



Aan De Minister van BZK
Van Directie Wonen

nota

Nota Verzamelbrief Huurbeleid september 2023

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000573643

Datum
12 september 2023

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
CZW/Aedes/ABF

Bijlage(n)
3

Aanleiding

Deze verzamelbrief gaat in op enkele onderwerpen binnen het huurdoornain:

1. U heeft u eind 2022 toegezegd de Kamer in september te informeren over de verwachte huurprijsstijgingen voor 2024. Dit is in de Staf van 28 augustus met u besproken;
2. N.a.v. een motie van de leden Grinwis (CU) en Boulakjar (D66) (32813, nr. 1098) van 27 september 2022 gaat u in op de resultaten van een eerste onderzoek naar de mogelijkheid om bij passend toewijzen van corporatiewoningen rekening te houden met de totale woonlasten, inclusief energiekosten.
3. Met deze brief wordt de kamer geïnformeerd over een rekenfout in de Motie Pouw-Verweij en de vragen van het Lid Klaver verstuurd op 12 juli 2023. Het betreft de weergave van de asielcijfers van 2021 in een grafiek. De fout wordt in deze brief gecorrigeerd.

Geadviseerd besluit

- Ondertekenen en verzenden van bijgevoegde Kamerbrief met de onderzoeksrapportage 'Passend toewijzen en energielabels'.
- Verzending naar de kamer op uiterlijk 25 september a.s. zodat de kamer vóór het Commissiedebat over de Staat van de volkshuisvesting van 27 september a.s. geïnformeerd is.

Kern

1. Verwachte maximale huurprijsstijging 2024

U licht toe dat u vasthoudt aan het beleid om de huurprijsstijging te koppelen aan de loonontwikkeling omdat deze systematiek voor de jaren 2023 t/m 2025 is afgesproken in de Nationale prestatieafspraken met Aedes, Woonbond en VNG en met deze systematiek en de sturing op de huurquote, de huren betaalbaar blijven.

Verwachte maximaal toegestane huurprijs/huursom stijging 2024		
Gereguleerd segment	Max huurprijsstijging	± 5,8 %
Woningcorporaties	Max huursomstijging	± 5,3 %

	(=gemiddelde huur)	
Geliberaliseerd segment		± 4,9 %

Onze referentie
2023-0000573643

Datum
12 september 2023

2. Onderzoek differentiatie huurprijzen op basis van energielabel

Dit eerste onderzoek toont onvoldoende aan dat het wenselijk is om de passendheidsgrenzen te differentiëren naar energielabel. Het blijkt dat de gemiddelde woonlasten voor recent gemuteerde corporatiewoningen met een slecht energielabel al lager zijn dan die voor woningen met een goed energielabel. U houdt aandacht voor dit vraagstuk en vervolgt het onderzoek samen met Aedes.

3. Correctie kamerbrief Motie Pouw-Verweij & Toezeggingen Klaver

Het aantal personen met het motief asiel had (ruim) 21.000, in plaats van bijna 50.000 moeten zijn.

Toelichting

1. Verwachte maximale huurprijsstijgingen in 2024

Tijdens de behandeling van de Wet Wmhgh (wet Nijboer) heeft u eind 2022 toegezegd in september op basis van de CPB-ramingen de Kamer te informeren over de verwachte huurstijging voor 2024. In de Kamerbrief wordt feitelijk uiteengezet wat de te verwachten huurstijgingen zijn. Daarnaast wordt toegelicht waarom in 2022 is gekozen voor een koppeling met de lonen en waarom we daar ook voor 2024 aan vasthouden. Verwachting is dat dit wel tot nader debat leidt op het CD van 27 september as.

2. Onderzoek passend toewijzen en energielabels

N.a.v. de motie van de leden Grinwis en Boulakjar van 27 september 2022 heeft de Kamer 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 onderzoeken of het wenselijk is de passendheidsgrenzen te differentiëren naar energielabel. Daarbij wordt gekeken naar de effecten hiervan op betaalbaarheid en de verduurzamingsopgave, en de doelmatigheid en uitvoerbaarheid hiervan.

Dit eerste onderzoek¹ heeft de wenselijkheid om de passendheidsgrenzen te differentiëren naar energielabel, niet voldoende aangetoond. De gemiddelde woonlasten voor recent gemuteerde corporatiewoningen met een slecht energielabel zijn al lager dan die voor woningen met een goed energielabel. Echter er zijn ook huishoudens in slecht geïsoleerde woningen met zeer hoge woonlasten als gevolg van hoge energiekosten.

Differentiatie kan bijdragen aan de betaalbaarheid 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:

- Aanpassing van de kale huurprijs is alleen mogelijk op het moment van toewijzing, maar energieprijzen wijzigen regelmatig;
- Een aanpassing vraagt extra capaciteit en zorgt voor toenemende complexiteit van het passend toewijzen;
- Kan leiden tot een toename van bezwaren van huurders;

¹ Bestaande uit een analyse op het WoON2021

- Correcte toepassing van differentiatie vergt handhaving;
- Corporaties hebben ambitieuze verduurzamingsdoelen waardoor woningen met de slechtste labels waarschijnlijk al verdwijnen.

Onze referentie
2023-0000573643

Datum
12 september 2023

3. Correctie kamerbrief Motie Pouw-Verweij & Toezeggingen Klaver

- Er is een rekenfout gemaakt in de kamerbrief ter beantwoording van de Motie Pouw-Verweij en de vragen van het Lid Klaver verstuurd op 12 juli 2023. De fout is geconstateerd tijdens de voorbereiding van het commissiedebat op 27 september.
- De fout wordt gecorrigeerd in deze verzamelbrief.
- In de verzonden brief staat een grafiek (pagina 3, grafiek nummer 1) het aantal migranten per jaar dat zich in Nederland vestigde, verdeeld naar migratiemotief.
- De rekenfout is alleen gemaakt bij het jaar 2021. Hier is bij het aantal migranten met het motief “asiel” per abuis het aantal migranten met het motief “overig en onbekend” opgeteld. Het aantal personen met het motief asiel komt hierdoor in de grafiek foutief op bijna 50.000 terwijl dit (ruim) 21.000 had moeten zijn.

Politieke context

Het beleid om de huurprijsstijging ook in 2024 te koppelen aan de loonontwikkeling leidt mogelijk tot nader debat op het CD van 27 september as.

U kunt erop aangesproken worden dat de Kamer niet goed is geïnformeerd met de Kamerbrief Motie Pouw Verweij & Toezegging Lid Klaver. De cijfers over migratie en met name de instroom van asielmigranten komen in diverse debatten aan de orde.

Communicatie

Nu niet van toepassing.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Verzamelbrief Huisvesting Aandachtsgroepen en Huurbeleid	
2	Onderzoek Passend toewijzen en energielabels	Onderzoek door Aedes, Woonbond en BZK

3	Kamerbrief d.d. 12-7-23 over motie Kamerlid Pouw-Verweij en toezegging Lid Klaver	De betreffende kamerbrief met de rekenfout in grafiek 1 op pagina 3.

Onze referentie
2023-0000573643

Datum
12 september 2023