



Beleidsregel van de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 januari 2025, nr. 2025-000003827, over de verstrekking van een eenmalige onverplichte tegemoetkoming aan huurders van particuliere verhuurders en woningcorporaties in het aardbevingsgebied Groningen (Beleidsregel tegemoetkoming huurders aardbevingsgebied Groningen)

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 4:81 en afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

gereguleerde woning: woning met een huurprijs die op het moment van het aangaan van de op 1 juli 2021 geldende huurovereenkomst niet hoger was dan het krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag zoals dat bedrag gold op het moment van het aangaan van de op 1 juli 2021 geldende huurovereenkomst;

hoofdhuurder: degene die een overeenkomst heeft voor de huur van een woning van een particuliere verhuurder of van een woningcorporatie, alsmede een medehuurder indien deze de hoofdhuurder bij diens overlijden in de hoedanigheid van hoofdhuurder is opgevolgd;

minister: Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

particuliere verhuurder: natuurlijke persoon of rechtspersoon, niet zijnde een woningcorporatie, die een woning in eigendom heeft en deze verhuurt;

verblijfsobject: eenheid van gebruik als bedoeld in artikel 1, onderdeel m, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen;

woning: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, die gelegen is in een door het Instituut Mijnbouwschade Groningen op 1 juli 2022 aangewezen postcodegebied in het aardbevingsgebied Groningen waarbinnen het Instituut schade door waardedaling vergoedt, of in de postcodegebieden 9474, 9479, 9512, 9631, 9641, 9642, 9644, 9645, 9646, 9648, 9651, 9654, 9655, 9656, 9657, 9659, 9672, 9675, 9677, 9678, 9679, 9681, 9682, 9684, 9685, 9881, 9882, 9883, 9885, 9971, 9972, 9974, 9976;

woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

Artikel 2 Verstrekking en hoogte tegemoetkoming

1. De minister verstrekt op aanvraag aan een hoofdhuurder die op 1 juli 2021 een gereguleerde woning huurde van een particuliere verhuurder, niet zijnde huur die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, een eenmalige tegemoetkoming van € 750 per verblijfsobject zoals dat bestond op 1 juli 2021, voor zover de hoofdhuurder geen aanvraag heeft ingediend krachtens de Beleidsregel tegemoetkoming aan huurders van gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders.
2. De minister verstrekt op aanvraag aan de woningcorporatie per hoofdhuurder die op 1 juli 2021 een woning huurde een eenmalige tegemoetkoming van € 750, voor zover de hoofdhuurder huurder is van een verblijfsobject dat eigendom is van de woningcorporatie en voor aan deze hoofdhuurder deze tegemoetkoming niet reeds op grond van de Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen is verstrekt, onder de voorwaarde dat de woningcorporatie binnen twee maanden de tegemoetkoming per hoofdhuurder aan de hoofdhuurders verstrekt. De minister versterkt daarnaast een tegemoetkoming van € 25 voor de uitvoeringskosten voor de woningcorporatie per betaling aan een huurder.

Artikel 3 Indienen aanvraag hoofdhuurder van particuliere verhuurder

1. De hoofdhuurder dient een aanvraag voor een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 2, eerste lid, in bij de minister, waarbij gebruik wordt gemaakt van een door de minister vastgesteld formulier



dat vanaf 21 januari 2025 beschikbaar is op de website van het Samenwerkingsverband Noord-Nederland.

2. Bij de aanvraag voegt de hoofdhuurder in ieder geval:
 - a. een afschrift van de huurovereenkomst voor de desbetreffende woning;
 - b. een bewijsstuk waaruit blijkt dat de huur over een maand op 1 juli 2021 voor de desbetreffende woning is betaald; en
 - c. het bankrekeningnummer waarop de tegemoetkoming dient te worden gestort, inclusief een bewijs dat de bankrekening op naam van de aanvrager staat.
3. De aanvraag kan worden ingediend van 21 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Artikel 4 Indienen aanvraag woningcorporatie

1. De woningcorporatie dient een aanvraag voor een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 2, tweede lid, in bij de minister.
2. De aanvraag kan worden ingediend van 21 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Artikel 5 Besluit en uitbetaling

1. De minister besluit binnen dertien weken na het ontvangen van een aanvraag als bedoeld in artikel 2 of een tegemoetkoming wordt verstrekt.
2. De minister betaalt het bedrag van de tegemoetkoming in één keer uit.

Artikel 6 Intrekking en terugvordering

1. De minister kan een besluit tot verstrekking van een tegemoetkoming intrekken indien:
 - a. de aanvrager aan wie een tegemoetkoming is verstrekt onjuiste of onvolledige informatie heeft verschaft, waardoor een tegemoetkoming ten onrechte is verstrekt;
 - b. het besluit tot verstrekking van een tegemoetkoming anderszins onjuist was en de aanvrager dat wist, dan wel behoorde te weten; of
 - c. de woningcorporatie niet binnen twee maanden nadat het besluit is genomen, de tegemoetkoming aan de hoofdhuurder heeft uitbetaald.
2. De minister vordert een bedrag dat als gevolg van een besluit als bedoeld in het eerste lid ten onrechte is uitbetaald terug van degene aan wie is uitbetaald.

Artikel 7 Horizonbepaling

Deze beleidsregel vervalt met ingang van 1 januari 2026, met dien verstande dat deze van toepassing blijft op aanvragen om een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 2 die voor deze datum zijn ingediend.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin hij wordt geplaatst.

Artikel 9 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel tegemoetkoming huurders aardbevingsgebied Groningen.

Deze beleidsregel zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 20 januari 2025

*De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – Herstel Groningen,
E. van Marum*



TOELICHTING

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

Tot 1 januari 2022 respectievelijk 1 maart 2023 waren de Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen en de Beleidsregel tegemoetkoming aan huurders van gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders van kracht. De subsidieregeling en beleidsregel regelden onder andere een eenmalige tegemoetkoming voor huurders binnen het werkgebied van de woningverbeteringssubsidie¹, uitgekeerd via de woningcorporaties en het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN). Deze huurders vielen, net als de eigenaren die aanspraak kunnen maken op de woningverbeteringssubsidie, niet onder de versterkingsoperatie. De huurders van woningcorporaties en huurders van particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen ontvingen deze tegemoetkoming, omdat het Rijk wat extra's wilde doen voor particuliere eigenaren en huurders die niet binnen het versterkingsgebied vallen.

In de kabinetsreactie *Nij Begun*² is aangekondigd om het toepassingsgebied van de Subsidieregeling verduurzaming, onderhoud en verbetering gebouwen aardbevingsgebied Groningen uit te breiden met 29 postcodes (maatregel 30). Ook voor deze postcodes geldt dat de woningen buiten de versterkingsoperatie vallen. Om de ongelijkheid tussen particuliere eigenaren en huurders van particuliere verhuurders in gereguleerde huurwoningen en huurders van woningcorporaties in deze 29 postcodes niet te vergroten, is het belangrijk om ook de huurders in het uitgebreide postcodegebied te voorzien van een vergoeding. Daartoe strekt de onderhavige beleidsregel. Omdat de eerdere subsidieregeling en beleidsregel al zijn vervallen, is het niet mogelijk de reikwijdte daarvan uit te breiden. Daarom wordt voorzien in een nieuwe beleidsregel, waarin voor beide groepen (huurders van woningcorporaties en huurders van gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders) de tegemoetkoming wordt geregeld.

1.2 Toepassingsgebied en peildatum

De tegemoetkoming is beschikbaar voor hoofdhuurders die op 1 juli 2021 een woning huurden dat bestemd of mede bestemd was voor bewoning en gelegen was in een postcodegebied waarbinnen het Instituut Mijnbouwschade Groningen op 1 juli 2022 schade door waardedaling vergoedde, of postcodegebied 9474, 9479, 9512, 9631, 9641, 9642, 9644, 9645, 9646, 9648, 9651, 9654, 9655, 9656, 9657, 9659, 9672, 9675, 9677, 9678, 9679, 9681, 9682, 9684, 9685, 9881, 9882, 9883, 9885, 9971, 9972, 9974, 9976.

Deze beleidsregel zorgt ervoor dat naast particuliere woningeigenaren ook huurders van woningcorporaties of van particuliere verhuurders een tegemoetkoming ontvangen. Voor de peildatum van 1 juli 2021 is gekozen, omdat dit ook de peildatum is van de eerdere tegemoetkoming voor huurders van woningcorporaties en gereguleerde huurwoningen. Met deze beleidsregel krijgen huurders van gereguleerde huurwoningen die onder de reikwijdte van de eerdere beleidsregel vielen en geen aanvraag hebben ingediend voor een tegemoetkoming, de mogelijkheid om dit alsnog te doen.

1.3 Hoogte tegemoetkoming

De hoogte van de tegemoetkoming bedraagt eenmalig € 750,-. Dit bedrag is vrij te besteden. Daarmee wordt één lijn getrokken met de tegemoetkoming die huurders van woningcorporaties en gereguleerde huurwoningen eerder hebben ontvangen.

De tegemoetkoming maakt geen deel uit van het inkomen (box 1), omdat het een eenmalige uitkering betreft. Het bedrag vormt daarentegen na uitkering – voor zover het niet direct besteed wordt – wel onderdeel van box 3 (vermogen) en kan bij overschrijding van de vrijstelling (heffingsvrijvermogen) worden belast. In sommige gevallen kan het ontvangen van een tegemoetkoming dan leiden tot een verlies van huurtoeslag, zorgtoeslag en/of kindgebonden budget. De vergoeding wordt na 1 januari 2025 door SNN en de woningcorporaties uitbetaald. Dit geeft de huurders de vrijheid om het bedrag tot 1 januari 2026 zonder gevolgen op de rekening te behouden.

¹ De Subsidieregeling verduurzaming, onderhoud en verbetering gebouwen aardbevingsgebied Groningen.

² Kamerstuk 35 561, nr. 17, 25 april 2023.



1.4 Indienen aanvraag

De woningcorporaties kunnen een aanvraag indienen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Op basis van de opgave van het aantal hoofdhuurders die onder de reikwijdte van deze beleidsregel vallen, kan op grond van de berekeningsformule, bedoeld in artikel 2, tweede lid, (de tegemoetkoming per hoofdhuurder vermeerderd met de uitvoeringskosten van de woningcorporatie per hoofdhuurder voor het uitkeren van het desbetreffende bedrag) de bijdrage per woningcorporatie worden bepaald. De woningcorporaties moeten de tegemoetkomingen per huurder na ontvangst van het genoemde bedrag binnen twee maanden aan de huurders overmaken.

Vanaf 21 januari 2025 kan de huurder van een gereguleerde huurwoning een aanvraag doen via het formulier op de website van het SNN. Het SNN neemt binnen 13 weken een besluit over de door de huurder ingediende aanvraag.

1.5 Staatssteun

Om te beoordelen of er sprake is van staatssteun, is bekeken of aan de criteria voor staatssteun wordt voldaan. Het gaat om de volgende criteria uit artikel 107 lid 1 VWEU: onderneming, staatsmiddelen, economisch voordeel, selectiviteit en potentiële vervalsing van de mededinging of ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer tussen de lidstaten van de EU. Deze criteria zijn cumulatief. Dat wil zeggen dat aan alle voorwaarden moet zijn voldaan alvorens er sprake is van staatssteun.

De tegemoetkoming van € 750 uit deze beleidsregel wordt verleend ten behoeve van de huurders van woningcorporaties en gereguleerde huurwoningen. De woningcorporaties fungeren als doorgeefluik aan hun huurders. Dit betekent dat er geen overheidssteun wordt verleend aan een onderneming, omdat de onderneming, in dit geval de woningcorporatie, geen voordeel ondervindt van de beleidsregel vanuit het Rijk. De woningcorporaties ontvangen wel een vergoeding voor de uitvoering van deze beleidsregel. Deze vergoeding bedraagt € 25 en is gebaseerd op een berekening van de woningcorporaties waarbij is uitgegaan van een gemiddelde tijdsbesteding van een half uur voor het uitbetalen van een tegemoetkoming aan een huurder en een uurtarief van ongeveer € 50 voor het in te schakelen personeel. Deze vergoeding is hiermee marktconform en heeft geen voordeel voor de woningcorporaties tot gevolg.

1.6 Regeldruk

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft. Er is wel sprake van een toename van regeldruk, omdat de groep waarop de beleidsregel van toepassing is, is uitgebreid. Van huurders van gereguleerde huurwoningen wordt verwacht dat zij een aanvraag doen op de website van SNN. Voor deze aanvraag staat maximaal 1 uur. Voor het berekenen van regeldrukkosten voor burgers is op basis van CBS-statistieken een uurtarief van € 17 bepaald als standaard omrekenfactor. SNN geeft aan dat een maximumaantal van 1.200 huurders van particuliere verhuurders nog in aanmerking komen voor een vergoeding van € 750. Dat betekent dat de regeldrukkosten $1.200 * € 17 = € 20.400$ zijn. Voor de woningcorporaties kost het uitbetalen van een tegemoetkoming een half uur. Bij het berekenen van regeldrukkosten voor bedrijven wordt in principe gebruik gemaakt van standaarduurtarieven. Deze standaarduurtarieven zijn gebaseerd op door het CBS vastgestelde uurlonen van werknemers naar beroepsgroep en is € 39 per uur voor administratief personeel. Dat betekent dat de regeldrukkosten voor de woningcorporaties betreft $\frac{1}{2} * € 39 = € 19,5$. $€ 19,5 * 5102$ is € 99.489. De totale regeldrukkosten komt neer op $€ 20.400 + € 99.489 = € 119.889$.

II Artikelsgewijs

Artikel 1

In dit artikel is een aantal begripsbepalingen opgenomen.

In deze beleidsregel is een begripsbepaling opgenomen van 'gereguleerde woning', omdat de tegemoetkoming voor huurders van particuliere verhuurders zich beperkt tot woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Er is een begripsbepaling van 'hoofdhuurder' opgenomen zodat per huurovereenkomst slechts éénmaal een tegemoetkoming kan worden aangevraagd.

De begripsbepaling van 'verhuurder' en 'woningcorporatie' is opgenomen in deze beleidsregel, aangezien deze beleidsregel in een tegemoetkoming voorziet voor huurders van woningen van



particuliere verhuurders en huurders van woningen van woningcorporaties.

Door de begripsbepaling van 'woning' op te nemen in deze beleidsregel is de reikwijdte ervan beperkt tot zelfstandige woningen die gelegen zijn in een postcodegebied waar het Instituut Mijnbouwschade Groningen op 1 juli 2021 schade door waardedaling vergoedde, of postcodegebied 9474, 9479, 9512, 9631, 9641, 9642, 9644, 9645, 9646, 9648, 9651, 9654, 9655, 9656, 9657, 9659, 9672, 9675, 9677, 9678, 9679, 9681, 9682, 9684, 9685, 9881, 9882, 9883, 9885, 9971, 9972, 9974, 9976. Dit gebied overlapt met het gebied dat onder de reikwijdte viel van de Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen en de Beleidsregel tegemoetkoming huurders van gereguleerde woningen van particuliere verhuurders in het aardbevingsgebied Groningen.

Voor de begripsbepaling van 'verblijfsobject' is aangesloten bij hetgeen hieronder wordt verstaan in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen.

Artikel 2

In het eerste lid is bepaald dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de minister), in de praktijk de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – Herstel Groningen, een onverplichte tegemoetkoming van € 750 verstrekt op aanvraag. Dit gebeurt via het Samenwerkingsverband Noord-Nederland, dat de beleidsregel namens de minister uitvoert. De rechthebbende is de hoofdhuurder die de woning op 1 juli 2021 huurde van een particuliere verhuurder.

Artikel 2 bepaalt dat de tegemoetkoming slechts wordt verstrekt aan een huurder van een gereguleerde woning. Huur die een gebruik van woonruimte betreft dat maar zijn aard slechts van korte duur is, valt niet onder de reikwijdte van dit artikel. Hiermee sluit de reikwijdte van deze beleidsregel aan bij de reikwijdte van de Beleidsregel tegemoetkoming aan huurders van gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders.

De tegemoetkoming wordt slechts eenmalig verstrekt per verblijfsobject. Dit voorkomt dat meerdere personen op eenzelfde verblijfsobject een tegemoetkoming kunnen aanvragen. Daarnaast verstrekt de minister geen tegemoetkoming aan een hoofdhuurder die een aanvraag voor een tegemoetkoming heeft ingediend krachtens de Beleidsregel tegemoetkoming huurders van gereguleerde woningen van particuliere verhuurders in het aardbevingsgebied Groningen. Hiermee wordt voorkomen dat aan de hoofdhuurder tweemaal een tegemoetkoming wordt verstrekt.

Het tweede lid van artikel 2 bepaalt dat de woningcorporaties een aanvraag kunnen doen bij de minister voor het totaal aantal huurders van de woningcorporatie dat aanspraak kan maken op de tegemoetkoming. De woningcorporaties verstrekken de tegemoetkoming binnen twee maanden aan hun huurders. De tegemoetkoming is voor de huurder die op 1 juli 2021 de woning huurde.

In tegenstelling tot de huurder van een particuliere verhuurder, is niet vereist dat de huurprijs van de woning onder de liberalisatiegrens valt. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met de duur van de huurperiode. Hiermee sluit de reikwijdte van deze beleidsregel aan bij de reikwijdte van de Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen.

De minister versterkt geen tegemoetkoming als voor deze huurder reeds op grond van de Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen een tegemoetkoming is verstrekt. Dit voorkomt dat aan de hoofdhuurder tweemaal een tegemoetkoming wordt verstrekt.

Doordat de woningcorporaties een aanvraag indienen voor hun huurders, wordt voorkomen dat de huurders zelf een aanvraag moeten indienen en dat hierdoor een deel van de huurders de regeling niet gebruikt, omdat het aanvragen een te grote stap is. De woningcorporaties weten om welke adressen het gaat en beschikken over de persoonsgegevens van de huurders. Deze constructie mag daarentegen niet leiden tot hoge uitvoeringskosten bij de woningcorporatie. Daarom is in het tweede lid bepaald dat de woningcorporatie een marktconforme tegemoetkoming van € 25 ontvangt per betaling aan een huurder.

Artikel 3

De aanvraag van de hoofdhuurder die de woning huurt van een particuliere verhuurder bevat: een afschrift van de huurovereenkomst en een betalingsbewijs van de huurprijs voor de maand waarin de peildatum van 1 juli 2021 valt en het bankrekeningnummer waarop de tegemoetkoming dient te worden gestort, inclusief een bewijs dat de bankrekening op naam van de aanvrager staat. Deze beleidsregel zal in mandaat worden uitgevoerd door het SNN. Het formulier voor de aanvraag van de tegemoetkoming zal dan ook via de website van het SNN beschikbaar worden gesteld. SNN heeft tot 21 januari nodig om het systeem te bouwen. Aanvragen kunnen gedaan worden in de periode van 21 januari 2025 tot en met 31 december 2025.



Artikel 4

De woningcorporatie dient één aanvraag in bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor alle huurders die aanspraak kunnen maken op de tegemoetkoming, bedoeld in het tweede lid van artikel 2. Aanvragen kunnen gedaan worden in de periode van 21 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Hiermee wordt aangesloten bij de startdatum van SNN.

Artikel 5

In dit artikel is bepaald dat de minister binnen dertien weken na ontvangst van de aanvraag een besluit neemt. Voor aanvragen van hoofdhuurders van particuliere verhuurders geldt dat SNN in mandaat namens de minister een besluit neemt. Voor aanvragen van woningcorporaties wordt het besluit op het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties genomen. Het tweede lid bepaalt dat de tegemoetkoming in één keer wordt verstrekt.

Artikel 6

Op basis van dit artikel kunnen het SNN, in mandaat namens de minister, en de minister besluiten intrekken en een verstrekte tegemoetkoming terugvorderen indien de aanvrager onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, waardoor de tegemoetkoming ten onrechte is verstrekt en indien het besluit tot verstrekking van een tegemoetkoming anderszins onjuist was en de aanvrager dat wist, dan wel behoorde te weten. Het bedrag dat ten onrechte is uitbetaald, wordt teruggevorderd van degene aan wie is uitbetaald. In verband met de specifieke voorwaarde in artikel 2, tweede lid, voor de woningcorporaties dat zij de tegemoetkomingen binnen twee maanden aan hun huurders doorgeven, is bepaald dat de tegemoetkoming ook kan worden ingetrokken en teruggevorderd indien zij dat niet (op tijd) doen.

Artikel 7

Omdat aanvragen voor een tegemoetkoming uiterlijk tot en met 31 december 2025 kunnen worden gedaan, vervalt deze beleidsregel op 1 januari 2026. Deze blijft van toepassing op aanvragen om een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 2, die voor deze datum zijn ingediend.

*De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – Herstel Groningen,
E. van Marum*