

Vergaderjaar 2021–2022

27 926

Huurbeleid

Nr. 360

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 november 2021

De wet Eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen (Kamerstuk 35 578) is in 2021 ingezet om huishoudens die wonen in een corporatiewoning te helpen als zij in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen. De wet maakt het mogelijk voor corporaties om de huur in dat geval te verlagen. Met deze brief informeer ik u over de stand van zaken van de uitvoering van de wet, de voorlichting over de wet en de uitvoering van de motie van het lid Kox¹.

De eenmalige huurverlaging past binnen een breder pakket aan maatregelen waarmee de betaalbaarheid van wonen voor huurders wordt verbeterd. Eerder beperkte ik al de maximale huursomstijging (de gemiddelde huurverhoging) van woningcorporaties tot inflatievolgend. In 2021 zijn de huren in het gereguleerde segment bevroren. Hierbij maakt het niet uit of de verhuurder een woningcorporatie of particuliere verhuurder is; alle huurders hebben hier baat bij. De jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector is gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt en de wet Tijdelijke Huurkorting heeft belemmeringen weggehaald om huurkorting toe te passen bij huurders die een inkomensdaling hebben doorgemaakt. Daarnaast zet ik mij met de Woningbouwimpuls en Woondeals in op het meer bijbouwen van betaalbare woningen. Aanvullend op deze maatregelen, bieden de gemeentelijke loketten uitkomst voor extra ondersteuning bij een (mogelijke) huurachterstand.

Resultaten uitvoering van de wet Eenmalige huurverlaging

Sinds 1 januari 2021 is de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen van kracht. Deze wet regelt dat huurders van woningcorporaties met een laag inkomen en een hoge huurprijs, in 2021 recht op huurverlaging hebben. De woningcorporaties moesten hiervoor van alle huishoudens die een hogere huurprijs betalen dan de lage aftoppings-

¹ Kamerstuk 35 578, G.

grens voor de huurtoeslag (€ 633,25) bij de Belastingdienst opvragen of het huishoudinkomen van 2019 onder of boven de inkomensgrens voor passend toewijzen lag. In de brief van 20 april 2021² is aangegeven dat woningcorporaties van ruim 620 duizend huishoudens de inkomenscategoriën hebben opgevraagd. Circa 260 duizend van deze huishoudens hadden in 2019 een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen. Afhankelijk van het aantal personen in het huishouden, de aftoppingsgrens en de huurprijs moesten de woningcorporaties deze huishoudens een huurverlaging voorstellen. In onderstaand schema zijn de criteria te vinden.

Schema 1: criteria eenmalige huurverlaging

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens	Huurverlaging naar
eenpersoonshuishouden	Tot en met € 23.725	€ 633,25
eenpersoonsouderenhuishouden	Tot en met € 23.650	€ 633,25
meerpersoonshuishouden	Tot en met € 32.200	Twee personen: € 633,25 Drie of meer personen: € 678,66
meerpersoonsouderenhuishouden	Tot en met € 32.075	Twee personen: € 633,25 Drie of meer personen: € 678,66 euro

De Belastingdienst/Toeslagen heeft tot en met 4 oktober 2021 circa 155 duizend huurverlagingen van huurders van woningcorporaties geregistreerd. De aan de Dienst Toeslagen gemelde huurverlaging is gemiddeld € 40 per huishouden. Indien er sprake is van een inkomensdaling na 2019, is het voor de huurder daarnaast mogelijk zelf huurverlaging bij de woningcorporatie aan te vragen. Ingeschat wordt dat hier bovenop circa 5.000 huurverlagingen zijn toegepast (zie verderop in de brief).

Het verschil tussen de maximaal 260 duizend huishoudens die duur scheefwonen die ik verwachtte te bereiken met deze wet en het aantal geregistreerde huurverlagingen heeft meerdere redenen.

- Het verwachte aantal van (maximaal) 260.000 huishoudens was gebaseerd op WoON2018. In de loop van de jaren is het aantal dure scheefwoners afgenomen. Dit kan komen doordat jaarlijks circa 8% van de huurders bij woningcorporaties verhuist: Een deel van de dure scheefwoners is in de tussentijd verhuist naar een goedkopere passende woning door passend toewijzen.
- In die jaren kan er ook sprake geweest zijn van een inkomensstijging bij een deel van deze huurders, waardoor zij niet meer duur scheefwonen.
- Een deel van de huurders zal bewust of onbewust geen gebruik maken van deze regeling en de huurtoeslag. De Belastingdienst/Toeslagen registreert alleen huurverlagingen die worden doorgegeven vanwege een (lopende) huurtoeslaanvraag. Dit zie ik deels terug in de CBS-huurenquête van 2021 daaruit blijkt dat circa 168.000 huishoudens bij woningcorporaties een huurverlaging hebben gekregen.

Een actueel beeld van de stand van zaken van de sociale en vrije huursector, inclusief de geschatte effecten van deze maatregel, kan gebaseerd worden op het WoOn2021-onderzoek, dat in het voorjaar van 2022 beschikbaar komt.

Communicatie/voorlichting

Huurders die in 2019 geen laag inkomen hadden, maar (minimaal) de afgelopen zes maanden wel een laag inkomen hebben, kunnen zelf bij de

² Kamerstuk 27 926, nr. 338.

woningcorporatie om huurverlaging vragen tot het einde van dit jaar. Begin 2021 ben ik een social-mediacampagne gestart om huurders te attenderen op de mogelijkheid voor het zelf aanvragen van de eenmalige huurverlaging. Aanvullend heeft de Belastingdienst huurders geattendeerd op het doorgeven van veranderingen in hun huurprijs. Op basis van een indicatie van Aedes na een steekproef blijkt dat naar schatting circa 5.000 huishoudens (circa 0,2%) zelf huurverlaging aangevraagd en toegekend hebben gekregen.

In november heb ik de tweede social-mediacampagne ingezet om zoveel mogelijk huurders nog gebruik te laten maken van de mogelijkheid om huurverlaging te vragen. Deze campagne richt zich enerzijds op woningcorporaties met de oproep en handvatten om huurders met een recente inkomensdaling (proberen) te bereiken en anderzijds op huurders om hen erop te attenderen dat zij nog tot eind 2021 om huurverlaging kunnen vragen. Daarbij roep ik niet alleen op om huurverlaging aan te vragen, maar informeer ik huurders ook over welke documenten zij bij de aanvraag moeten voegen. De website [rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl) bevat relevante informatie voor huurders over de eenmalige huurverlaging³; de website [Woningmarktbeleid.nl](https://www.woningmarktbeleid.nl), die gericht is op verhuurders en andere professionals, is bijgewerkt en de door woningcorporaties veelgestelde vragen zijn uitgebreid⁴. De VNG heeft de gemeenten verzocht om corporatiehuurders met een laag inkomen te wijzen op de mogelijkheid om huurverlaging te vragen.

Met deze acties geef ik ook invulling aan de motie van het lid Van Baarle⁵ die mij vraagt om te bewerkstelligen dat woningcorporaties geen onnodige of niet toegestane procedurele hordes opwerpen bij aanvragen van de eenmalige huurverlaging op grond van een recente inkomensdaling. De Woonbond heeft begin 2021 signalen ontvangen dat woningcorporaties onnodige procedurele eisen stellen bij aanvragen van huurders voor een eenmalige huurverlaging op basis van een recente inkomensdaling. Dit signaal heb ik onderzocht met de Woonbond en Aedes. Geconstateerd is dat er slechts sprake was van een enkele melding begin 2021 en dat de Woonbond de laatste maanden geen nieuwe meldingen heeft ontvangen over onnodige procedurele vereisten bij het indienen van een huurverlagingsaanvraag. Zelf heb ik ook geen verdere signalen gekregen dat er onnodige obstakels worden opgeworpen, dat neemt niet weg dat ik bovengenoemde acties heb ingezet om dit verder te voorkomen.

Uitvoering motie Kox en aanvullende vragen

De Eerste Kamer heeft mij op 3 november 2021⁶ verzocht alsnog inhoudelijk uitvoering te geven aan de motie Kox⁷, waarin uw Kamer de regering verzoekt te onderzoeken of en op welke wijze huurders die buiten de eenmalige huurverlagingswet voor corporatiehuurwoningen vallen, maar in een vergelijkbare situatie verkeren, tegemoetgekomen kunnen worden. Het lid van de OSF-fractie heeft daarbij enkele aanvullende vragen gesteld. Hieronder beantwoord ik per onderwerp aan deze verzoeken.

³ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/val-ik-onder-de-speciale-regeling-voor-huurverlaging-in-2021>.

⁴ <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/passende-huur/eenmalige-huurverlaging-voor-huurders-met-laag-inkomen>.

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 795.

⁶ Kamerstuk 35 578, K.

⁷ Kamerstuk 35 578, G.

Tegemoetkoming huurders die buiten de regeling vallen

Eerder informeerde ik zowel de Eerste als Tweede Kamer met mijn brief van 5 juli 2021⁸ en mijn brief van 13 september 2021 over de tegemoetkoming van huurders⁹ die buiten de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen vallen. Zoals verzocht door de Eerste Kamer, heb ik onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de tegemoetkoming van deze huurders. Ik maakte daarbij onderscheid tussen de mogelijke oplossingsrichtingen in het huurbeleid: verbreden van de wet Eenmalige huurverlaging, de mogelijkheden die de wet Tijdelijke huurkorting biedt en de huurtoeslag. Deze maatregelen kunnen ook geplaatst worden in een breder perspectief, dat ik hieronder schets.

Een eerste aanknopingspunt om huurders met betaalrisicos te ondersteunen ligt in het inkomensbeleid. Het Nibud geeft namelijk aan dat de hoogte van de woonlasten niet altijd het probleem is, maar dat ook de hoogte van het inkomen een rol speelt.¹⁰ Uit Staat van de Woningmarkt blijkt dat minima gemiddeld genomen in goedkopere woningen wonen, relatief veel huurtoeslag ontvangen, maar desondanks hogere woonquoten hebben dan andere groepen huurders.¹¹ Er moet daarom voor deze huishoudens met een laag inkomen in een breder perspectief naar hun problematiek worden gekeken. Verschillende politieke partijen hebben in het verkiezingsprogramma aangekondigd dat zij willen kijken naar de hoogte van het wettelijk minimumloon en de hoogte van de uitkeringen. Het is aan een nieuw kabinet om hier een besluit over te nemen.

Vervolgens biedt de huurtoeslag een tweede aanknopingspunt. Op basis van het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) Sociale Huur blijkt dat de huurtoeslag een effectief instrument kan zijn voor de betaalbaarheid van het huren. In mijn vorige brief gaf ik daarom aan dat het een optie is om de huurtoeslag ook toegankelijk te maken voor huurders met huurprijs boven de huurtoeslaggrens als reactie op de motie van de leden Lodders en Van Weyenberg¹². Huurders worden dan tegemoetgekomen met huurtoeslag voor het huurbedrag tot deze grens van € 752, het huurdeel boven deze grens wordt niet gesubsidieerd. Het oplossen van dit knelpunt in de huurtoeslag is een toekomstige maatregel die aan het nieuwe kabinet is, in overleg met de Tweede Kamer en uw Kamer.

Als laatste verwijs ik, voor huurders die nog onvoldoende bereikt worden met de twee bovenstaande maatregelen, naar huurmaatregelen. In dit kader kunnen mijn eerder genoemde alternatieve routes¹³ worden gezien om de huurders met een lager inkomen bij een particuliere verhuurder of huurders met een lager inkomen en een geliberaliseerd huurcontract tegemoet te komen. Ik wil beknopt uiteenzetten wat de overwegingen zijn van het inzetten van een generieke maatregel waarbij de Eenmalige huurverlaging (structureel) wordt doorgevoerd voor particuliere verhuurders en huurders met een geliberaliseerd huurcontract. Ik onderstreep het belang om rekening te houden met het eigendomsrecht. Daarbij merk ik op dat het besluit nemen over nieuwe maatregelen bij een nieuw kabinet ligt en ik het van belang vind om op basis van de nieuwere cijfers te kijken wat een proportionele maatregel is voor zowel huurders in de corporatiesector als in de particuliere en vrije sector.

⁸ Kamerstuk 34 373 c.a., N.

⁹ Kamerstuk 35 578, K.

¹⁰ <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/rapport-hoe-gaan-mensen-om-met-hoge-woonlasten/>.

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 763.

¹² Kamerstuk 35 572, nr. 49.

¹³ Kamerstuk 35 578, K.

Eenmalige huurverlaging (structureel) uitbreiden naar particuliere verhuurders, beleggers en naar huurders van vrijesectorwoningen

Doelgroep	Maatregel	Overwegingen
Huurders van particuliere verhuurders en institutionele beleggers (gereguleerd segment)	Huurders met een inkomen onder de inkomensgrens van passend toewijzen krijgen huurverlaging tot de betreffende aftoppingsgrens.	<ul style="list-style-type: none">– Er is sprake van een stelselwijziging, waarbij het inkomen van de huurder in belangrijke mate bepalend wordt voor de huurprijs die de verhuurder mag vragen voor een woning.– Andere verhuurders dan woningcorporaties hebben geen maatschappelijke taak om huishoudens met een laag inkomen betaalbaar te huisvesten. Een verplichte huurverlaging staat hiermee op gespannen voet. Dit vraagt om aanvullende maatregelen.– Neveneffect kan zijn dat verhuurders woningen alleen aan huurders met een hoger (midden)inkomen toe wijzen, om daarmee het risico op toekomstige verlaging te minimaliseren.– Juridische en uitvoeringsaspecten: er is sprake van regulering eigendomsrecht van de verhuurder door inkomensderving. Hiervoor moet bepaald worden of er aanvullende maatregelen (flankerend beleid) worden genomen.– Generieke tegemoetkoming voor de verhuurders is niet mogelijk en op dit moment zijn er geen instrumenten of bestaande processen waarop kan worden aangesloten om verhuurders gericht tegemoet te komen voor deze inkomensdervingen. Inrichting van een instrument vraagt tijd.– Er moet meegenomen worden of er ook een regeling moet komen wanneer het inkomen stijgt.– De impact op individuele particuliere verhuurders kan niet ingeschat worden: naar verwachting zal de totale huurverlaging particuliere verhuurders in het gereguleerde segment structureel 93 miljoen euro kosten.
Huurders met een geliberaliseerd huurcontract	Huurders met een inkomen onder de inkomensgrens van passend toewijzen krijgen huurverlaging tot de betreffende aftoppingsgrens.	<ul style="list-style-type: none">– Zie bovenstaande overwegingen.– Het doorvoeren van de Wet eenmalige huurverlaging in de vrije sector resulteert erin dat de huurprijs en de kwaliteit van de woning niet (meer) in verhouding staan tot elkaar, wat een negatieve prikkel voor doorstroming zou kunnen opleveren.– Ook hier kan de impact op individuele particuliere verhuurders niet worden ingeschat.

Versnelde bouw 150.000 sociale huurwoningen

Het lid van de OSF-fractie heeft enkele vragen gesteld over de versnelde bouw van 150.000 sociale huurwoningen.¹⁴ In reactie hierop wil ik graag de volgende toelichting geven.

Het lid van de OSF-fractie vraagt of de regering heeft overwogen om de verhuurderheffing (verder) af te bouwen, dan wel af te schaffen, welke stimulans en welk (aangepast) wettelijk kader de regering nodig heeft voor de bouw van 150.000 sociale huurwoningen. Voor de bouw van sociale woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens konden corporaties tot 1 juli 2020 voorgenomen investeringen aanmelden onder de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN). Dankzij deze regeling krijgen corporaties korting op de te betalen verhuurderheffing als zij de woningen binnen vijf jaar bouwen. In september vorig jaar heb ik met AEDS en VNG bestuurlijke afspraken gemaakt om ervoor te zorgen dat de woningen echt gebouwd gaan worden. Het gaat bij die afspraken om in totaal 150.000 sociale huurwoningen. Het was voor deze

¹⁴ Kamerstuk 35 578, K, p.5.

regeling alleen mogelijk om woningen op te geven op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning, of op basis van een verklaring van het bevoegd gezag van de gemeente dat zij deze vergunning zal verstrekken. Ook moest al duidelijk zijn dat de bouw financieerbaar was. Overwegingen rondom het afbouwen of afschaffen van de verhuurderheffing, inzet van andere financiële instrumenten of aanpassingen in het wettelijk kader, waren in de scope van deze afspraken dan ook niet aan de orde.

Verder vraagt het lid van de OSF-fractie hoe de regering deze bouwopdracht van 150.000 woningen over het land verdeelt en welke criteria de regering hanteert om een geografische (on)gelijkheid te bewerkstelligen en hoe de regering hierin aansluit op «vraag en aanbod». Ten slotte vraagt het lid van de OSF-fractie welke ruimte de decentrale overheden krijgen om hier verdere invulling aan te geven. Het initiatief tot bouwen en de inschatting over wat daarin nodig was, lag bij woningcorporaties. Samen met gemeenten zijn zij het beste in staat om de inschattingen te maken. Op deze manier werd de borging van bouwen naar behoefte gegarandeerd. Aanvragen zijn vanuit het hele land ingediend. Daarbij gold dat voor gemeenten waar het woningtekort nu en in de toekomst het grootst is, een hogere korting gold. Circa 60% van de aanvragen komt dan ook uit gemeenten uit de woondealregio's.

Wachlijsten en tekort sociale huurwoningen tegengaan

In de brief van 3 november wordt verwezen naar de brief van 5 juli 2021, waarin ik heb aangegeven ook oog te hebben voor betere benutting van de woningvoorraad als onderdeel van de oplossing van het woningtekort. Het lid van de OSF-fractie vraagt of daarbij gekeken is naar de wachttijden en op welke manier deze wachttijden verminderd kunnen worden en welke wachttijd de regering proportioneel acht om aanmerking te komen voor een passende huurwoning. De lange wachttijden zijn een uiting van het relatief groot woningtekort, waarbij het kabinet onderscheid maakt tussen inschrijfduur (wachttijd) en de duur van het actief zoeken naar een andere woning (zoektijd) die aanzienlijk korter is.

Om het tekort aan sociale huurwoningen terug te dringen is stimuleren van (nieuw)bouw van sociale huurwoningen belangrijk. Daarom heeft het kabinet heffingsvermindering op de verhuurderheffing voor nieuwbouw van 150.000 sociale huurwoningen gegeven. Een taskforce van BZK, Aedes en VNG bewaakt de voortgang van de bouw van deze woningen. Dit kabinet heeft ook de verhuurderheffing verlaagd met € 500 miljoen (naar aanleiding van motie van het lid Hermans¹⁵). Hierdoor wordt het tekort aan middelen van de corporatiesector om de opgaven tot 2035 te realiseren fors verlaagd. Een volgend kabinet kan hierin verdere stappen zetten. Als het financiële tekort van de corporatiesector wordt opgelost, dan is de corporatiesector financieel in staat om de nieuwbouw te verhogen van jaarlijks circa 15.0000 woningen in de afgelopen jaren naar het benodigde aantal van circa 25.000 woningen per jaar. Het kabinet werkt ook aan een oplossing voor overige knelpunten voor de woningbouw, zoals grondposities en capaciteit van de bouwsector.

Een gelijklopende brief heb ik naar de Eerste Kamer gestuurd.

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

¹⁵ Kamerstuk 35 925, nr. 13.