



Adviescollege —  
toetsing regeldruk

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

Aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
De heer H.M. de Jonge  
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/WS/bs/ATR2423/2022-U074

**Uw referentie**

Datum 27 juli 2022  
Betreft Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2024 voor huurders met lager inkomen)

Geachte heer De Jonge,

Op 29 juni 2022 heeft u de *Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2024 voor huurders met lager inkomen)* aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) voor advies aangeboden. Bij deze stuurt het college u zijn bevindingen. Tegelijkertijd met dit voorstel heeft u ook het wetsvoorstel *Hervorming huurtoeslag* aan ATR aangeboden voor advies. Het college verwijst in beide adviezen waar relevant naar de onderlinge samenhang tussen deze voorstellen.

Het wetsvoorstel heeft tot doel de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor huurders met een laag inkomen te verbeteren door een gerichte huurverlaging. Een deel van de huurders heeft namelijk moeite om iedere maand de woonlasten op te brengen. Dit wetsvoorstel volgt uit het coalitieakkoord, het programma *Betaalbaar wonen* en de recente *Nationale prestatieafspraken* die u heeft gemaakt met Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Uit cijfers van WoOn2021<sup>1</sup> blijkt dat met name lagere inkomens (onder het sociaal minimum of met een minimuminkomen) te maken hebben met een te hoge huurprijs voor hun inkomen. Het gaat om circa 230.000 huurders. Het blijkt het meest voor te komen bij de groep huishoudens met een (gezamenlijk) inkomen van ten hoogste 120% van het minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag.<sup>2</sup> Daarnaast worden huishoudens getroffen door de economische gevolgen van de coronacrisis, de inflatie en de toegenomen energiekosten. Dit wetsvoorstel heeft gevolgen voor circa 510.000 zittende huurders in het gereguleerde segment met een (kale) huur boven de € 550,- per maand.

### Inhoud van het voorstel

Het wetsvoorstel verplicht woningcorporaties om de huur in 2024 voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment te verlagen tot € 550,- per maand. Dit geldt voor huishoudens met een inkomen van ten hoogste 120% van het voor hen toepasselijke minimuminkomensijkpunt, als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag. De huurverlaging

<sup>1</sup> [WoonOnderzoek Nederland 2021 | Publicatie | Rijksoverheid.nl](https://www.woononderzoek.nl/publicatie/woononderzoek-nederland-2021)

<sup>2</sup> Als bedoeld in artikel 17 van de Wet op de huurtoeslag.

vindt in eerste instantie plaats op initiatief van de woningcorporatie, maar kan ook plaatsvinden op initiatief van de huurder. Als de huurverlaging plaatsvindt op initiatief van de woningcorporatie, vraagt deze voor woonadressen met een (kale) huur boven de € 550,- per maand bij de Belastingdienst een inkomenscategorieverklaring aan. Als uit deze verklaring blijkt dat het gezamenlijk inkomen niet hoger was dan genoemde 120% van het actuele toepasselijke minimuminkomensijkpunt, dan stelt de woningcorporatie uiterlijk 31 maart 2024 aan de huurder een huurverlaging voor tot € 550,- per maand. De huurder stemt hiermee in door de voorgestelde huurprijs te betalen. Als de corporatie geen voorstel doet, kan de huurder dit aan de Huurcommissie voorleggen.

Als een huurder op basis van het bij de Belastingdienst bekende inkomen over 2022 niet voor huurverlaging in aanmerking komt, kan hij zelf een verzoek bij de woningcorporatie indienen. Hiermee kunnen niet alleen huurders die een structureel laag inkomen hebben, een beroep doen op de huurverlaging, maar ook huurders die recentelijk een inkomensdaling doormaakten. De huurder dient dit voor 31 december 2024 te doen. Om in aanmerking te komen dient hij aan te tonen dat hij voldoet aan de inkomenseis en daartoe gegevens c.q. stukken te overleggen. Ook moet de huurder een verklaring over de actuele samenstelling van het huishouden overleggen. Wanneer een huurder in aanmerking komt voor huurverlaging, doet de corporatie binnen 3 weken een voorstel.

De woningcorporaties hebben de verplichting om huurders voor 1 mei 2024 te informeren over de mogelijkheid om een verzoek tot huurverlaging in te dienen. Huurders kunnen eventuele geschillen over het huurverlagingsvoorstel voorleggen aan de Huurcommissie.

Zowel de woningcorporaties als de huurder die huurtoeslag ontvangt, moeten de Belastingdienst/Toeslagen over de huurverlaging informeren. Volgens het voorstel is dit nodig om te voorkomen dat huurders na een huurverlaging te veel huurtoeslag ontvangen en met terugvorderingen worden geconfronteerd.

### 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

Het voorstel heeft tot doel om de huur voor een specifieke groep huurders te verbeteren en aldus hun woonlasten te verlagen. De huurverlaging geldt voor huurders met een inkomen niet hoger dan 120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt en met een huur boven de € 550,- per maand voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment van woningcorporaties. De gemiddeld huurverlaging bedraagt € 57,- per maand. Nut en noodzaak van de maatregel zijn onderbouwd met cijfers van WoOn2021 waaruit blijkt dat circa 230.000 huishoudens te maken hebben met een overschrijding van de in het programma *Betaalbaar wonen* gestelde indicatieve huurquote. Verder noemt de

toelichting dat een deel van de huurders betalingsproblemen ondervinden en problematische schulden ontwikkelen vanwege de economische gevolgen van de coronacrisis, de inflatie en de gestegen energiekosten.

Het college heeft geen adviespunten bij de onderbouwing van het nut of de noodzaak van het wetsvoorstel. Het college geeft wel het volgende in overweging. Zoals aangegeven is ook het voorstel voor de *Wet hervorming huurtoeslag* aan ATR voor advies voorgelegd. Dit wetsvoorstel zal in 2024 in werking treden en raakt ook de specifieke groep huurders die in 2024 in aanmerking komt voor de huurverlaging. De toelichting bij het voorliggende wetsvoorstel geeft echter niet aan wat de hervorming van de huurtoeslag voor deze specifieke groep betekent. Daardoor wordt niet duidelijk of het effect van de huurverlaging wellicht deels ongedaan wordt gemaakt door een verlaging van de huurtoeslag op basis van het wetsvoorstel *Hervorming huurtoeslag* (anders dan de verlaging van de huurtoeslag als gevolg van het lagere huurbedrag). Daarbij constateert het college dat het voorliggende voorstel een huurverlaging naar € 550,- voorstelt, terwijl de voorgestelde genormeerde huur in het wetsvoorstel *Hervorming huurtoeslag* € 520,- bedraagt.<sup>3</sup> Dit betekent dat de groep huurders, waarop het voorliggende wetsvoorstel ziet, na huurverlaging een feitelijke huur gaan betalen die nog steeds hoger is dan de normhuur op basis van het wetsvoorstel *Hervorming huurtoeslag*. Dit is voor deze groep (vaak kwetsbare) huurders moeilijk te begrijpen. Bovendien krijgen zij op basis van deze genormeerde huur wellicht te maken met een (extra) verlaging van de huurtoeslag. Het wetsvoorstel *Hervorming huurtoeslag* schetst aan de hand van een aantal voorbeeldsituaties de effecten van de hervorming van de huurtoeslag, waaronder de effecten voor de doelgroep waar het voorliggende voorstel op ziet. Het college meent dat het wetsvoorstel zelfstandig leesbaar moet zijn. Dit betekent dat ook de effecten van de hervorming van het huurtoeslagstelsel voor de specifieke groep die in 2024 voor de huurverlaging in aanmerking komt, in de toelichting bij het voorstel opgenomen zouden moeten worden.

## 2. Minder belastende alternatieven

Het wetsvoorstel bevat de verplichting voor woningcorporaties om de huur voor de in het wetsvoorstel genoemde groep huurders en woningen in 2024 te verlagen. Zowel de woningcorporatie als de huurder die huurtoeslag ontvangt, moeten de gewijzigde huur doorgeven aan de Belastingdienst/Toeslagen. Volgens de toelichting bij het wetsvoorstel moet dit voorkomen dat huurders te maken krijgen met terugvordering van (een deel van) de toegekende huurtoeslag. De vraag is waarom zowel de woningcorporaties als de huurders de verlaagde huur bij de Belastingdienst/Toeslagen moeten melden. Voor woningcorporaties geldt dat zij de wettelijke verplichting hiertoe hebben en al een procedure hebben met de Belastingdienst in verband met de check van de inkomenscategorie. Het doorgeven van de verlaagde huur door woningcorporaties sluit aan bij deze procedure. Voor de huurder die huurtoeslag ontvangt, ligt dit anders. Weliswaar hebben zij op grond van de *Algemene wet inzake rijksbelastingen* en de *Uitvoeringsregeling Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen* de verplichting om wijzigingen in de huurprijs door te geven. Maar de meerwaarde hiervan is niet duidelijk, aangezien ook de woningcorporaties verplicht zijn dit te doen. Daarbij geldt bovendien dat vanuit regel-drukperspectief het uitgangspunt van eenmalige uitvraag en meervoudig gebruik geldt. Het past dan niet dat de huurder een wijziging van de huur moet doorgeven aan de Belastingdienst/Toeslagen als deze dienst al van die verlaging op de hoogte is door de

---

<sup>3</sup> De genormeerde huur voor jongeren bedraagt € 442,46 en voor huurtoeslagontvangers met een bijzondere huishoudsituatie € 597,-.

verplichte melding door de woningcorporatie. Het vrijstellen van huurders van deze informatieplicht vormt een minder belastend alternatief.

**2.1 Het college adviseert om de huurders die huurtoeslag ontvangen, vrij te stellen van de meldingsplicht met betrekking tot de huurverlaging die uit dit wetsvoorstel voortvloeit.**

### *3. Werkbaarheid*

Volgens de toelichting bij het wetsvoorstel ligt het initiatief om te komen tot een huurverlagingsvoorstel bij de woningcorporaties. Zij checken bij de Belastingdienst of de huurders van woningen met een huur boven de € 550,- per maand vallen binnen de inkomenscategorie in 2022 die recht geeft op een voorstel tot huurverlaging. Als dit het geval is, doen de woningcorporaties een dergelijk voorstel aan de betreffende huurder. Deze stemt in met het voorstel door de nieuwe verlaagde huur te betalen. Wanneer een huurder geen huurverlagingsvoorstel ontvangt, kan hij hier zelf om verzoeken. Daarbij dient hij informatie te verstrekken over inkomen en de samenstelling van het huishouden. De woningcorporatie is verplicht de huurder te informeren over de mogelijkheid tot een verzoek om huurverlaging. De huurder kan geschillen over het huurverlagingsvoorstel of een verzoek tot verlaging voorleggen aan de Huurcommissie. De toelichting bij het wetsvoorstel vermeldt dat de verwachting is dat huurders in de meeste gevallen zullen instemmen met de door de woningcorporatie voorgestelde huurverlaging.

Het college heeft geen opmerkingen met betrekking tot de werkbaarheid van het vorenstaande. Wel merkt het op dat huurders kunnen denken dat als de Belastingdienst een inkomenscategorieverklaring heeft verstrekt aan de woningcorporatie, deze dienst ook op de hoogte zal zijn van een als gevolg daarvan verstrekte huurverlaging. De kans bestaat dus dat (soms kwetsbare) huurders de huurverlaging niet zullen melden. Als ook de woningcorporatie heeft verzuimd om de huurverlaging door te geven, kan dit leiden tot (gedeeltelijke) terugvordering van de huurtoeslag. Het zou voor deze groep huurders werkbaarder c.q. doenbaarder zijn als de procedures tussen de woningcorporaties en de Belastingdienst/Toeslagen zo worden vormgegeven dat van de desbetreffende huurders geen melding van huurverlaging naar de Belastingdienst/Toeslagen meer wordt verwacht.

Het bovenstaande betekent dat adviespunt 2.1 ook geldt vanuit het oogpunt van werkbaarheid.

### *4. Gevolgen regeldruk*

De toelichting bij het wetsvoorstel bevat een regeldrukparagraaf. Daarin zijn de regeldrukgevolgen voor de woningcorporaties en voor de desbetreffende huurders in beeld gebracht.

#### *Regeldrukkosten woningcorporaties*

De regeldrukgevolgen voor woningcorporaties bestaan uit de kosten van de inkomenscategorieverklaringen, uit de kosten van de behandeling van de verzoeken van huurders tot huurverlaging en uit de kosten van het informeren van de huurders over de mogelijkheid tot huurverlaging. In totaal komen deze (eenmalige) regeldrukkosten op ongeveer € 3,35 miljoen. De regeldrukparagraaf geeft daarnaast aan dat de woningcorporaties een huurverlaging voorstellen naar € 550,- als blijkt dat een huurder voor huurverlaging in

aanmerking komt. De regeldrukkosten van het doen van dat voorstel en de mogelijke verdere administratieve verwerkingen ervan zijn niet kwantitatief in beeld gebracht

### *Regeldrukkosten huurders*

De regeldrukkosten voor huurders ontstaan als huurders zelf een verzoek tot huurverlaging indienen. Dit geldt naar verwachting voor circa 5.000 tot 50.000 huurders. Volgens de toelichting vraagt het indienen van een verzoek 60 minuten per huurder. De administratieve lasten hiervan bedragen in totaal € 80.000,- tot (maximaal) € 800.000,-. Daarbij geeft de toelichting aan dat het bij een deel van de woningcorporaties mogelijk zal zijn om een verzoek digitaal in te dienen. Dat verlaagt de kosten voor de huurder. De vraag is echter of de inschatting van de benodigde tijd voor een verzoek van een huurder tot huurverlaging (60 minuten) realistisch is. Het gaat om mogelijk kwetsbare huurders uit de lagere inkomenscategorieën, die eerst kennis moeten nemen van de mogelijkheid tot huurverlaging en daarna een verzoek moeten doen bij de woningcorporatie. Dit verzoek moet voorzien van documenten met betrekking inkomen en samenstelling van het huishouden. Niet iedere huurder, zeker in deze kwetsbare groep, zal daar zo maar toe in staat zijn. De berekening van het tijdsbeslag en dus de administratieve lasten die met dit verzoek verbonden zijn, lijken daarom laag ingeschat.

Ook de kosten die gemoeid zijn met de gang van een huurder naar de Huurcommissie, lijken laag ingeschat. Volgens de toelichting zullen maximaal 12.500 huurders (2,5% van de gevallen) naar de Huurcommissie gaan. De toelichting geeft aan dat dit een huurder 20 minuten zal kosten. Op basis van dit tijdsbeslag komen de administratieve lasten op € 62.450,-. Het college heeft de indruk dat ook bij deze berekening het tijdsbeslag laag is ingeschat, aangezien ook een gang naar de Huurcommissie, zeker voor deze groep huurders, complex zal zijn.

Gelet op het voorgaande vindt het college het raadzaam om na te gaan of het tijdsbeslag dat met de genoemde handelingen is gemoeid, in overeenstemming is met de huidige praktijk, ook gelet op het 'doenvermogen' van de mensen in de doelgroep.

Tot slot geeft de toelichting aan dat het doorgeven van de toegekende huurverlaging aan de Belastingdienst de huurder 30 minuten kost. Dit geldt voor zowel huurders die een huurverlagingsvoorstel hebben ontvangen van de woningcorporatie, als huurders die hier zelf om verzocht hebben. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat 495.000 huurders dit moeten doen. Het is onduidelijk waar dit aantal op is gebaseerd: de regeldrukberekening geeft aan dat 510.000 mensen een huurverlagingsvoorstel ontvangen, waarvan tussen de 5.000 tot 50.000 hier zelf om verzoeken. Op basis van 495.000 huurders komen de administratieve lasten voor het doorgeven aan de Belastingdienst op € 3,71 miljoen. Het college merkt daarbij ook op dat het hierboven onder 'Minder belastende alternatieven' en 'Werkbaarheid' opmerkingen heeft gemaakt over de informatieplicht van huurders over de toegekende huurverlaging aan de Belastingdienst. Indien deze plicht komt te vervallen zullen de gevolgen voor de regeldruk van dit voorstel afnemen.

De totale (eenmalige) regeldrukkosten voor huurders worden geschat op zo'n € 4,56 miljoen.

#### **4.1. Het college adviseert de regeldrukgevolgen van het voorstel aan te vullen c.q. nader uit te werken en daarbij de hiervoor genoemde aandachtspunten te betrekken.**

**Dictum**

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van de consultatieversie 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