

Vergaderjaar 2021–2022

27 926

Huurbeleid

Nr. 359

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 november 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 31 mei 2021 een brief ontvangen van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) te Den Haag over het Wonen en Corona Commissiedebat dat op 3 juni 2021 heeft plaatsgevonden. In de procedurevergadering van 3 juni 2021 (Kamerstuk 32 847, nr. 757) heeft de commissie voor Binnenlandse Zaken besloten een reactie van mij op deze brief te verzoeken. Bijgaand treft u mijn reactie op de brief van de IVBN aan.

De IVBN vraagt op twee specifieke punten een reactie namelijk:

- agendapunt 2 huurachterstanden door Corona;
- agendapunt 4 huurbefriezings.

Huurachterstanden door corona

De IVBN benadrukt dat de debiteurenbestanden en ontruimingens wegens betaalachterstanden de afgelopen jaren zeer beperkt zijn, mede dankzij een gedegen inkomenstoets voorafgaande aan de verhuringen. IVBN heeft samen met Aedes, Kences, Vastgoed Belang, VNG en BZK een gezamenlijk statement van verhuurders, gemeenten en het Rijk over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de coronacrisis afgegeven (in maart 2020, oktober 2020 en maart 2021). Hierin onderschrijven partijen de gedeelde verantwoordelijkheid om huurachterstanden in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren en daarbij oplossingen te bieden, zodat huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden zoveel mogelijk worden voorkomen. Verhuurders spannen zich binnen hun mogelijkheden maximaal in om samen met de huurder te zoeken naar maatwerkoplossingen. Denk aan het tijdelijk opschorten van de huur of het treffen van een betalingsregeling.

De inspanningen van de verhuurders en gemeenten hebben effect gehad. Het aantal huisuitzettingen in 2020 nam ten opzichte van 2019 met meer dan een derde af (38% minder uitgevoerde huisuitzettingen, van 5.000 in

2019 naar 3.100 in 2020). Het gaat hierbij om huisuitzettingen in zowel de particuliere als de sociale huursector. De afspraken in het statement gelden tot na de coronacrisis.

Ik blijf graag met de IVBN en andere partijen in gesprek over hun inzet op het voorkomen van huisuitzettingen door betaalachterstanden ná de coronacrisis. Met de inwerkingtreding per 1 januari 2021 van de gewijzigde Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening en de afspraken die ik met verhuurdersorganisaties en VNG maakte moeten verhuurders huurachterstanden in een vroeg stadium aan gemeenten melden, waarna de gemeente verplicht is een aanbod tot schuldhulpverlening te doen.

Huishoudens met een betaalachterstand op de huur komen daardoor vroeg in beeld bij gemeenten.

Zoals de IVBN terecht stelt, kunnen naast oplopende betaalachterstanden door de coronacrisis er ook andere redenen zijn om toch een huisuitzettingen in te zetten, zoals het geval kan zijn bij overlast of criminaliteit. Dat valt buiten de reikwijdte van het statement.

Huurbevriezing

De IVBN is van mening dat de motie van het lid Beckerman¹ oproept tot huurbevriezing in alleen de corporatiesector. De IVBN geeft aan dat de huurbevriezing niet voor gereguleerde huurwoningen buiten de corporatiesector moet gelden.

In de huurprijsregelgeving voor het gereguleerde segment wordt in principe geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Zo gelden de regels rondom bijvoorbeeld de maximale huurverhoging, de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en de toepassing van het woningwaarderingsstelsel voor alle verhuurders en huurders in het gereguleerde segment. Dat betekent dat het voor de huurprijsbescherming van een individuele huurder van een woning in het gereguleerde segment in principe niet uitmaakt van welke verhuurder hij een woning huurt.

Woningcorporaties hebben een taak om mensen met een laag inkomen betaalbaar te huisvesten. Woningcorporaties hebben daarom te maken met aanvullende regelgeving voor passend toewijzen, inkomensgrenzen en de huursomstijging.

Het doel van deze huurbevriezing is huurprijsbescherming voor mensen met lage inkomens. Uit onderzoek van het Nibud² blijkt dat de huurders met betalingsproblemen grotendeels in de gereguleerde huursector wonen. Dat in dit voorjaar bleek dat de coronacrisis langer voortduurde en dit meer onzekerheid met zich mee brengt, maakt een bevriezing van de huurprijzen van gereguleerde huurwoningen van één jaar noodzakelijk in het algemeen belang om meer zekerheid te creëren. Huurders met een laag inkomen en een hoge huur bij woningcorporaties worden dit jaar financieel tegemoetgekomen met de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Hiermee worden circa 260.000 huurders bereikt die *duur scheefwonen*. Er resteert daarmee nog een groep van circa 2,25 miljoen huurders in de gereguleerde sector die niet in aanmerking komt voor de eenmalige huurverlaging, maar eveneens veel belang heeft bij meer zekerheid. Met een huurbevriezing worden die huurders tegemoetgekomen.

Inmiddels heb ik de stakeholders en de Tweede Kamer ook verder geïnformeerd³ over de tegemoetkoming van verhuurders via een regeling voor onderhoud en verduurzaming en de voortzetting van de regeling voor de nieuwbouw van onzelfstandige eenheden voor kwetsbare groepen. Hierbij heb ik oog voor de tegemoetkoming van verhuurders die

¹ Kamerstuk 35 488, nr. 13

² Nibud, 2019, Rapport «Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten»,

³ Kamerstuk 27 926, nr. 338

gereguleerde huurwoningen verhuren met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, met als doel het investeringsniveau van dit type verhuurders op peil te houden. De regeling voor onderhoud en verduurzaming wordt naar verwachting dit najaar geconsulteerd. De regeling voor de nieuwbouw van onzelfstandige eenheden voor kwetsbare groepen is al geconsulteerd.

Lange termijninvesteringen voor een gezonde woningmarkt

De IVBN vraagt namens haar leden tot slot nadrukkelijk aandacht voor de maatschappelijke betekenis én maatschappelijke impact die professionele lange termijn investeerders kunnen en willen leveren voor een gezonde woningmarkt. Bij de uitvoering van de motie van voormalig Kamerlid Van Eijs (D66)⁴ is mij gevraagd te onderzoeken hoe vastgoedinvesteerders kunnen bijdragen aan de bouw van nieuwe woningen. Beleggers hebben aan mij bij de uitvoering van de motie aangegeven dat het wenselijk is wanneer een nieuw kabinet aan het begin van een kabinetsperiode duidelijkheid biedt over welke maatregelen wel en niet genomen gaan worden en hier gedurende de kabinetsperiode consistent in blijft, zodat beleggers voldoende zekerheid hebben om voor de langere termijn te kunnen blijven investeren. In mijn brief over de uitkomsten van de onderzoeken naar huurprijsregulering van 21 september jongstleden⁵ heb ik ook aangegeven dat bij het formuleren van nieuw beleid het van belang is dat goed gekeken wordt hoe de verschillende beleidsmaatregelen op elkaar inwerken. Er moet daarbij worden voorkomen dat door een stapeling van maatregelen het doel niet wordt bereikt. Uit deze studies van Stec en Brink groep wordt tot slot duidelijk dat huurprijsregulering een complexe en onzekere afruil met zich meebrengt tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. Ik ga daarom met partijen nu «botsproeven» doen om te zien hoe een regulerende maatregel in de praktijk zou uitwerken en wat daar verder voor nodig zou zijn.

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

⁴ Kamerstuk 35 178, nr. 4

⁵ Kamerstuk 27 926, nr. 347