

**Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden**

**736**

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Financiën over *de huurtoeslag en de uitwerking van het Sociaal Huurakkoord* (ingezonden 24 september 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Staatssecretaris van Financiën – Toeslagen en Douane (ontvangen 9 november 2020).

Vraag 1

Kunt u per afspraak uit het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes aangeven of de maatregel wordt omgezet in wetgeving, en wat de huidige stand van zaken is?

Antwoord 1

Afspraak uit Sociaal Huurakkoord 2018	Wetgeving	Stand van zaken
<b>Aanpassing huursombenadering:</b> – Maximaal inflatie exclusief huurharmonisatie – Alle huurverhoging wegens renovatie buiten huursomstijging	Wetsvoorstel Wijziging maximale huursomstijging (35 254)	Geldt in 2020. Wetsvoorstel is per 15-02-2020 in werking getreden.
<b>Extra bandbreedte huursomstijging:</b> – Mogelijkheid om in prestatieafspraken hogere huursomstijging af te spreken (max. inflatie+1%punt)	Wetsvoorstel Wijziging maximale huursomstijging (35 254)	Geldt in 2020. Wetsvoorstel is per 15-02-2020 in werking getreden.

Afspraak uit Sociaal Huurakkoord 2018	Wetgeving	Stand van zaken
<p><b>Huurbeleid individuele woningen:</b> alleen voor woningcorporaties wordt de maximale jaarlijkse huurverhoging inflatie+4,5%punt, om tot betere verhouding huurprijs en woningkwaliteit te kunnen komen</p>	<p>Deze afspraak zorgt voor rechtsongelijkheid tussen huurders van woningcorporaties (die hogere huurverhoging kunnen krijgen) en huurders van andere verhuurders.</p> <p>Alternatieve maatregel is uitgewerkt in het wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (35 518): maximale huurverhoging van € 25 voor zeer lage huren (&lt;€ 300)</p>	<p>Schriftelijke behandeling Tweede Kamer</p>
<p><b>Specifiek maatwerk:</b> huurbevriezing of huurverlaging voor dure scheefwoners</p>	<p>Het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516) biedt verhuurders de mogelijkheid om een tijdelijke huurkorting te geven (nu is alleen permanente huurkorting toegestaan).</p> <p>in wetsvoorstel Eenmalige huurverlaging woningcorporaties (35 578) is een alternatief uitgewerkt voor de afspraak uit het Sociaal Huurakkoord: dure scheefwoners krijgen huurverlaging of kunnen om huurverlaging vragen</p>	<p>Beide wetsvoorstellen (35 516 en 35 578): schriftelijke behandeling Tweede Kamer</p>
<p><b>Verduurzaming:</b> «vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen»</p>	<p>Loopt mee in het traject van het Klimaatakkoord</p>	<p>Naar verwachting later dit jaar informatie aan de Tweede Kamer over eventuele aanpassingen in huurbeleid- en regelgeving (zie ook 32 813, nr. 570).</p>

#### Vraag 2

Welke afspraken gelden ook voor commerciële verhuurders van gereguleerde huurwoningen? Heeft u aanvullende afspraken met deze partijen gemaakt? Wat is de stand van zaken daaromtrent?

#### Antwoord 2

De alternatieve maatregel voor huurbeleid individuele woningen, de maximaal € 25 huurverhoging voor zeer lage huren (<€ 300) uit het wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (Kamerstuk 35 518) gaat ook voor particuliere en commerciële verhuurders gelden. Ook de mogelijkheid tot het geven van een tijdelijke huurkorting (wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting, Kamerstuk 35 516) zal tevens voor particuliere en commerciële verhuurders gaan gelden. Ten slotte zal ook de uitwerking van de «vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen» mede voor particuliere en commerciële verhuurders gaan gelden.

In het kader van de coronacrisis heb ik afspraken gemaakt met de verhuurdersorganisaties over het zoveel mogelijk voorkomen van huissuitzettingen en over het toepassen van individueel maatwerk voor huurders die door de coronacrisis in betalingsproblemen zijn gekomen. Ik onderzoek de mogelijkheden om de afspraken over het zoveel mogelijk voorkomen van huissuitzettingen kan verlengen.

#### Vraag 3

Vindt u dat commerciële verhuurders ook zouden moeten overgaan tot huurverlaging als de huur hoog is in relatie tot het inkomen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke wijze bevordert u dit?

#### Antwoord 3

Ik vind niet dat particuliere en commerciële verhuurders verplicht moeten overgaan tot huurverlaging als de huur hoog is in relatie tot het inkomen. De verhuurders hebben ook hun financiële verplichtingen en hun investeringsopgave in nieuwbouw en/of verduurzaming. Maar om het voor verhuurders mogelijk te maken op verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting toe te kennen, is het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (Kamerstuk 35 516) ingediend.

#### Vraag 4

Kunt u uiteenzetten aan welke voorwaarden mensen moeten voldoen om het recht op huurtoeslag te laten herleven indien zij later weer aan de inkomens- of vermogenstoets voldoen, maar de huur is gestegen boven de maximale norm?

#### Antwoord 4

Aanvragers die in de jaren voor de Raad van State-uitspraken hun verworven rechten op huurgrensoverschrijding verloren door een inkomens- en/of vermogensstijging kunnen hier vanaf 24 juli 2019 wel weer aanspraak op maken.

Huishoudens die in het verleden recht op huurtoeslag hadden, kunnen na huurgrensoverschrijding een «verworven recht» hebben en hun toeslag behouden. Huurders die een verworven recht hadden en dit zijn kwijtgeraakt door bijvoorbeeld een hoger inkomen, kunnen dit laten herleven. Uiteraard is dat alleen het geval als ook aan de overige voorwaarden voor huurtoeslag is voldaan, zoals voorwaarden ten aanzien van financiële draagkracht (inkomen en vermogen).

#### Vraag 5

Kunt u ingaan op de in de voetnoot vermelde casus<sup>1</sup> en aangeven of deze persoon naar de huidige omstandigheden wel of geen (herleefd) recht op huurtoeslag heeft?

#### Antwoord 5

Verworven recht ontstaat wanneer door een huurverhoging de huur de liberalisatiegrens overschrijdt, maar de huurder de maand ervoor wel huurtoeslag ontving. De casus beschrijft dat de huur vanaf juli 2019 de liberalisatiegrens overschreed. De persoon ontving echter al sinds 2018 onterecht huurtoeslag omdat de inkomensgegevens niet tijdig waren aangepast. De persoon had dus geen recht op huurtoeslag in de maand voorafgaand aan de huurverhoging. Er is dus geen verworven recht ontstaan en ook geen sprake van herleefd recht op huurtoeslag.

#### Vraag 6

Welke interne instructies hanteert de Belastingdienst bij vragen over het herleefde recht op huurtoeslag?

#### Antwoord 6

De Belastingdienst hanteert de volgende interne instructie: «Als in het verleden een periode (de periode van onderbreking is onbeperkt) van geen recht is geweest nadat er recht was bij een rekenuur boven de maximale huur grens (van toen) en daarna voor dezelfde woning nu weer een aanvraag is gedaan mag die niet worden afgewezen op een rekenuur boven de maximale huur grens.»

Het geautomatiseerde systeem is zodanig aangepast dat het herleven van recht automatisch zal leiden tot het wederom toekennen van huurtoeslag. Wanneer automatische toekenning niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat de aanvrager aangeeft dat het verworven recht te lang geleden is ontstaan, kijkt

<sup>1</sup> Persoon huurt bij een commerciële verhuurder. Bij aanvang van de huurovereenkomst bestond recht op huurtoeslag. Sinds 2015 ontvangt persoon een WW-uitkering, die per januari 2020 is omgezet in een WIA-vervolguitkering beneden de inkomensgrens van de huurtoeslag. Persoon heeft tussen 2018 en september 2019 onterecht huurtoeslag ontvangen, en nadien de inkomensgegevens gewijzigd, waardoor persoon niet meer voldeed aan de inkomensstoets. Sinds juli 2019 is de huur uitgestegen boven de toepasselijke grens voor de huurtoeslag. Persoon voldoet op dit moment wel aan vermogens- en inkomensstoets.

de Belastingdienst/Toeslagen welke informatie in archieven aanwezig is. Alleen wanneer deze informatie ook niet beschikbaar is, moet de burger aantonen dat in het verleden sprake was van een verworven recht dat nu weer kan herleven.

#### Vraag 7

Vindt u het wenselijk dat commerciële verhuurders in schrijnende situaties meewerken aan huurverlaging om recht op huurtoeslag mogelijk te maken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen gaat u treffen?

#### Antwoord 7

Om het voor verhuurders – woningcorporaties, particuliere en commerciële verhuurders – mogelijk te maken op verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting toe te kennen, is het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (Kamerstuk 35 516) ingediend. Door een tijdelijke huurkorting tot onder de maximale huurtoeslaggrens kan de huurder in aanmerking komen voor huurtoeslag. Om te voorkomen dat de verhuurder de huur na een korte huurkorting weer terugbrengt naar het oude niveau en de blijvende betaalbaarheid eenzijdig ten laste van de huurtoeslag komt, kan de verhuurder de huur na een tijdelijke huurkorting tot onder de maximale huurtoeslaggrens (2020: € 737,140) verhogen tot maximaal de maximale huurtoeslaggrens. Hiermee komt de blijvende betaalbaarheid gedeeltelijk ook ten laste van de verhuurder en wordt de misbruikgevoeligheid van de tijdelijke huurkorting beperkt.

#### Vraag 8

Bent u van mening dat de huurtoeslag een hardheidsclausule zou moeten bevatten om in schrijnende situaties op wettelijke basis mensen alsnog tegemoet te kunnen komen? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 8

Sinds 7 juli 2020 is een nieuwe hardheidsclausule in de Awir opgenomen. Deze geldt voor alle toeslagen, dus ook de huurtoeslag.