

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2017-0000032528

Uw kenmerk

Datum 27 januari 2017
Betreft Toepassing huurverlaging wegens inkomensdaling na
inkomensafhankelijke huurverhoging(en) door
woningcorporaties

In het AO Woononderwerpen van 25 mei 2016 is debat gevoerd over invulling van de mogelijkheid tot huurverlaging wegen inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen, waarna ook een motie op dit onderwerp is aangenomen (32847, nr. 231). In dat kader heb ik toegezegd dat ik bij de corporaties zal navragen in hoeverre zij het bestaande wettelijk recht op huurverlaging wegens inkomensdaling na inkomensafhankelijke huurverhoging(en) toepassen en de Kamer rond de jaarwisseling van 2016/2017 over de uitkomst daarvan te informeren. Met deze brief doe ik deze toezeggingen gestand.

In het Woonakkoord van 12 februari 2013 (32847, nr. 42) is afgesproken dat er bij de invoering van een inkomensafhankelijke huurverhoging in de wet ook een recht voor huurders wordt opgenomen om een huurverlaging voor te stellen als het huishoudinkomen na een of meer inkomensafhankelijke (hogere) huurverhogingen daalt tot onder de bij die huurverhoging(en) gehanteerde inkomensgrens of -grenzen. Dit recht op huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) is, conform de afspraak daarover in het Woonakkoord, bij de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 in de wet opgenomen¹. Huurders die een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) hebben gehad en daarna een inkomensdaling tot onder de bij die huurverhoging(en) gehanteerde inkomensgrens/-grenzen doormaken, kunnen hun verhuurder een huurverlaging voorstellen.

De regeling houdt in dat de huurder als het huishoudinkomen tot onder de bij de inkomensafhankelijke huurverhoging(en) gehanteerde inkomensgrens/-grenzen is gedaald, voor de toekomst een huurprijs kan voorstellen die zou hebben gegolden als het huishoudinkomen bij de laatste twee huurverhogingen op het niveau van na de inkomensdaling zou hebben gelegen. En als de huurprijs door de inkomensafhankelijke huurverhoging tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (€ 710,68 in 2015-2018) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder de huurtoeslaginkomensgrens (ca. € 21.000 en € 30.000) is gedaald, kan de huurder voor de toekomst een huurprijs tot onder de huurtoeslaghuurprijsgrens voorstellen, zodat de huurder na de huurverlaging huurtoeslag kan aanvragen.

¹ Zie Kamerstukken II 2012/13, 33 330, nr. 43

Als de verhuurder niet met het huurverlagingsvoorstel instemt, kan de huurder een uitspraak van de huurcommissie vragen over zijn huurverlagingsvoorstel.

Ik heb bij de corporaties via een online enquête (gecombineerd met twee enquêtes over andere onderwerpen) geïnformeerd of zij de in de wet opgenomen recht op huurverlaging wegens inkomensdaling na eerder inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging(en) toepassen en of zij daarbij coulanter met het recht op huurverlaging omgaan dan de wettelijke regeling vereist.

De enquête heeft een respons van 45% gehad, waarbij de corporaties die de vragen beantwoord hebben een representatieve afspiegeling van alle corporaties vormen qua organisatiegrootte en woningbezit. Van die corporaties die gereageerd hebben heeft 86% in de periode 2013-2016 eenmaal of vaker gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging.

Van die corporaties heeft ruim 80% de vraag of zij wel of geen huurverlaging na inkomensdaling hebben toegepast, beantwoord en daarvan heeft 67% geantwoord dat zij de huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) hebben toegepast. Als corporaties aangeven dat zij de huurverlaging na inkomensdaling niet hebben toegepast, wil dat overigens niet zeggen dat zij geweigerd hebben om de huurverlaging na inkomensdaling toe te passen; in die gevallen hebben de corporaties waarschijnlijk geen huurverlagingsvoorstellen op die basis van huurders ontvangen.

Van de corporaties die huurverlaging wegens inkomensdaling hebben toegepast geeft 37% aan dat zij zich bij de toepassing coulanter hebben opgesteld dan volgens de wettelijke regeling vereist is. Dat houdt in dat zij niet altijd bewijs van een gedaald jaarinkomen van het huishouden eisen van de huurder (het huishoudinkomen is in de wet immers gedefinieerd als het gezamenlijk jaarinkomen van alle bewoners), maar ook op basis van bijvoorbeeld een maandinkomen de huurprijs verlagen. Van de corporaties die huurverlagingen wegens inkomensdaling hebben toegepast geeft 82% aan dat daarbij conform de wettelijke regeling sprake is geweest van huurverlagingen tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen bij de laatste twee inkomensafhankelijke huurverlagingen op het niveau van na de inkomensdaling zou hebben gelegen en 52% dat er (ook) sprake is geweest van huurverlagingen tot onder de huurtoeslaghuurprijsgrens na inkomensdaling tot onder de huurtoeslaginkomensgrens. In dat laatste geval kan de huurder vervolgens huurtoeslag aanvragen.

Niet elke inkomensstijging heeft effect op de huurverhoging, alleen een inkomensstijging tot boven de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Analoog daaraan leidt niet elke inkomensdaling tot een huurverlaging in de bestaande regeling, maar alleen een inkomensdaling tot onder de bij de inkomensafhankelijke huurverhoging(en) gehanteerde inkomensgrens/-grenzen of tot onder de huurtoeslaginkomensgrens. Ik ben daarom van mening dat met de bestaande wettelijke regeling - die in overeenstemming is met de afspraak daarover in het Woonakkoord van 12 februari 2013 - een huurverlagingsmogelijkheid wordt geboden die in verhouding staat tot de inkomensdaling na toegepaste inkomensafhankelijke

(hogere) huurverhogingen, zoals de motie beoogt. De woningcorporaties passen dit recht op huurverlaging ook breed toe, ruim een derde van hen zelfs ruimhartiger dan de wettelijke regeling vereist. Voor sterke inkomensdalingen, namelijk tot onder de huurtoeslaginkomensgrens, voorziet daarnaast de huurtoeslag in een vangnet. Het huidige wettelijke recht op huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) is, in combinatie met de huurtoeslagregeling, naar mijn mening afdoende om een redelijke prijscorrectie na inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) te waarborgen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok