

Vergaderjaar 2021–2022

35 578

Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen)

K

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 september 2021

Een betaalbare woning, passend bij het inkomen, is een belangrijk startpunt om fijn te kunnen wonen. Voor huurders met een laag inkomen is het extra belangrijk dat de betaalbaarheid geborgd is en daarmee betaalproblemen worden voorkomen. Ik heb afgelopen periode een breed pakket aan maatregelen genomen om de betaalbaarheid van huren te verbeteren, mede in overleg met uw Kamer en de Tweede Kamer. Een belangrijk onderdeel van dit pakket is de wet Eenmalige huurverlaging.

In dit licht beschouw ik ook de motie Kox¹ die de regering verzoekt te onderzoeken of en op welke wijze de huurders die buiten deze wet vallen maar in een vergelijkbare situatie verkeren, tegemoetgekomen kunnen worden. Uw Kamer heeft mij verzocht om u hierover vóór 8 september te informeren. In deze brief schets ik voor de volledigheid kort hoe de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen eruitziet en wat de effecten zijn. Ik ga daarna in op de maatregelen die ik heb onderzocht om huurders in een vergelijkbare situatie buiten de corporatiesector tegemoet te komen.

Betaalbaarheid verbeteren en betaalarisico's verkleinen

Ik richt mij met de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen op huurders met een lager inkomen en een (voor hun inkomen) hoge huur. Met deze maatregel worden voor deze zogeheten *dure scheefwoners*² bij woning-corporaties de betaalarisico's verkleind en de betaalbaarheid van wonen verbeterd.

¹ Kamerstukken I 2020–2021, 35 578, G.

² Dit zijn huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen en een huur boven de voor die huishouden toepasselijke aftoppingsgrens.

Woningcorporaties konden voor de uitvoering van de wet in de eerste maanden van 2021 de inkomenscategorieën van huurders over 2019 opvragen bij de Belastingdienst. Aan de hand van die inkomenscategorieën konden de woningcorporaties een huurverlagingsvoorstel doen aan de huishoudens die daarvoor in aanmerking kwamen. Huishoudens die een recentere inkomensdaling van minimaal zes maanden hebben gehad, kunnen in 2021 op basis van zelf verstrekte inkomensgegevens om huurverlaging vragen aan de woningcorporatie. Woningcorporaties hebben van ruim 620 duizend huishoudens de inkomenscategorieën opgevraagd. Het inkomen van meer dan 260 duizend huishoudens was lager dan de toepasselijke inkomensgrens. Deze huishoudens komen, afhankelijk van de huidige huurprijs en de relevante aftoppingsgrens, in aanmerking voor huurverlaging.

Effecten voor huurders met een lager inkomen

Mijn inschatting dat circa 260 duizend huurders in aanmerking komen voor huurverlaging op basis van deze wet lijkt daarmee te kloppen. Op basis van WoON2018 blijkt dat er in 2018 circa 346.000 zogeheten dure scheefwoners waren. Met deze wet zorg ik dat het probleem van duur scheefwonen voor een groot deel wordt opgelost. Hiermee is het probleem niet volledig opgelost, maar lever ik wel een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het huren voor huishoudens met een laag inkomen. In combinatie met passend toewijzen verwacht ik dat het aantal *dure scheefwoners* bij woningcorporaties in de toekomst nog verder af zal nemen.

Onderzoek naar tegemoetkoming huurders in de particuliere gereguleerde sector en vrije sector

Ik wil uw Kamer schetsen welke mogelijke oplossingsrichtingen ik heb onderzocht om huurders die in een vergelijkbare situatie verkeren tegemoet te komen. Het gaat hierbij om huurders in de particuliere gereguleerde sector en huurders in de vrije sector. Daarbij wil ik het onderscheid maken tussen generieke huurmaatregelen en specifieke, individuele huurmaatregelen.

In mijn brief van 5 juli³ heb ik uw Kamer geschetst dat de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen past binnen een breder palet van maatregelen die het kabinet heeft genomen om de betaalbaarheid van wonen voor huurders te verbeteren. Deze maatregelen laten zich onderscheiden in generieke maatregelen en specifieke maatregelen. Bij generieke maatregelen denk ik aan de maatregelen die afgelopen periode reeds zijn genomen zoals het inperken van de maximale huursomstijging voor woningcorporaties, de huurbevrozing in het gehele gereguleerde segment (ongeacht het type verhuurder) en het maximeren van de huurverhoging in de vrije sector. Generieke maatregelen dragen bij aan de betaalbaarheid van huren in algemene zin, maar niet specifiek voor huurders in een vergelijkbare situatie als de huurders die in aanmerking komen voor een huurverlaging op grond van de wet Eenmalige huurverlaging.

Voor deze huurders, voor wie de wet Eenmalige huurverlaging niet geldt, kan er verder op de betaalbaarheid ingezet worden door specifieke maatregelen. Ik heb daarbij drie oplossingsrichtingen verder verkend:

- Het van toepassing verklaren van de wet Eenmalige huurverlaging voor huurders in de particuliere gereguleerde sector en vrije sector;
- Voortbouwen op de wet Tijdelijke huurkorting; en

³ Kamerstukken I 2020–2021, 35 578, N.

– Aanpassing van de huurtoeslag.

Als laatste wil ik ingaan op andere maatregelen die bijdragen aan passend wonen.

Eenmalige huurverlaging in de particuliere gereguleerde sector en vrije sector

Ik heb uw Kamer in mijn vorige brief⁴ geschetst waarom de wet van toepassing is op de corporatiesector en niet op andere verhuurders in de particuliere gereguleerde huursector en niet op het geliberaliseerde huursegment. In het huidige stelsel is de kwaliteit van de woning het uitgangspunt voor de maximale huurprijs die gevraagd kan worden. Het (structureel) uitbreiden van de wet eenmalige huurverlaging naar particuliere verhuurders en huurders in de vrije sector zou een stelselwijziging inhouden, omdat de huurprijs afhankelijk wordt van het inkomen en niet meer van de kwaliteit van de woning.

Particuliere verhuurders en institutionele beleggers hebben bij het verhuren van woningen in de gereguleerde sector anders dan woningcorporaties wettelijk geen maatschappelijke taak om huishoudens met een laag inkomen betaalbaar te huisvesten. Een huurverlaging voor huurders in de vrije sector zou de verhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning veranderen. Een verplichte huurverlaging zou daarmee kunnen leiden tot een stimulans voor particuliere verhuurders de woning alleen aan huurders met een hoger (midden)inkomen toe te wijzen. Zij zouden aan huurders met een hoger (midden)inkomen immers meer huur kunnen vragen.

Naast een stelselwijziging zou een afdwingbare huurverlaging op basis van het inkomen van het huishouden van de huurder ingrijpen op bestaande huurcontracten tussen private partijen, de particuliere verhuurder en de huurder, en een (verdergaande) regulering van het eigendomsrecht van (particuliere) verhuurders betekenen. Het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden garandeert onder andere het recht op ongestoord genot van eigendom. Dat Eerste Protocol laat onder voorwaarden regulering en zelfs ontneming van het eigendomsrecht toe. Zo moet de regulering een gerechtvaardigd doel dienen en moet de regulering proportioneel zijn, dat wil zeggen dat er een «fair balance» moet bestaan tussen het nagestreefde doel van de regulering en de belangen van de verhuurders. Het doel van een afdwingbare huurverlaging voor huurders met een laag inkomen is een gerechtvaardigd doel, met het oog op de betaalbaarheid van het huren. Maar een afdwingbare huurverlaging zou geen «fair balance» geven tussen het doel van de huurverlaging (betaalbaarheid) en de belangen van de particuliere verhuurders (rendement uit hun woningbezit). Want zoals hierboven reeds genoemd hebben particuliere verhuurders, anders dan woningcorporaties, geen maatschappelijke taak om huishoudens met een laag inkomen betaalbaar te huisvesten. Het nadelige effect van de verplichting om de huurprijs te verlagen zou beperkt worden als de overheid de particuliere verhuurders financieel tegemoet zou komen voor de lagere huurinkomsten. Ik licht hieronder toe waarom ik geen mogelijkheid zie voor een gerichte financiële tegemoetkoming voor particuliere verhuurders voor eventuele huurverlagingen.

Naar verwachting zal de totale huurverlaging bij particuliere verhuurders in het gereguleerde segment die verhuurders structureel 93 miljoen euro kosten. Op dit moment zijn er geen instrumenten of bestaande processen waarop kan worden aangesloten om verhuurders die niet belasting-

⁴ Kamerstukken I 2020–2021, 34 373 / 27 926 / 35 488 / 35 516 / 35 518 / 35 578, N.

plichtig zijn voor de verhuurderheffing, gericht tegemoet te komen voor deze inkomensdervingen. Er zullen daarnaast aanvullende middelen aangewend moeten worden om de uitvoering en handhaving in te regelen. Naast woningcorporaties zijn er naar schatting circa 300.000 overige verhuurders van woningen actief in Nederland. Dit ondersteunt het beeld dat het moeilijk is om een nieuw instrument in te voeren of proces op te zetten om de huurverlaging voor huurders met een laag inkomen ook van toepassing te verklaren in het gereguleerde segment van particuliere verhuurders en in de vrije sector.

Tijdelijke huurkorting

De wet Tijdelijke huurkorting⁵ maakt het voor verhuurders sinds 1 april 2021 mogelijk om op (schriftelijk) verzoek van de huurder tijdelijke huurkorting van maximaal drie jaar te geven. Een tijdelijke huurkorting kan huurders helpen die te maken krijgen met een tijdelijke inkomensdaling, bijvoorbeeld door het overlijden van een partner, een echtscheiding of vanwege de coronamaatregelen. De wet stelt geen voorwaarden in welke gevallen verhuurders positief mogen reageren op een verzoek om tijdelijke huurkorting. Ook stelt de wet geen grenzen aan de hoogte of duur van de toe te kennen tijdelijke huurverlaging, verhuurders zijn vrij om daarover afspraken met de huurder te maken. De wet kent voor bepaalde huurcontracten wel een beperking in de bevoegdheid om na de tijdelijke huurkorting weer terug te gaan naar de oude huurprijs. De huurprijs mag namelijk niet bij de (inhaal)huurverhoging boven de huurtoeslaggrens komen.

De tijdelijke huurkorting is een specifieke maatregel, waarbij huurders op individueel niveau tegemoet gekomen kunnen worden indien zij problemen hebben met het betalen van de huur. Huurders bij particuliere verhuurders met een gereguleerd contract en huurders met een geliberaliseerd contract kunnen tijdelijke huurkorting aanvragen, evenals huurders bij woningcorporaties. Hoewel de verhuurders niet verplicht zijn een tijdelijke huurkorting toe te kennen, krijg ik signalen dat verhuurders welwillend zijn bij het inwilligen van een verzoek, om eventuele incassokosten te vermijden en de continuïteit van het huurcontract door te zetten. Het toekennen van een tijdelijke huurkorting past ook binnen het statement met verhuurders dat ik afgelopen najaar heb vernieuwd, waarin we hebben afgesproken om betalingsmaatwerk toe te passen bij huurders die door de corona in de problemen komen⁶. Het afdwingbaar maken van een tijdelijke huurkorting bij particuliere verhuurders en beleggers levert dezelfde problemen op als de hierboven geschetste doorvoeren van de eenmalige huurverlaging.

Huurtoeslag

Met de huurtoeslag wordt een bijdrage gedaan aan de betaalbaarheid van huren voor huurders met een laag (midden)inkomen. Dit biedt een ander aanknopingspunt voor het tegemoetkomen van huurders die buiten de wet vallen. Huurders met een huurprijs boven de liberalisatiegrens komen nu niet in aanmerking voor huurtoeslag, tenzij zij een eerder verworven recht op huurtoeslag hebben. Rond de 20 procent⁷ van de huurders in de vrije sector behoort tot de passend toewijzen doelgroep, waarop ook de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen zich richt⁸. Om voor deze huurders de betaalbaarheid van wonen te verbeteren en de

⁵ Staatsblad 2021, nrs. 162 en 163.

⁶ Kamerstukken II 2020–2021, 32 847, nr. 710.

⁷ Staat van de Woningmarkt 2021, bijlage bij Kamerstukken II 2020–2021, 32 847, nr. 763.

⁸ Kamerstukken I 2020–2021, 32 847, J.

betaalrisico's te verminderen, heb ik de Tweede Kamer eerder geïnformeerd over de optie om de huurtoeslag ook toegankelijk te maken voor huurders met huurprijs boven de huurtoeslaggrens⁹ als reactie op de motie Ladders/Van Weyenberg¹⁰. Huurders worden dan tegemoetgekomen met huurtoeslag voor het huurbedrag tot deze grens, 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.

Beschikbaarheid van betaalbare woningen

Naast de maatregelen die direct gericht zijn op betaalbaarheid van wonen, zijn er ook andere maatregelen mogelijk om meer mensen passend te huisvesten. Zo heb ik in het eerdergenoemde statement met verhuurders ook afgesproken dat verhuurders waar mogelijk huurders die door een structurele inkomensdaling te duur wonen bemiddelen naar andere woonruimte binnen hun portefeuille.

Daarnaast richt ik mij op het vergroten van de beschikbaarheid van het betaalbare aanbod. Ik zet mij samen met Aedes en de VNG in om de bouw van 150.000 sociale huurwoningen te versnellen.

Tot slot

Aanvullende maatregelen voor het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen van huurders met een laag inkomen, in de particuliere gereguleerde sector en vrije sector, zonder daarbij een stelselwijziging door te voeren, zijn niet voorhanden. Het doortrekken van huurtoeslag voor huurders met een laag inkomen en een huurprijs boven de liberalisatiegrens, is een denkbare maatregel die bijdraagt aan de betaalbaarheid voor huurders in de vrije sector. Het nemen van een beslissing over het al dan niet doorvoeren van deze maatregel ligt bij het nieuwe kabinet. Tot die tijd is er ruimte geboden aan de huurders in een soortgelijke situatie en verhuurders door het toekennen van tijdelijke huurkorting. Ik blijf mij daarnaast inzetten voor het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen.

Ik heb een gelijklopende brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal gezonden.

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

⁹ Kenmerk 2021Z12123.

¹⁰ Kamerstukken II 2020–2021, 35 572, nr. 49.