

Vergaderjaar 2017–2018

27 926

Huurbeleid

Nr. 285

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 juli 2018

In het Wetgevingsoverleg van 11 december 2017 (Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 39) heb ik de toezegging gedaan nog een keer te willen kijken naar mogelijkheden om specifieke gevallen aan te pakken waar de huurtoeslag niet voor bedoeld is. Ik heb deze toezegging gedaan in het kader van vragen van uw Kamer over de situatie waarbij ouders een woning kopen, die vervolgens aan hun kind verhuren, waarbij het kind huurtoeslag aanvraagt.

Over dit onderwerp zijn op 10 oktober 2017 door het lid Nijboer (PvdA) aan de Staatssecretaris van Financiën vragen gesteld. Ik heb deze vragen op 7 december 2017 beantwoord (Aanhangsel Handelingen II, nr. 629). In de beantwoording heb ik aangegeven oneigenlijke constructies onwenselijk te vinden, maar geen eenvoudige mogelijkheid te zien de huurtoeslagregeling zo aan te passen dat een constructie binnen de wettelijke kaders specifiek voor familiesituaties onmogelijk wordt gemaakt.

Het eindrapport van het interdepartementaal beleidsonderzoek Sociale Huur »De prijs voor betaalbaarheid concludeert dat de huidige vormgeving van de huurtoeslag huurders en verhuurders uitnodigt om het huurniveau voor hen te optimaliseren waardoor maximale huurtoeslag kan worden verkregen.¹ Dat geldt evenwel voor alle huurders en verhuurders en is niet beperkt tot de situatie dat huurtoeslag wordt verkregen voor een woning die gehuurd wordt van een verhuurder die tevens een familielid is. Als de huurprijs redelijk is en de huur ook daadwerkelijk wordt betaald, en als de verhuurder vervolgens zijn huurinkomsten in zijn belastingaangifte opneemt, behoeft huren van een woning en het ontvangen van huurtoeslag voor die woning in familiere-relaties ook geen probleem te zijn.

¹ Interdepartementaal beleidsonderzoek Sociale Huur »De prijs voor betaalbaarheid« (Kamerstuk 27 926, nr. 275)

Als al overwogen zou worden deze mogelijkheid uit te sluiten, is een maatregel denkbaar waarbij alle huurders die een woning bij particuliere verhuurders huren van huurtoeslag worden uitgesloten. Of waarbij bijvoorbeeld, aansluitend bij de heffingsvrije voet in de verhuurderheffing, alleen recht op toeslag bestaat als een huurder een woning huurt van grotere verhuurders die meer dan 50 woningen met een huurprijs niet hoger dan de maximale grens voor de huurtoeslag in bezit hebben. Een dergelijke wijziging zou onderdeel kunnen uitmaken van een grotere wijziging van het stelsel waarbij bijvoorbeeld onderscheiden wordt tussen een gereguleerde sociale en een ongereguleerde particuliere sector. Ook het introduceren van genormeerde huren zou op langere termijn een oplossing kunnen bieden. Tegelijkertijd zijn dit wel heel drastische maatregelen voor situaties die op het geheel van de huurtoeslagpopulatie van 1,4 miljoen huishoudens slechts relatief weinig voorkomen.

Bij het treffen van een maatregel die specifiek gericht is op huurtoeslag in familierelaties, zijn er in de uitwerking wel zwaarwegende bezwaren waarmee rekening moet worden gehouden.

In principe is er contractsvrijheid voor partijen. Het is aan de contractspartijen om tot overeenstemming te komen over de prijs van de woonruimte; de regels van huur en verhuur van woonruimte in het Burgerlijk Wetboek (boek 7 titel 4 afdeling 5 BW) bevatten geen uitzonderingen voor familierelaties. Het uitgangspunt is dan ook dat huurovereenkomsten tussen ouders en kinderen niet anders zijn dan andere huurovereenkomsten en ook niet op een andere manier behandeld worden. Ook de Wet op de huurtoeslag maakt momenteel dan ook geen onderscheid naar relatie tussen huurder en verhuurder, zoals ook al in de beantwoording van de Kamervragen is aangegeven. Het onmogelijk maken van het ontvangen van huurtoeslag als de huurder van diens ouders huurt, impliceert dat wettelijk een onderscheid tussen verschillende categorieën huurders zou moeten worden gemaakt. Een huurder die een huurovereenkomst heeft met een familielid zou immers uitsluitend om die reden niet voor huurtoeslag in aanmerking komen. Daarmee zou deze huurder anders behandeld worden dan een huurder die niet huurt van een familielid. Het maken van onderscheid is alleen toegestaan als dat onderscheid gerechtvaardigd is. Als het te maken onderscheid niet geschikt is om het doel (tegenaan van misbruik van huurtoeslag in dit geval) te bereiken en als het te maken onderscheid niet proportioneel is (geen evenredigheid tussen het nagestreefde doel en de aangetaste belangen), is er geen sprake van een gerechtvaardigd onderscheid. Alleen als zou blijken dat er op grote schaal ernstige fraude/ ongeoorloofde verrijking plaatsvindt door verhuur van woningen aan familieleden, zou deze afweging anders (kunnen) uitvallen.

Bij de nadere verkenning zijn ook de uitvoeringsaspecten van een dergelijke maatregel van belang. Het treffen van een maatregel om verhuur aan familieleden te voorkomen, leidt helaas tot een lastig te begrenzen en zeer arbeidsintensieve maatregel die relatief eenvoudig is te omzeilen. Een woning kan door bijv. een stiefouder, grootouder, broer, zus, oom (of een familielid met een andere achternaam) worden gekocht en verhuurd. Daarnaast kunnen ook woningen worden gehuurd van vrienden of kennissen. Gesteld dat het zou lukken om al deze relaties uit te sluiten van verhuur en/of huurtoeslag dan kan de woning door een tussenpersoon worden verhuurd aan een familielid of bekende. De hier gegeven voorbeelden dienen ter illustratie van de veelheid aan constructies die mogelijk zijn, en niet allemaal zijn te voorzien of te voorkomen.

Dit alles maakt een verbod op huurtoeslag in familierelaties, als dat niet al op gespannen voet met het gelijkheidsbeginsel zou staan, weinig effectief.

Om fraude te voorkomen wordt door Belastingdienst/Toeslagen bovendien al toezicht op de verschuldigde en betaalde huurprijs en servicekosten gehouden in het kader van de rechtmatigheid van de huurtoeslaguitgaven.

Tegelijkertijd blijft deze door u geschetste minder gewenste situatie onverminderd in beeld bij het ontwikkelen van nieuwe richtingen in het huurbeleid.

Het beleidsterrein van het wonen is voortdurend in beweging en zoals ook in de onlangs gepresenteerde Nationale Woonagenda staat aangegeven, wordt deze kabinetsperiode verkend welke verbeteringen en vereenvoudigingen mogelijk zijn binnen de huidige huurtoeslagsystematiek. Dit gebeurt uiteraard in samenwerking met de bij de Woonagenda betrokken partijen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren