterstanden op de uitvoerbaarheid van deze wet?
16. Hoe werkt de 6-maandentoets nu precies bij veranderingen van gezinssamenstelling, zoals een echtscheiding, het overlijden van een van de partners, een nieuw gevormd gezin etc.?

### **3. Vragen van de fracties van GroenLinks en de PvdA**

De Raad van State constateert in zijn advies dat het wetsvoorstel leidt tot een aantal arbitraire blijvende effecten voor verschillende groepen huurders, namelijk tussen huurders die van woningbouwverenigingen huren en huurders die van particulieren huren, en tussen huurders die nu te maken hebben met een laag inkomen/inkomensdaling en huurders die daar later mee te maken krijgen. Kan de regering voor de leden van de fracties van **GroenLinks** en de **PvdA** nogmaals aangeven waarom zij deze arbitraire effecten gerechtvaardigd acht? Zijn er andere dan uitvoeringstechnische bezwaren om de regeling ook voor de particuliere sector te laten gelden? Wat zou er nodig zijn om de (uitvoeringstechnische) bezwaren

Ten aanzien van het onderscheid tussen huurders die nu een te laag inkomen voor de huur van hun gereguleerde huurwoning hebben ten opzichte van degenen die later te maken krijgen met een inkomensdaling vragen de leden van de fracties van GroenLinks en de PvdA de regering wat het bezwaar is tegen het permanent maken van de regeling. Kan de regering aangeven wat de impact zou zijn van het definitief maken van de regeling, zowel voor wat betreft het aantal huurders dat ervoor in

aanmerking komt als financieel? Is het niet zo dat deze impact beperkt is, omdat de huurders die in het verleden – voordat er sprake was van «passend toewijzen» – een te dure woning ten opzichte van hun inkomen toegewezen hebben gekregen al worden bediend met deze eenmalige maatregel, en het in de toekomst alleen nog zou gaan om huurders van woningen van een gereguleerde woning met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens van wie het inkomen substantieel is gedaald? Dat is toch een zeer beperkte groep?

Is de regering bereid om te onderzoeken of het haalbaar is de mogelijkheid tot huurverlaging zoals opgenomen in de onderhavige wet permanent te maken?

De leden van de fractie van **50PLUS** sluiten zich bij de vragen van de fracties van GroenLinks en PvdA aan.

#### **4. Vragen van de SP-fractie**

De leden van de fractie van de **SP** willen graag antwoord op de volgende vragen, die enerzijds betrekking hebben op wetsvoorstel 35 578 inzake eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen, en anderzijds op het bredere verband van het door de Minister te voeren huurbeleid, mede in het licht van uitspraken van deze Kamer daarover en daarop door de Minister gedane toezeggingen over mogelijk aanvullend beleid.

##### Wetsvoorstel 35 578

Kan de regering becijferen om hoeveel huurverlaging het in zijn totaliteit en gemiddeld per betrokken huishouden gaat?

Waarom wordt huurders in de vrije sector die duur scheefwonen niet het recht op huurverlaging gegeven? Is dat niet strijdig met de opvatting dat huurders in gelijke situaties gelijk behandeld horen te worden? En om hoeveel huurders en om welk financieel beslag voor de verhuurders zou het gaan als er wel gelijke rechten zouden worden toegekend op eenmalige huurverlaging?

Wat is er praktisch terechtgekomen van de dit jaar door de regering geïntroduceerde mogelijkheid van huurders om huurverlaging te vragen aan hun verhuurder? Hoeveel huurders hebben dit jaar op basis van die mogelijkheid daadwerkelijk een verlaging a) gevraagd en b) gekregen?

De regering geeft de corporaties compensatie voor de financiële gevolgen die voortvloeien uit dit wetsvoorstel door verlaging van de verhuurderheffing. Waarom kan die heffing nu wel ingezet worden?

##### Het bredere verband van het door de Minister te voeren huurbeleid

De Minister zegde eerder toe te bezien, na aanname van een drietal moties, waarvan de laatste haar tot nu toe gevoerde huurbeleid afkeurde, of en zo ja welke aanvullende maatregelen van haar kant nodig zouden zijn om tegemoet te komen aan de kritiek van de Kamer op haar huurbeleid. Kan de Minister een helder overzicht maken van de aanvullende maatregelen die ze sinds de zomer a) onderzocht heeft en b) in uitvoering heeft genomen of gaat nemen?

Kan de Minister aangeven hoeveel huurders door die aanvullende maatregelen enige verlichting van hun huurlasten gekregen hebben of nog gaan krijgen, en hoeveel geld daarmee gemoeid is voor de verhuurders?

De Minister zegt dat er vooralsnog blijkt dat niet (veel) meer huurders kampen met betalingsachterstanden of grotere betalingsrisico's. Heeft ze daarvoor onderzoek onder huurders gedaan of zich slechts verlaten op informatie van verhuurderskant? Zo ja, is ze voornemens alsnog ook onderzoek te doen onder de huurders over hun ervaringen?

De Minister blijft benadrukken dat een generieke huurstop niet de meest effectieve maatregel is die ze kan treffen. Kan de Minister dan cijfermatig laten zien hoe de tot dusver door haar genomen maatregelen effectiever zijn, en zo ja, voor welk deel van de totale huurdersgroep?

De Minister zegt dat dankzij het beleid van dit en het vorige kabinet de betaalbaarheid van de huur door huurders is verbeterd. Kan ze daarvoor een cijfermatige onderbouwing aanleveren, mede gezien het feit dat uit opinieonderzoek blijkt dat een ruime meerderheid van de bevolking die verbeteringen niet zijn opgevallen?

De Minister noemt het wetsvoorstel een van de manieren waarop zij denkt tegemoet te komen aan de drie aangenomen moties. In de Eerste Kamer over haar huurbeleid. Daarin werd echter om een generieke tijdelijke huurstop voor alle huurders gevraagd. Dit betreft een specifieke maatregel voor een relatief beperkte groep, terwijl in de Kamer zorgen waren over de huurlasten van de hele groep huurders, mede gebaseerd op onderzoeksgegevens van het NIBUD. Kan de Minister aangeven wat ze denkt te gaan doen voor de overige huurders die geen betrokkenheid hebben bij de nu voorgestelde eenmalige huurverlaging?

Tot het huurbeleid voor komend jaar behoorden een huurverhoging voor huurders in de sociale sector van inflatie + 1% en voor de huurders in de vrije sector van inflatie + 2,5%. Inmiddels heeft de Minister in de Tweede Kamer steun toegezegd aan een initiatiefwetsvoorstel dat de maximale huurverhoging in de vrije sector beperkt tot inflatie + 1%. Ligt het dan niet in de rede dat de door haar geaccepteerde mitigatie van de huurverhoging in de vrije sector tenminste op vergelijkbare wijze voor de sociale sector wordt toegepast? Hoe legt de Minister anders uit dat voor de vrije sector een substantiële beperking van de huurverhoging plaatsvindt maar de eerder bedachte huurverhoging voor de groep die naar alle waarschijnlijkheid het hardste getroffen wordt door de economische gevolgen van de coronacrisis, de huurders in de sociale sector, volledig in stand blijft? Ziet de Minister andere mogelijkheden om de huurders in de sociale sector die al voor de coronacrisis klem zaten en nu nog meer in de verdrinking raken door de coronacrisis, tegemoet te komen?

## 5. Vragen van de ChristenUnie-fractie

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben met name enkele vragen over de toekomstige ontwikkelingen in de woningmarkt. In de «Staat van de woningmarkt» (brief d.d. 15 juni 2020<sup>3</sup>) schrijft de Minister dat in de periode 2020 tot 2030 845.000 woningen gebouwd moeten worden. Klopt het dat dit de netto aantallen zijn (netto nieuwbouw = bruto nieuwbouw minus afbraak)? Zo ja, hoe groot zijn de bruto aantallen? Kan de Minister ook kwantitatief aangeven wat de belangrijkste onderliggende

<sup>3</sup> Aangeboden aan de Eerste Kamer bij brief van 7 september 2020, Kamerstukken I 2019/20, 35 347 / 32 847, Q.

oorzaken zijn voor deze grote hoeveelheid extra woningen? Onder andere, hoeveel zijn er nodig voor starters? Hoeveel zijn er nodig om de «verdunning» op te vangen? Hoeveel zijn er nodig voor studenten, daklozen, arbeidsmigranten, vluchtelingen en andere specifieke categorieën? En wat voor type woningen zijn nodig voor deze verschillende categorieën? Een andere vraag is wat de achterliggende oorzaken zijn van de verdunning.

Kan de Minister inzicht geven in de kwaliteit van de plancapaciteit die de gemeenten/provincies gepresenteerd hebben? Bij deze vraag gaat het de leden van de fractie van de ChristenUnie met name om de vraag hoe goed de plancapaciteit aansluit bij de lokale vraag naar huizen voor de verschillende categorieën.

De VNG geeft in een paper aan dat de beste keuze voor de korte en de lange termijn is om prioriteit te geven aan bouwen binnen bestaande kernen. Zie «VNG position paper

Ten behoeve van de hoorzitting binnen- en buitenstedelijk bouwen 29 oktober 2020». Hoe kijkt de Minister aan tegen deze conclusie? Wat betekent deze conclusie voor haar beleid?

Ten slotte, op welke manier zou – gezien het grote tekort aan woningen – de komende jaren versneld gebouwd kunnen worden? Met andere woorden, wat zijn de belangrijkste knelpunten waar de Minister tegen aanloopt? Wat is de rol van flex- en tijdelijke woningen om versneld te bouwen?

De vaste commissies voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning en voor Financiën zien met belangstelling uit naar de nota naar aanleiding van het verslag. Bij ontvangst van deze nota uiterlijk **27 november 2020, 16:00 uur**, achten zij het wetsvoorstel voldoende voorbereid voor plenaire behandeling op **1 december 2020**.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/ Algemene Zaken en Huis van de Koning,  
Dittrich

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,  
Frentrop

De griffier voor dit verslag,  
Bergman