

Vergaderjaar 2023–2024

27 926

Huurbeleid

Nr. 378

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 september 2023

Met deze brief informeer ik uw Kamer over een aantal onderwerpen binnen het huurdoel. Allereerst ga ik in op de verwachte maximaal toegestane huurprijsverhogingen in 2024. Vervolgens breng ik u op de hoogte van een onderzoek naar aanleiding van de motie van de leden Grinwis en Boulakjar waarbij uw Kamer mij verzocht te onderzoeken of corporaties woningen zodanig kunnen toewijzen dat niet alleen rekening wordt gehouden met de huurhoogte, maar ook met de totale woonlasten, inclusief de energierekening. Tot slot treft u een correctie op de kamerbrief van 12 juli 2023 ter beantwoording van de Motie Pouw-Verweij en de vragen van het Lid Klaver. Hierin is per abuis een verkeerde weergave van het aantal asielmigranten gegeven.

1. Verwachte maximale huurprijsstijging 2024

Ik heb toegezegd uw Kamer in september 2023 op basis van de CPB-ramingen te informeren over de verwachte inflatie en loonontwikkeling van het kalenderjaar 2023 en daarmee de verwachte maximaal toegestane huurprijsverhogingen in 2024. Deze toezegging heb ik gedaan in december 2022, tijdens de wetsbehandeling van de Wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten (de zgn. Wet Nijboer) (Kamerstuk 36 218). Het CPB raamt voor het gehele kalenderjaar 2023 de CAO-loonstijging op 5,8% en de inflatie (CPI) op 3,9%.¹

Gereguleerd segment

De maximaal toegestane huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten wordt jaarlijks in een ministeriële regeling vastgesteld. Deze maximale huurverhoging geldt dan voor woningcorporaties en voor andere verhuurders. Ook wordt de maximaal toegestane stijging van de

¹ Concept Marco Economische Verkenning 2024 (cMEV), augustus 2023, Centraal Planbureau.

huursom van woningcorporaties vastgesteld in deze ministeriële regeling. Via de maximale huursomstijging maximeert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen (gemiddelde huurverhoging) van een woningcorporatie. Deze maximering geldt dan ook alleen voor de corporatiesector en niet voor andere verhuurders.

In de Nationale prestatieafspraken is met Aedes, Woonbond en VNG, afgesproken dat voor de periode 2023–2025 de maximale huurprijsstijging per woonruimte gelijk wordt aan de loonontwikkeling. De op basis van de CPB-raming verwachte maximaal toegestane huurprijsstijging in het gereguleerd segment is daarmee $\pm 5,8\%$. In de Nationale prestatieafspraken is voorts afgesproken dat de maximale huursomstijging (gemiddelde huurverhoging) per woningcorporatie gelijk wordt aan de loonontwikkeling minus 0,5%-punt. De op basis van de CPB-raming verwachte maximale huursomstijging is daarmee $\pm 5,3\%$. Deze maximale huursomstijging geldt niet voor andere verhuurders dan woningcorporaties. De definitieve percentages kunnen hiervan afwijken en worden medio december, op basis van de CAO-loonontwikkeling van december 2022 tot december 2023 zoals gepubliceerd door het CBS, bepaald en in de ministeriële regeling vastgesteld. De vastgestelde percentages gelden dan voor de toegestane huursomstijging per 1 januari 2024 en toegestane huurprijsstijging per woonruimte per 1 juli 2024.

Geliberaliseerd segment

Voor geliberaliseerde huurcontracten is de maximaal toegestane huurprijsstijging in een kalenderjaar gelijk aan het laagste percentage van de inflatie (CPI-stijging) of de CAO-loonontwikkeling, vermeerderd met 1%-punt. Deze systematiek is in de wet vastgelegd. De op basis van de CPB-raming verwachte maximaal toegestane huurprijsstijging voor geliberaliseerde huurcontracten is daarmee $\pm 4,9\%$ ($\pm 3,9\%$ CPI + 1). Ook hierbij geldt dat het definitieve percentage kan afwijken. Het definitieve percentage wordt, op basis van de CAO-loonontwikkeling en/of het CPI van december 2022 tot december 2023 zoals gepubliceerd door het CBS, medio december berekend en via o.a. Rijksoverheid.nl naar huurders en verhuurders gecommuniceerd. Het percentage geldt per 1 januari 2024.

Meerjarig perspectief huurmatiging

Voorheen werden de toegestane huurverhogingspercentages, zoals die worden vastgesteld bij ministeriële regeling, afgeleid van de inflatie. In 2022 is bij het maken van de Nationale prestatieafspraken met Aedes, Woonbond en VNG gekozen voor een koppeling met de lonen voor de jaren 2023, 2024 en 2025. Hiermee wordt gestuurd op de gemiddelde huurquote: het deel van hun inkomen dat mensen kwijt zijn aan huur. Uitgangspunt van de Nationale prestatieafspraken is dat door een koppeling van de maximale huurprijsstijging aan de loonontwikkeling de huurquote voor de huurder gemiddeld niet verslechtert en doordat de totale huursom van een woningcorporatie met 0,5%-punt minder mag stijgen, de gemiddelde huurquote van mensen die een woning huren van een woningcorporatie verbetert. Ook is de CAO-loonontwikkeling volgend op de inflatie, met deze systematiek wordt daarmee tevens geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen.

De in de Nationale prestatieafspraken afgesproken huurmatiging heeft effect gehad; door de maximale huurprijsstijging niet meer te koppelen aan de inflatie is het gelukt om de huren in 2023 beperkt te laten stijgen in alle segmenten. Dat is een belangrijk resultaat voor het betaalbaar houden van de huur, juist in tijden dat mensen geconfronteerd worden met

stijgende kosten. De huren zijn in juli 2023 met gemiddeld 2,0% gestegen ten opzichte van een jaar eerder.² De huren van gereguleerde huurwoningen bij woningcorporaties stegen in juli 2023 met gemiddeld 0,1% en bij de overige verhuurders 3,7%. De huren van vrijesectorwoningen stegen met 4,5%. Daarmee liggen de huurverhogingen ruim onder de inflatie van 10% in 2022. De lage gemiddelde huurstijging van 0,1% bij woningcorporaties is mede het gevolg van het feit dat de huren van circa 600.000 huurders van corporatiewoningen per juli 2023 zijn verlaagd naar € 575. Ook de huurverlaging is een onderdeel van de Nationale prestatieafspraken.

Voor 2024 ben ik mij ervan bewust dat de voorziene huurverhoging van 5,8% in het gereguleerde segment, een forse verhoging is. Ik ben er echter van overtuigd dat met de in de Nationale prestatieafspraken afgesproken systematiek de huren betaalbaar blijven. Ook voor 2024 geldt dat er gestuurd wordt op de huurquote, en de gekozen systematiek er voor zorgt dat deze gemiddeld niet verslechtert en voor huurders bij een woningcorporatie gemiddeld iets verbetert. Een hogere huur leidt in de regel ook tot een hogere Huurtoeslag.

Tevens ligt er een kabinetsvoorstel om de eigen bijdrage in de huurtoeslag in 2024 verder te verlagen met € 34,67 (per maand, € 416 per jaar), om de koopkracht voor mensen met lage inkomens te ondersteunen.

De Nationale prestatieafspraken zijn een evenwichtig pakket waarbij ik met Aedes, Woonbond en VNG ben gekomen tot een goede balans tussen betaalbare huren en het verkrijgen van voldoende investeringsruimte voor nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. De doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken die ik in juni naar uw Kamer heb gestuurd laat zien dat corporaties op dit moment voldoende middelen hebben om volop te investeren, maar dat hun financiële positie richting 2030 onder druk komt te staan.³ Ik vind het daarom belangrijk aan het meerjarig perspectief, zoals dat in de Nationale prestatieafspraken is afgesproken, vast te houden.

2. Onderzoek passend toewijzen en energielabels

Via de motie van de leden Grinwis en Boulakjar⁴ heeft uw Kamer mij verzocht te onderzoeken of corporaties woningen zodanig kunnen toewijzen dat niet alleen rekening wordt gehouden met de huurhoogte, maar ook met de totale woonlasten, inclusief de energierekening. Dit sluit aan bij de afspraak in de Nationale prestatieafspraken dat BZK, Aedes en Woonbond gezamenlijk de wenselijkheid om de passendheidsgrenzen te differentiëren naar energielabel onderzoeken. Daarbij wordt gekeken naar de effecten hiervan op betaalbaarheid en de verduurzamingsopgave, en de doelmatigheid en uitvoerbaarheid hiervan.

Een differentiatie naar energielabel houdt in dat woningen met een goed energielabel voor een hogere huurprijs als passend mogen worden toegewezen terwijl woningen met een slecht energielabel voor een lagere huurprijs als passend moeten worden toegewezen. Hierdoor zouden de totale woonlasten – huur en energierekening – van duurzame en niet-duurzame woningen meer met elkaar in balans kunnen komen. Met deze brief deel ik de bevindingen van dit onderzoek. Ik blijf aandacht houden voor dit vraagstuk en samen met Aedes vervolg ik het onderzoek.

² Huren stijgen gemiddeld met 2 procent, Centraal Bureau Statistiek, 8 september 2023.

³ Kamerstuk 29 453, nr. 561.

⁴ Kamerstuk 32 813, nr. 1098.

Dit eerste onderzoek⁵ (zie bijlage) heeft de wenselijkheid om de passendheidsgrenzen te differentiëren naar energielabel, ten behoeve van de betaalbaarheid van woonlasten voor huishoudens in een slecht geïsoleerde woning, niet voldoende aangetoond. Uit dit onderzoek blijkt dat de gemiddelde woonlasten voor recent gemuteerde corporatiewoningen met een slecht energielabel al lager zijn dan die voor woningen met een goed energielabel. Woningen met een slecht energielabel hebben weliswaar hogere energielasten, maar de kale huurprijs ligt al lager waardoor de totale woonlasten in verhouding lager uitvallen. Er is echter wel een spreiding rond deze gemiddelden en er zijn dus huishoudens in een slecht geïsoleerde woning met zeer hoge woonlasten als gevolg van de hoge energiekosten. De spreiding rond deze gemiddelden wordt deels bepaald door bewonersgedrag.

Differentiatie kan bijdragen aan de betaalbaarheid voor huishoudens in slecht geïsoleerde woningen met woonlasten ver boven het gemiddelde, en maakt het mogelijk om de investeringen en de opbrengsten van verduurzamingsmaatregelen meer in balans te brengen voor huurder en verhuurder. Maar het kent ook zijn beperkingen. Een aanpassing van de kale huurprijs op basis van het energielabel is alleen mogelijk op het moment van toewijzing. Bij veranderende energieprijzen is de hoogte van deze aanpassing niet meer representatief voor de feitelijke energielasten. Bij een daling van de energieprijzen kan de hogere huurprijs voor een woning met een goed energielabel meer zijn dan de daadwerkelijke besparing vanwege het lagere energieverbruik, bij een stijging van de energieprijzen kan een omgekeerd effect optreden, waarbij de lagere huurprijs voor een woning met een slecht energielabel niet opweegt tegen de hoge energielasten. Welke variant (de huidige zonder differentiatie, of een variant met differentiatie) op meer begrip bij huurders kan rekenen is lastig te zeggen.

Een aanpassing vraagt extra capaciteit en zorgt voor toenemende complexiteit van het passend toewijzen. De mate van differentiatie zal periodiek herijkt moeten worden zodat deze op het moment van toewijzing aansluit bij de actuele energieprijzen. Men moet bovendien rekening houden met een toename van bezwaren van huurders en er zal gehandhaafd moeten worden op de correcte toepassing van deze differentiatie.

Daarnaast is er de kanttekening dat de corporaties, op grond van de Nationale prestatieafspraken, ambitieuze doelen hebben vastgelegd over verduurzaming van corporatiewoningen. Mogelijk verdwijnen de komende jaren de woningen met de slechtste labels al, met een verbeterde betaalbaarheid voor huurders tot gevolg, en op termijn zullen ook de andere woningen verduurzaamd worden.

3. Correctie kamerbrief Motie Pouw-Verweij & Toezeggingen Klaver

In een op 12 juli 2023 verstuurd kamerbrief (Kamerstuk 32 847, nr. 1072) is per abuis een verkeerde weergave van het aantal asielmigranten gegeven. Het gaat om de kamerbrief ter beantwoording van de Motie Pouw-Verweij en de vragen van het Lid Klaver. In de verzonden brief staat op pagina 3, grafiek nummer 1, het aantal migranten per jaar dat zich in Nederland vestigde, verdeeld naar migratiemotief. De rekenfout is gemaakt bij het jaar 2021 in de grafiek. Hier is bij het aantal migranten met het migratiemotief «asiel» per abuis het aantal migranten met het motief «overig en onbekend» opgeteld. Het aantal personen met het motief

⁵ Bestaande uit een analyse op het WoON2021.

«asiel» komt hierdoor in de grafiek foutief op bijna 50.000 verleende verblijfsvergunningen in 2021, terwijl dit (ruim) 21.000 had moeten zijn. Het weergegeven aantal migranten met het migratiemotief «overig en onbekend» in 2021 klopt wel.

Op dezelfde pagina in de tekst staat ook dat de asielinstroom in 2021 en 2022 sterk gestegen is. Dit is wel correct, want er is een stijging van het aantal ingediende asielverzoeken in deze jaren. Dit is echter niet meteen terug te zien in de grafiek, omdat het migratiemotief pas officieel (achteraf) vastgesteld wordt op basis van het aantal daadwerkelijk verleende verblijfsvergunningen (en dus niet op basis van het aantal ingediende asielverzoeken).

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge