

# MEMO

Aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Van Koen Velner  
Datum 17 januari 2020  
Onderwerp Reactie Internetconsultatie wijziging BTIV omtrent passend toewijzen

finance  
ideas

Geachte mevrouw van Veldhoven,

Graag reageer ik op de internetconsultatie voor de wijzigingen van de Woningwet en het BTIV in verband met de evaluatie. In deze reactie wil ik kort ingaan op één bepaalde wijziging, namelijk zoals deze is aangegeven in het nieuw ingevoegde artikel 54a van het BTIV betreffende de uitzondering op passend toewijzen voor ouderen met vermogen:

“Op verzoek van een uit een of meer personen die de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a van de Algemene Ouderdomswet hebben bereikt, bestaand huishouden waarvan **de grondslag sparen en beleggen**, bedoeld in artikel 52, eerste lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, meer bedraagt dan het in artikel 2a van de Wet op de zorgtoeslag genoemde bedrag, kan de toegelaten instelling ten aanzien van dat huishouden artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet buiten toepassing laten.”

Voorts wordt in de bijbehorende Nota van Toelichting op de wijziging van het BTIV het volgende gemeld:

“Om de administratieve lasten voor toegelaten instellingen zo veel mogelijk te beperken hoeft niet voor elke AOW’er het vermogen getoetst te worden. Alleen als de AOW’er verzoekt om een niet-passende woning en de toegelaten instelling dit niet wenst op te vangen in de 5% vrije ruimte in het passend toewijzen, moet het vermogen worden getoetst. Toetsing van het vermogen wordt gebaseerd op de meest recente definitieve aanslag inkomstenbelasting. Indien deze echter niet toereikend blijkt vanwege een recente wijziging van het vermogen, kunnen andere bewijsstukken volstaan, zoals (een combinatie van) een recent bankafschrift, de akte van verkoop van de eigen woning (indien van toepassing) of de aanslag van de WOZ-waarde van de woning.”

Gezien de aansluiting die in casu wordt gemaakt op de Wet op de zorgtoeslag, is het uitgangspunt voor de bedoelde maatregel de grondslag sparen en beleggen (Box 3).

Weg der Verenigde Naties 1  
3527 KT Utrecht  
Telefoon 030 232 0480  
info@finance-ideas.nl  
www.finance-ideas.nl

### **Praktijk: maatregel mist effect omdat eigen woning nog verkocht moet worden**

Echter, de eigen woning dienende tot hoofdverblijf (inclusief de eventuele overwaarde) valt zoals bekend in box 1 (inkomen uit werk en woning). De systematiek volgend kan ik dus niet anders concluderen dan dat deze overwaarde in de nog niet verkochte woning NIET in aanmerking wordt genomen.

In praktijk betekent het bovenstaande dat de maatregel zijn beoogde doel mist voor bijna al diegenen die met een laag (pensioen-)inkomen vanuit hun bestaande koopwoning met overwaarde willen verhuizen naar een sociale huurwoning boven de aftoppingsgrens: de woning moet immers eerst verkocht zijn, dat wil zeggen de koopakte notarieel gepasseerd. Ik ga hier nog even voorbij aan de wettelijk te hanteren peildatum van box 3, namelijk 1 januari van het betreffende jaar.

### **Explicitie aanvulling 'prognose eigenwoningreserve' noodzakelijk**

Het lijkt mij dat, wil de wettekst effectief zijn, er een expliciete toevoeging noodzakelijk is omtrent het meenemen van de overwaarde van de huidige eigen woning ('prognose eigenwoningreserve'). Als onderbouwing zou daarvoor dan de WOZ-waarde en een proforma aflosnota cq jaaropgave van de hypothe(e)k(en) kunnen worden gebruikt. Een alternatief zou m.i. ook kunnen zijn een kopie van de ingediende belastingaangifte t-1/t-2.

Als bezwaar tegen een dergelijke benadering (woning nog te verkopen bij huurtoewijzing) zou kunnen worden ingebracht dat er een risico bestaat dat de eigen woning vervolgens niet verkocht maar verhuurd wordt.

Redenerend vanuit de sterk vereenvoudigende aard van de wettelijke systematiek rondom inkomensregistratie en passend toewijzen ga ik hier bewust nog voorbij aan overige kredieten en private-lease (ook op te geven? – het BKR register is inmiddels door consumenten gemakkelijk online op te vragen) en het onderscheid tussen box 1 en box 3 gekwalificeerde hypothecaire leningen. Verhuurmedewerkers zijn geen financieel planners. Bovendien kan men zich op het standpunt stellen dat de gehanteerde grensbedragen conform de wetgeving rond de zorgtoeslag van zichzelf al afdoende buffer vormen tegen eventuele onvermelde schulden of verplichtingen.

Ik dank u voor de gelegenheid om op deze consultatie te kunnen reageren, en hoop met mijn bijdrage een dienstige aanvulling te hebben gegeven.

Koen Velner

[Specialist inkomens en huurtoewijzing](#)

Finance Ideas