

Vergaderjaar 2020–2021

35 578

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

C

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 27 november 2020

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissies voor Binnenlandse zaken en de Hoge Colleges van Staat/ Algemene Zaken en Huis van de Koning en voor Financiën naar aanleiding van het voorstel van wet tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen). Hierna ga ik, mede namens de Staatssecretaris van Financiën, in op de vragen uit dit verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

Vragen van de FVD-fractie

De leden van de FVD-fractie constateerden dat de huurverlaging feitelijk structureel is omdat het geen tijdelijke verlaging is die na een bepaalde periode weer op het huidige niveau wordt gebracht. Deze leden vroegen of de regering deze analyse deelt en waarom niet is gekozen voor een afgebakende periode.

Ik deel de analyse van de FVD-fractie dat de huurverlaging een (in beginsel) permanent karakter heeft voor huurders die in 2019 een laag inkomen hadden. Dit wetsvoorstel sluit zoveel mogelijk aan bij passend toewijzen. WoON2018 laat zien dat ongeveer de helft van deze huurders als belangrijkste inkomensbron een uitkering heeft, een kwart van de huishoudens heeft AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron en de overige kwart bestaat voornamelijk uit mensen met een kleine baan of ZZP'ers. Van een aanzienlijk deel van deze huurders zal het inkomen niet meer met grote sprongen stijgen, bijvoorbeeld omdat zij een pensioen ontvangen. Naar het oordeel van het kabinet ligt een structurele huurverlaging voor deze groep huurders daarom in de rede. Mocht het inkomen stijgen, dan zal deze groep mogelijk via de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wel weer doorgroeien naar een huur passend bij het inkomen.

De leden van de FVD-fractie vroegen hoe de structurele verlaging te rijmen is met «een extra vangnet in onzekere tijden» en of de regering ook

hoopt dat er weer zekere tijden komen waardoor deze maatregel niet langer nodig is.

Deze leden vroegen voorts hoe de gevolgen van de huurverlaging doorwerken op mensen die nu een laag inkomen hebben maar volgend jaar niet meer en in hoeverre de «eenmalige huurverlaging» stopt als er niet langer sprake is van een laag inkomen.

Deze leden vroegen tot slot of deze wet niet voor een deel ook toekomstige scheefwoners creëert en welke waarborgen zijn getroffen om dat in de toekomst te voorkomen.

Het wetsvoorstel heeft een tweeledig doel, namelijk het mogelijk maken dat dure scheefwoners alsnog een passende huur krijgen en huurders die te maken hebben gekregen met inkomensterugval een wettelijk recht op eenmalige huurverlaging toe te kennen.

Het is mogelijk dat de voorgestelde regeling voor een klein deel van huidige dure scheefwoners van woningcorporaties tot gevolg heeft dat zij na enige jaren goedkoop scheefwonen. Het passend toewijzen¹, dat vanaf 2016 geldt voor woningcorporaties, heeft echter niet tot een stijging van het aandeel goedkope scheefwoners geleid (WoON2018). Ik heb daarnaast voorgesteld om de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging aan te passen, waardoor deze effectiever wordt voor de huishoudens met de hoogste inkomens.

Na 2021 zal het reguliere regime voor jaarlijkse huurverhogingen gelden, dat wil zeggen huurverhoging van maximaal inflatie + 1 procentpunt of, bij een hoger (midden)inkomen, de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging².

Het ligt in de rede om bij een tijdelijke inkomensterugval juist een tijdelijke huurverlaging mogelijk te maken. Er is voor gekozen om eerst beter de effecten van een correctiemechanisme te onderzoeken en hoe dit goed is te regelen met het oog op de uitvoering. Hiervoor is nog de gelegenheid en kan ook worden gekeken naar de omvang van de groep die naar verwachting beperkt zal zijn. Mogelijk krijgen woningcorporaties daarna in 2024 de mogelijkheid om van huurders die op hun verzoek een huurverlaging wegens laag inkomen hebben gekregen, te toetsen of het inkomen ook in 2022 niet hoger was dan de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen.

Indien huurders na 2021 te maken krijgen met financiële problemen, kunnen zij hun verhuurder om tijdelijke huurkorting (huurbevrozing of huurverlaging) vragen. Dat wordt mogelijk gemaakt met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516) dat de Tweede Kamer in behandeling heeft. Mochten huishoudens door de huurverlaging op basis van dit wetsvoorstel (na enige tijd) goedkope scheefwoners worden, dan kunnen woningcorporaties voor die huurders de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toepassen.

De leden van de FVD-fractie vroegen in hoeverre de eenmalige huurverlaging interfereert met de huurtoeslag.

Voor de circa 260.000 huurders met een laag inkomen die voor de regeling in aanmerking komen leidt de lagere huur tot een positief inkomenseffect.

¹ Woningcorporaties moeten jaarlijks bij woningtoewijzing aan minimaal 95% van de huurders die een inkomen hebben dat niet hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen een woning toewijzen waarvan de huur niet hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens. Vergelijkend met de in voorliggend wetsvoorstel voorgestelde huurverlaging.

² Volgens de huidige regelgeving, of als het wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (35 518) door het parlement wordt aangenomen volgens de aangepaste systematiek

Het ingeschatte effect op de netto maandlasten, dus inclusief het effect van huurtoeslag, voor deze huurders is gemiddeld € 40. In veruit de meeste gevallen zal het om een huishouden gaan dat huurtoeslag ontvangt. Het is daarom belangrijk dat de huurder zijn nieuwe huurprijs doorgeeft aan de Belastingdienst. Het wetsvoorstel verplicht ook woningcorporaties om de verlaagde huurprijs binnen drie weken door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen. Hiermee wordt de kans op mogelijke terugvorderingen zoveel mogelijk vermeden.

Het is afhankelijk van de gezinssamenstelling of een huurder huurtoeslag boven de aftoppingsgrens krijgt. Voor de huishoudens die geen huurtoeslag boven de aftoppingsgrens krijgen verandert de hoogte van de huurtoeslag niet. Een deel van de huurders die huurverlaging krijgen zal door die huurverlaging huurtoeslag kunnen aanvragen, waar voorheen hun huurprijs te hoog was voor een initiële huurtoeslaaanvraag.

De leden van de FVD-fractie vroegen of een hogere huurtoeslag voor mensen met een lager inkomen niet een effectiever, praktischer en doelmatiger oplossing was geweest.

Het kabinet heeft aandacht voor huishoudens met een laag inkomen en vindt het belangrijk om de risico's voor deze groep in een breder perspectief te bekijken, waarbij andere lasten ook in ogenschouw worden genomen. In de kabinetsreactie op het IBO Toeslagen (31 066, nr. 624) heeft het kabinet al aangekondigd dat het met een bredere blik wil kijken naar de ondersteuning van betaalbaar wonen, waarbij inkomensbeleid, de subsidiëring op de huur- en koopmarkt alsmede de verhuurderheffing in samenhang worden gezien. Dit kan echter niet op heel korte termijn tot een overwogen resultaat en aanpassing van de huurtoeslag leiden. Daarom is nu voorliggende maatregel voorgesteld die de huurders die de grootste betaalrisico's hebben en een hoge huur betalen in relatie tot hun inkomen, op korte termijn huurverlaging biedt en de mogelijkheid biedt om zelf huurverlaging te vragen.

Daarnaast ontvangt niet elke huurder die in aanmerking komt voor huurverlaging op basis van dit wetsvoorstel reeds huurtoeslag. Deze huurders zouden zodoende ook niet worden bereikt door een verhoging van de huurtoeslag, maar worden wel bereikt via deze huurverlaging en komen daardoor mogelijk ook in aanmerking voor huurtoeslag.

De leden van de FVD-fractie vroegen naar de actuele status en planning ten aanzien van het correctiemechanisme.

Zoals hiervoor is aangegeven kunnen woningcorporaties voor huurders van wie het inkomen in de toekomst stijgt, de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toepassen. Het correctiemechanisme is op verzoek van de Tweede Kamer uit het wetsvoorstel gehaald. De Tweede Kamer heeft zorgen geuit over de uitvoerbaarheid van het correctiemechanisme in het algemeen, de «inhaalhuurverhoging» en het ontbreken van een uitvoeringstoets op dit specifieke onderdeel. Ik heb daarom aangegeven het correctiemechanisme voor nu uit het wetsvoorstel te halen. De ervaringen die in 2021 worden opgedaan met de uitvoering zullen worden gebruikt om na te gaan hoe een eventueel correctiemechanisme in 2024 zal worden vormgegeven. Ik zal vanaf de inwerkingtreding van het wetsvoorstel starten met het onderzoek hoe het correctiemechanisme kan worden ingericht. Er zal daarbij ook worden gezien op welke wijze objectief vastgestelde gegevens kunnen worden uitgewisseld.

De leden van de FVD-fractie vroegen de regering het «eenvoudig inkomensbegrip» nader toe te lichten.

Ik heb tijdens het plenaire debat over dit wetsvoorstel in de Tweede Kamer gezegd dat we hebben gekozen voor een eenvoudig inkomensbegrip, zodat dit bij de toepassing van de maatregel dit zo min mogelijk vragen opwerpt. Daarmee bedoel ik dat huurders op grond van hun gezamenlijk brutotoinkomen (met uitzondering van het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar) van de laatste zes maanden om huurverlaging kunnen vragen. Zie ook de toelichting op de tweede nota van wijziging (35 578, nr. 15). Over een periode van zes maanden kan de huurder immers niet om een inkomensverklaring (voorheen IB60-formulier) bij de Belastingdienst vragen over hun belastbaar inkomen. Als het gezamenlijk brutotoinkomen over de aan het huurverlagingverzoek voorafgaande zes maanden niet hoger is dan de helft van de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen, en de geldende huurprijs hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens, moet de woningcorporatie de huur verlagen tot die toepasselijke aftoppingsgrens. In de brief van 9 november 2020 met aanvullende antwoorden (35 572, nr. 43) heb ik nader toegelicht met welke bescheiden een huurder het gezamenlijk brutotoinkomen kan aantonen. Deze wijze van toetsen van het inkomen kennen woningcorporaties al van het passend toewijzen. Bij een geschil hierover kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

De leden van de FVD-fractie vroegen naar de impact van dit wetsvoorstel op de vermogens/beleggingswaarde in de markt van de verhuurders die door deze maatregel worden geraakt en vroegen hoe deze impact is verdeeld naar woningcorporaties en particulieren.

Er is een inschatting gemaakt van het effect van het totale pakket aan maatregelen van Prinsjesdag en van het effect van deze huurmaatregel in combinatie met de verlaging van de verhuurderheffing. Als het totaal aan maatregelen dat op Prinsjesdag is aangekondigd wordt bekeken, ontstaat een neutraal beeld waarbij de investeringscapaciteit van de corporatiesector op peil blijft. Dat neemt niet weg dat te verwachten is dat bij veel corporaties de verlaging van de verhuurderheffing niet helemaal opweegt tegen de kosten van de verlaging van de huur. Gezien de relatief beperkte resulterende bedragen, is het niet aannemelijk dat er corporaties zijn waarbij dit tot financiële problemen leidt. Voor particuliere verhuurders hebben ik geen informatie, maar omdat zij niet gebonden zijn aan de huurverlaging maar wel mogelijk profiteren van de verlaging van de verhuurderheffing, verwacht ik dat er voor hen hooguit een positief effect optreedt.

De leden van de FVD-fractie vroegen of de regering deze wet als marktverstoring beschouwd en zo nee waarom niet. En zo ja welk effect deze (verdere) marktverstoring volgens de regering heeft op de gehele huurmarkt.

Woningcorporaties zorgen al voor betaalbare huurwoningen voor de doelgroep; huishoudens die op de markt moeilijk zelfstandig een goede en betaalbare woning kunnen vinden. Dit is de taak die ze opgedragen hebben gekregen en waarvoor ze in aanmerking komen voor staatssteun (met name via door het WSW geborgde leningen). Aan deze taak zijn verschillende voorwaarden verbonden, waaronder het passend toewijzen. Het wettelijk recht op huurverlaging sluit hierbij aan. Daarmee krijgen de huurders die duur scheidwonen de kans om toch (of sneller) een passende huur te krijgen. Omdat het uitsluitend zittende huurders betreft, is de wisselwerking met de gehele huurmarkt beperkt.

De leden van de FVD-fractie vroegen wat het tijdpad tot 1 januari is en welke waarborgen zijn getroffen om succesvolle implementatie per 1 januari aanstaande te garanderen.

Voor de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverlaging moeten woningbouwcorporaties informatie over hun huurders bij de Belastingdienst aanleveren. Op basis daarvan geeft de Belastingdienst informatie aan de woningbouwcorporaties terug of huurders een gezamenlijk inkomen hebben dat niet hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen («laag inkomen») of niet. Voor deze gegevensuitwisseling gebruikt de Belastingdienst het elektronische portal dat ook al wordt gebruikt voor de gegevensuitwisseling ten behoeve van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Dit maakt het mogelijk dat de Belastingdienst in staat is de regeling op de gegeven korte termijn uit te voeren.

De Belastingdienst doorloopt volgend jaar de volgende stappen.

6 januari 2021	<ul style="list-style-type: none">• portal open voor accountaanvragen woningbouwcorporaties (zowel voor inkomensafhankelijke huurverhoging als inkomensafhankelijke huurverlaging)
week 18 januari 2021	<ul style="list-style-type: none">• telefonisch contact zoeken met woningbouwcorporaties die nog geen account hebben aangevraagd
tot eind maart 2021	<ul style="list-style-type: none">• verwerking van aanvragen woningbouwcorporaties na ontvangst bestanden met woonadressen; verwerking voor huurverlaging vindt handmatig plaats• resultaat wordt via de portal aan woningbouwcorporaties teruggegeven• verzenden van kennisgevingsbrieven aan huurders dat (op aanvraag) informatie is verstrekt aan hun woningbouwcorporatie met uitleg waarom dit is gebeurd
eind februari 2021	<ul style="list-style-type: none">• (nogmaals) telefonisch contact zoeken met woningbouwcorporaties die nog geen account hebben aangevraagd
14 maart 2021	<ul style="list-style-type: none">• portal sluit (voor de inkomensafhankelijke huurverlaging; voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging blijft het portaal open)

De leden van de FVD-fractie vroegen of het juist is dat er ten aanzien van (onderdelen) van deze wet geen uitvoeringstoets heeft plaatsgevonden, in welke mate en wanneer door de Belastingdienst is geadviseerd over de implementatie en uitvoering van deze wet en of de regering de conclusies van de adviezen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van (onderdelen van) deze wet aan de Kamer kan verstrekken.

Nee, voor het wetsvoorstel zoals het nu voorligt in uw Kamer (Kamerstukken II 2020/21, 35 578, A) is er een uitvoeringstoets door de Belastingdienst uitgevoerd. De Belastingdienst heeft in de uitvoeringstoets geoordeeld dat hij de voorgestelde regeling kan uitvoeren. De uitvoeringstoets van de Belastingdienst is als bijlage bij de memorie van toelichting (Kamerstukken II 2020/21, 35 578, nr. 3) meegezonden naar de Tweede Kamer.

De leden van de FVD-fractie vroegen in hoeverre het functioneren van de Huurcommissie van wezenlijk belang is voor een goede uitvoering van deze wet en of de regering zicht heeft op de achterstanden en wat het oordeel van de regering is over de impact van die achterstanden op de uitvoerbaarheid van deze wet.

De Huurcommissie is een belangrijke laagdrempelige instantie die een oordeel geeft over geschillen tussen huurders en verhuurders. Bij het functioneren van de Huurcommissie is het belangrijk dat huurders en verhuurders bij geschillen tijdig een uitspraak krijgen. De coronacrisis

heeft er mede voor gezorgd dat de werkvoorraad is opgelopen tot circa 10.500 zaken. Op dit moment werkt de Huurcommissie met een actieplan (Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 328) de achterstanden terug, met als doelstelling om eind 2021 een reguliere werkvoorraad te hebben. Dit actieplan is in overleg met het ministerie tot stand gekomen. Daarbij is uitdrukkelijk aandacht besteed aan belangrijke voorwaarden zoals hoor en wederhoor en een goede communicatie richting alle partijen. Dit wetsvoorstel zorgt voor een tijdelijke verbreding van de taken van de Huurcommissie. De uitvoering van de nieuwe taken voortvloeiend uit dit wetsvoorstel is uitvoerig besproken met de Huurcommissie en de Huurcommissie heeft een positieve uitvoeringstoets gedaan. De Huurcommissie neemt de verwachte extra kosten op in haar offerte voor 2021 en deze zullen worden gedekt binnen de begroting BZK.

De leden van de FVD-fractie vroegen hoe de 6-maandentoets precies werkt bij veranderingen van gezinssamenstelling, zoals een echtscheiding, het overlijden van een van de partners, een nieuwe gevormd gezin etc.

Inkomensdaling door wijziging van gezinssamenstelling

Voor de voorgestelde huurverlagingsregeling is de actuele samenstelling van het huishouden bepalend. Door verandering van gezinssamenstelling kan het gezamenlijk inkomen van het huishouden dalen. Als het gezamenlijk inkomen van de actuele bewoners (met uitzondering van het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar) over 2019 niet hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen, dan zal de Belastingdienst op aanvraag van de woningcorporatie melden dat het gezamenlijk inkomen in de categorie «laag inkomen» valt en daarbij ook het aantal bewoners vermelden dat op dat moment op het adres staat ingeschreven (dat laatste heeft de woningcorporatie nodig om te bepalen welke aftoppingsgrens van toepassing is). Woningcorporaties moeten aan huurders waarvan de Belastingdienst (op aanvraag) verklaart dat het gezamenlijk inkomen in de categorie «laag inkomen» valt, vóór 1 april 2021 een huurverlaging tot de toepasselijke aftoppingsgrens voorstellen. Als de gezinssamenstelling wijzigt nadat de woningcorporatie voor dat huishouden een inkomenscategorie bij de Belastingdienst heeft aangevraagd, maar voordat de woningcorporatie het huurverlagingsvoorstel heeft gedaan en het huurverlagingsvoorstel daardoor niet juist is, kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen op basis van de actuele samenstelling van het huishouden.

Als de samenstelling van het huishouden na 31 maart 2021 wijzigt, en het gezamenlijk actuele inkomen van het huishouden (met uitzondering van het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar) daardoor daalt tot onder de helft van de toepasselijke aftoppingsgrens, kan de huurder zelf om een huurverlaging vragen op basis van het gezamenlijk brutoinkomen over de aan het huurverlagingsverzoek voorafgaande zes maanden.

Inkomensdaling bij gelijkblijvende samenstelling van het huishouden

Als het gezamenlijk inkomen over 2019 van de actuele bewoners hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen maar het gezamenlijk inkomen bij een gelijkblijvende samenstelling van het huishouden na 2019 is gedaald, kan de huurder om huurverlaging vragen als het gezamenlijk brutoinkomen (met uitzondering van het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar) over de aan het huurverlagingsverzoek voorafgaande zes maanden niet hoger is dan de helft van de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen en de geldende huurprijs hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens.

Vragen van de fracties van GroenLinks, van de PvdA en van 50Plus

De leden van de fracties van GroenLinks, van de PvdA en van 50Plus vroegen waarom de regering de arbitraire effecten voor huurders die van woningbouwverenigingen en huurders die van particulieren huren gerechtvaardigd acht en of er andere dan uitvoeringstechnische bezwaren zijn om de regeling ook voor de particuliere sector te laten gelden en wat er nodig zou zijn om die (uitvoeringstechnische) bezwaren weg te nemen.

De woningcorporaties krijgen de verplichting opgelegd om, in het verlengde van de regeling voor passend toewijzen en het Sociaal Huurakkoord 2018, hun huurders met een laag inkomen een huurverlaging te bieden. Het opleggen van een dergelijke verplichting aan de overige verhuurders van woningen acht het kabinet niet gerechtvaardigd. Woningcorporaties zijn niet vergelijkbaar met particuliere of commerciële verhuurders. Beide type verhuurders verhuren ook woningen aan huurders met lage(re) inkomens, maar anders dan particuliere of commerciële verhuurders hebben woningcorporaties als kerntaak het bieden van betaalbare huisvesting. Zij hebben dat ook als dienst van algemeen economisch belang opgedragen gekregen en ontvangen daar ook staatssteun voor in de vorm van lagere rente door WSW-borging met overheidsachtervang, lagere grondprijzen bij nieuwbouw vanwege de gemeente, en indien nodig sanerings- en projectsteun. Dat ligt anders bij particuliere of commerciële verhuurders, die geen wettelijke taak hebben om te zorgen voor betaalbare huisvesting. Het verplichten van deze groep verhuurders tot huurverlaging voor de beoogde doelgroep betekent een forse inbreuk op het eigendomsrecht, die enkel gerechtvaardigd zou kunnen worden door een tegemoetkoming aan deze verhuurders. Dit is voor een groot deel van deze verhuurders niet mogelijk via een verlaging van het tarief van de verhuurderheffing.

Voor de corporatiesector als geheel leidt het voorliggende voorstel met huurverlaging en tariefsverlaging in de verhuurderheffing tot een beperkte teruggang in de kasstromen van woningcorporaties. Wanneer er ook rekening wordt gehouden met de overige maatregelen die corporaties raken, waaronder handhaving van het tarief in de vennootschapsbelasting op 25% en diverse maatregelen inzake heffingsverminderingen op de verhuurderheffing, dan ontstaat een neutraal tot licht positief beeld voor de kasstromen. Ook de investeringscapaciteit van de sector als geheel gaat er niet op achteruit, vanwege de versterking van de vermogenspositie die de tariefsverlaging in de verhuurderheffing oplevert. Deze tegemoetkoming komt slechts voor 5% ten goede van particuliere verhuurders. Verhuurders zijn immers verhuurderheffing verschuldigd indien zij meer dan 50 woningen met een huurprijs die niet hoger is dan de huurtoeslaggrens (2020: € 737,14) verhuren. Particuliere verhuurders die geen verhuurderheffing betalen kunnen niet tegemoet gekomen worden met een tariefswijziging van de verhuurderheffing. Dat resulteert erin dat de inbreuk op het eigendomsrecht voor deze groep verhuurders niet middels deze tegemoetkoming kan worden gerechtvaardigd.

Het recht van de huurders die een woning van een woningcorporatie huren op een huurverlaging is een afgeleid recht van de verplichting voor de woningcorporaties om de huurverlaging te bieden. Het wetsvoorstel leidt daardoor dus niet tot direct onderscheid tussen huurders die een woning huren van een woningcorporatie en overige huurders. Wel bereidt het kabinet verschillende maatregelen voor die ook voor deze overige huurders en voor huurders van woningcorporaties die later met een inkomensdaling te maken krijgen, de betaalbaarheid verbeteren.

Daarnaast heeft de Belastingdienst aangegeven dat een uitbreiding van de voorgestelde deling van inkomensgegevens in 2021 naar particuliere verhuurders niet haalbaar is. Het zou namelijk gaan om een uitbreiding van de gegevensuitwisseling met (tien) duizenden particuliere verhuurders, ten opzichte van de (om en nabij) 300 woningcorporaties waar de Belastingdienst op basis van het voorliggende voorstel gegevens mee uitwisselt.

In het beschikbare tijdsbestek is het niet mogelijk voor de Belastingdienst het proces voor de huurverlaging voor alle verhuurders te automatiseren. Dit zou wel noodzakelijk zijn gezien de grote toename van verhuurders. Door uitbreiding van de handmatige uitvoering neemt het risico op fouten immers sterk toe. In het beschikbare tijdsbestek is het niet mogelijk voor de Belastingdienst het proces voor de huurverlaging voor alle verhuurders te automatiseren. Dit zou wel noodzakelijk zijn gezien de grote toename van verhuurders. Door uitbreiding van de handmatige uitvoering neemt het risico op fouten immers sterk toe.

De leden van de fracties van GroenLinks, van de PvdA en van 50Plus vroegen wat de impact zou zijn van het permanent maken van de regeling zowel voor wat betreft het aantal huurders dat ervoor in aanmerking komt als financieel.

Het beoogde effect van dit wetsvoorstel is dat na 2021 alle huurders met een laag inkomen in het gereguleerde segment van woningcorporaties een passende huur hebben, als zouden zij (bij verhuizing) passend zijn toegewezen. Dat wil zeggen dat huurders met een laag inkomen (dat is een inkomen dat niet hoger is dan de voor het betreffende huishouden toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen) geen huur betalen die hoger is dan de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Dat is hieronder schematisch weergegeven.

Tabel eenmalige huurverlaging voor huurder met laag inkomen

Type huishouden	Laag inkomen is:	Huurverlaging naar (kale huurprijs):
Eenpersoonshuishouden	€ 23.725 of lager	€ 633,25
Eenpersoonsouderenhuishouden (AOW'er)	€ 23.650 of lager	€ 633,25
Tweepersoonshuishouden	€ 32.200 of lager	€ 633,25
Tweepersoonsouderenhuishouden (één of twee AOW'ers)	€ 32.075 of lager	€ 633,25
Meerpersoonshuishouden (drie of meer bewoners)	€ 32.200 of lager	€ 678,66
Meerpersoonsouderenhuishouden (drie of meer bewoners, van wie minimaal één AOW'er)	€ 32.075 of lager	€ 678,66

Daarnaast wordt de huur in het kalenderjaar van de huurverlaging (2021 of, bij huurders die eind 2021 om huurverlaging vragen, en deze in 2022 toegekend krijgen, in 2022) niet verhoogd. In het jaar daarna vallen die huurders in het huurverhogingsregime van maximaal inflatie + 1 procentpunt (conform de voorstellen zoals ik bij brief op 6 november heb aangekondigd).

Met dit wetsvoorstel wordt ingezet op huurders die duur scheefwonen. De reden voor het dure scheefwonen kan liggen in het feit dat de huurder voor 2016 is verhuisd – toen woningcorporaties hun eigen passend toewijzingsbeleid hanteerden- of omdat de huurder sinds de woningtoewijzing een inkomensdaling heeft doorgemaakt.

Wat de inkomensontwikkeling van de betreffende huurders na 2021 zal zijn, is moeilijk in te schatten, net als de inkomensontwikkeling van huurders die niet in 2021 een beroep kunnen doen op deze huurverlaging. Huurders moeten sinds 2016 passend worden toegewezen, waardoor de betaalbaarheid aan de voorkant zo goed mogelijk wordt geborgd. Verder kunnen huurders die na 2021 te maken krijgen met een inkomensterugval de verhuurder om tijdelijke huurkorting vragen, zoals geregeld in het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516) dat thans bij de Tweede Kamer in behandeling is. Hierover heeft Aedes met de Woonbond ook al afspraken gemaakt in het Sociaal Huurakkoord 2018. Voordeel van deze afspraken is dat er meer maatwerk kan worden geleverd voor de specifieke situatie waarin de huurder zich bevindt, terwijl tegelijkertijd de prikkel blijft behouden om te verhuizen naar een passende woning als dit nodig is en negatieve arbeidsmarkteffecten worden voorkomen.

De leden van de fracties van GroenLinks, van de PvdA en van 50Plus vroegen of die impact niet beperkt is omdat het in de toekomst alleen nog zou gaan om huurders van gereguleerde woningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens van wie het inkomen substantieel is gedaald en dat toch een zeer beperkte groep is.

In 2018 was het aantal dure scheefwoners ten opzichte van 2015 met ca. 56.000 huishoudens gedaald naar 346.000 huishoudens, waarvan ca. 260.000 huishoudens in het gereguleerde segment van woningcorporaties wonen en dus voor de voorgestelde eenmalige huurverlaging in aanmerking komen (WoON 2018). Op dit moment valt niet in te schatten wat de inkomensontwikkeling zal zijn van de huurders van woningcorporaties die nu geen dure scheefwoner zijn, dus van huishoudens die een inkomen boven de inkomensgrens voor passend toewijzen hebben of een huurprijs betalen die niet hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens. Daardoor valt niet in te schatten hoeveel huishoudens in de toekomst (na 2021) voor een huurverlaging in aanmerking zouden komen, indien van de voorgestelde eenmalige huurverlaging een permanente regeling gemaakt zou worden. Dat is mede afhankelijk van toekomstige conjunctuurontwikkelingen. De sector wil daarnaast graag de mogelijkheid te houden om afspraken te maken met een huurder om naar een meer passende woning te verhuizen bij een meer structurele inkomensterugval, bijvoorbeeld door scheiding, overlijden of pensionering.

De leden van de fracties van GroenLinks, van de PvdA en van 50Plus vroegen of de regering bereid is te onderzoeken of het haalbaar is de mogelijkheid tot huurverlaging permanent te maken.

Het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen is een tijdelijke regeling. Ik ben bereid om te bezien wat de gevolgen voor huurders en woningcorporaties zouden zijn van een permanent recht op huurverlaging na 2021 voor dure scheefwoners in het gereguleerde segment van woningcorporaties en of een dergelijke permanente regeling haalbaar zal zijn. Hierbij wil ik graag breder kijken naar samenhangende elementen, zoals arbeidsmarkteffecten, passende huisvesting, uitvoering en budgettaire effecten.

Vragen van de SP-fractie

Wetsvoorstel 35 578

De leden van de SP-fractie vroegen om hoeveel huurverlaging het in zijn totaliteit en gemiddeld per betrokken huishouden gaat.

De eenmalige huurverlaging leidt ertoe dat zo'n 260.000 huishoudens in aanmerking komen voor de huurverlaging in de loop van 2021. Uitgaande van een huurverlaging halverwege het jaar gaat het in 2021 om huur die in totaal zo'n € 80 miljoen lager komt te liggen in het jaar 2021. Vanaf 2022 ligt de huur dan zo'n € 160 miljoen lager dan zonder deze huurverlaging het geval zou zijn. Gemiddeld besparen huurders die in aanmerking komen voor huurverlaging € 40 per maand op hun netto maandlasten.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom huurders in de vrije sector geen recht op huurverlaging wordt gegeven en of dat niet strijdig is met de opvatting dat huurders in gelijke situaties gelijk behandeld horen te worden.

Zoals in het antwoord op de eerste twee vragen van de fracties van de PvdA, GroenLinks en 50-Plus is uiteengezet zijn de regeling voor passend toewijzen en het Sociaal Huurakkoord niet van toepassing op andere verhuurders dan woningcorporaties. Die overige verhuurders hebben evenmin een maatschappelijke opgave. Daar komt bij dat de verhuurderheffing maar voor een zeer beperkt deel door de categorie overige verhuurders wordt opgebracht; het overgrote deel van de overige verhuurders kan niet langs die weg worden tegemoetgekomen. Daarom zijn voorgestelde verplichtingen zo vormgegeven dat deze alleen van toepassing zijn op woningcorporaties. Het van die verplichting afgeleide recht voor de huurders op de huurverlaging kan daarmee ook alleen maar van toepassing zijn op huurders van woningen van een woningcorporatie.

De leden van de SP-fractie vroegen om hoeveel huurders en met welk financieel beslag voor de verhuurders het zou gaan als er wel gelijke rechten werden toegekend op eenmalige huurverlaging.

Er wonen circa 86.000 dure scheefwoners bij overige verhuurders, zoals commerciële verhuurders. Indien deze verhuurders huurverlaging tot de aftoppingsgrens toepassen gaat het om een financieel beslag van circa 93 miljoen euro structureel.

De leden van de SP-fractie vroegen wat er praktisch terecht is gekomen van de geïntroduceerde mogelijkheid voor huurders om aan hun verhuurder huurverlaging te vragen en hoeveel huurders dit jaar daadwerkelijk een verlaging hebben gevraagd en gekregen.

Afgelopen maart heb ik met verhuurders middels een statement afgesproken dat zij maatwerk zullen toepassen bij huurders die door de coronacrisis in de betaalproblemen zijn geraakt. Uit de uitgezette enquêtes van de achterban van deze verhuurdersorganisaties, blijkt dat hieraan gehoor is gegeven. Uit deze enquêtes blijkt dat een deel van de verhuurders vanwege corona andere keuzes hebben gemaakt in het toepassen van de huurverhoging, bijvoorbeeld door de huurverhoging uit te stellen of een lagere huurverhoging toe te passen dan zij voornemens waren. Daarnaast laten de enquêtes zien dat tussen de 0,65% en 3% van de huurders verzoekt om maatwerk. Als een huurder verzoekt om maatwerk kan dit in de regel worden ingewilligd en komen partijen tot een oplossing (rond de 85–90% van de gevallen). Er wordt dan gekozen voor uitstel van betaling, het treffen van een betalingsregeling of kwijtschelding van (een deel van) de huur. Dit sluit aan bij het beeld vanuit het registratiepunt bij de Huurcommissie voor huurders waarbij de verhuurder geen maatwerk wil toepassen. Tegelijkertijd ligt het gebruik van de mogelijkheid tot specifiek maatwerk zoals afgesproken in het Sociaal Huurakkoord niet heel hoog. De afspraken tussen de woningcorporaties en de Woonbond, het Sociaal Huurakkoord 2018, blijken (in tempo) daardoor nog onvoldoende tot het gewenste resultaat te leiden.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de verhuurderheffing nu wel ingezet kan worden.

In mijn eerdere brieven (35 431, I, L, N) heb ik uw Kamer laten weten dat ik een stapsgewijze aanpak door zou lopen om tot een invulling te komen van de moties Kox (35 431, D, H, K). In mijn brieven heb ik ook aangegeven dat het gebruikelijk is dat het Kabinet in de zomer besluit over de koopkracht en de lastenbesluitvorming voorbereid met het oog op Prinsjesdag en het belastingplan. Dat is het moment dat het kabinet integraal oplossingen voor diverse vraagstukken kan wegen.

Het bredere verband van het door de Minister te voeren huurbeleid

De leden van de SP-fractie vroegen een helder overzicht van de aanvullende maatregelen die de Minister sinds de zomer onderzocht heeft en in uitvoering heeft genomen of gaat nemen.

Met de voorgestelde gerichte maatregel krijgen huurders die al enige tijd «duur scheefwonen» in het gereguleerde segment van woningcorporaties en dus een huur betalen die hoog is voor hun inkomen, huurverlaging. Het gaat om huurders die als zij zouden verhuizen naar een andere woningcorporatiewoning een huur die niet hoger is dan de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens zouden krijgen. Met de voorgestelde maatregel krijgen die huurders een voor hun inkomen passende huur zonder te hoeven verhuizen. Daarnaast kunnen huurders die recentelijk een lager inkomen hadden of een inkomensdaling hebben gehad, zelf een huurverlaging vragen bij hun woningcorporatie. Met deze maatregel kunnen naar inschatting circa 260.000 huishoudens huurverlaging krijgen. Zoals uiteengezet in antwoord op vragen van onder andere van de fractie van PvdA vindt het kabinet dat zij een verplichte huurverlaging niet kan opleggen aan andere verhuurders dan woningcorporaties. Ten eerste hebben woningcorporaties de wettelijke taak om huishoudens met een laag inkomen te huisvesten en krijgen zij hiervoor staatssteun. Andere verhuurders hebben die wettelijke taak en voordelen niet. Daarnaast kunnen verhuurders die niet meer dan 50 huurwoningen in het gereguleerde segment hebben en verhuurders in de vrije sector niet tegemoet gekomen worden door een tariefverlaging van de verhuurderheffing, doordat zij niet heffingsplichtig zijn voor de verhuurderheffing. Om die redenen beperkt het wetsvoorstel zich tot huurders met een laag inkomen in een dure woningcorporatiewoning in het gereguleerde segment en strekt het wetsvoorstel zich niet uit tot alle huurders die een betaalarisico hebben. Voor huurders met een lager inkomen bestaat daarnaast ook de huurtoeslag. In 2020 zijn daarvoor de maximale inkomensgrenzen komen te vervallen waardoor de huurtoeslag bij een stijging van het inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd, maar waardoor ook meer huurders in aanmerking komen voor huurtoeslag.

In onderzoek van het Nibud dat vaak aangehaald wordt door uw Kamer, is gekeken naar de woonlasten van huurders en kopers op basis van het CBS Budgetonderzoek 2015. Het Nibud laat daarbij zien dat huurders met te hoge woonlasten ten opzichte van de basisbedragen zich met name bevinden in de gereguleerde huursector. Het Nibud geeft hierbij aan dat het probleem niet zo zeer in de vrije sector zit. Uit het rapport van Nibud blijkt eveneens dat deze mensen veelal een lager inkomen hebben. Het grootste deel van deze mensen met hoge woonlasten ten opzichte van de basisbedragen hebben een netto-inkomen onder de € 1.000 of een netto-inkomen tussen € 1.000 en € 1.500. Het Nibud geeft daarbij aan dat de hoogte van de woonlasten niet altijd het probleem is, maar dat ook de hoogte van het inkomen een rol speelt. Bij huishoudens met een laag inkomen is er vaker sprake van hoge woonlasten in relatie tot het inkomen

dan bij huishoudens met een hoger inkomen. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft onderzoek gedaan naar betaalrisico's van huurders op basis van het WoON-onderzoek uit 2015 en 2018. Het PBL geeft aan dat in 2015 18% van de huishoudens die huren een betaalrisico hadden en in 2018 14% huishoudens.

WoON2018 laat zien dat de groep huurders met een betaalrisico's voornamelijk lijkt te bestaan uit huishoudens met een laag inkomen, dat wil zeggen een inkomen op het niveau van het sociaal minimum of daaronder. Ongeveer de helft van hen heeft als belangrijkste inkomensbron een uitkering, een kwart van de huishoudens heeft AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron en de overige kwart bestaat voornamelijk uit mensen met een kleine baan of ZZP-ers. De huishoudens die een uitkering of AOW of pensioen als belangrijkste inkomensbron hebben zullen niet direct een inkomensdaling als gevolg van de coronacrisis doormaken. Overigens zij opgemerkt dat een betaalrisico niet per definitie betekent dat het huishouden ook daadwerkelijk problemen heeft om de huur te betalen. Op basis van WoON2018 blijkt daarnaast dat de netto-inkomens sneller stijgen dan de netto woonlasten. Hierdoor neemt ook de huurquote licht af. Dit kan de afname van het aantal huishoudens met betaalrisico's in de afgelopen jaren verklaren. Ook is daarnaast beleid ingezet dat gericht is op de verbetering van de betaalbaarheid voor huurders.

Dat neemt niet weg dat er een groep huishoudens met een laag inkomen is die betalingsrisico's heeft. Het kabinet heeft aandacht voor deze huishoudens met een laag inkomen en vindt het belangrijk om de risico's voor deze groep in een breder perspectief te bekijken, waarbij andere lasten ook in ogenschouw worden genomen. In de kabinetsreactie op het IBO Toeslagen (Kamerstukken II 2019/20, 31 066, nr. 624) heeft het kabinet al aangekondigd dat het met een bredere blik wil kijken naar de ondersteuning van betaalbaar wonen, waarbij inkomensbeleid, de subsidiëring op de huur- en koopmarkt alsmede de verhuurdersheffing in samenhang worden gezien.

Naast de onderhavige regeling heb ik verschillende maatregelen onderzocht om de betaalbaarheid van huren te verbeteren. Hierbij heb ik gekeken naar een aanpassing in de huurtoeslag en het intensiveren van de woonkostentoeslag. Ik heb gekozen voor deze maatregel omdat deze gericht is op huurders die een hoge huur betalen en een laag inkomen hebben en daarmee een grotere kans hebben op betaalrisico's. De Staatssecretaris van SZW heeft ten aanzien van de woonkostentoeslag aangekondigd dat er als onderdeel van het steun- en herstelpakket € 30 miljoen extra beschikbaar komt voor de bijzondere bijstand.

Met verschillende wetsvoorstellen die op dit moment voorliggen in de Tweede Kamer wordt eveneens als doel gesteld om bij te dragen aan de betaalbaarheid voor huurders en een betere verdeling van betaalbare huurwoningen.

- De maatregelen in het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen (35 518) dragen bij aan een betere verdeling van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad en het in lijn brengen van de huur met de kwaliteit van de woning gegeven de draagkracht van de huurder. De voorgestelde grenzen schuiven zodanig op dat de hoogste inkomens meer huur betalen, maar deze hebben hier ook meer ruimte voor (o.b.v. Nibud).
- Met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516) krijgen verhuurders, ook particuliere en commerciële verhuurders en ook in de vrije sector, de mogelijkheid om op verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting (huurbevrozing of huurverlaging) te geven. Bijvoorbeeld

als een huurder een plotselinge inkomensdaling doormaakt. Dit voorstel draagt hiermee bij aan de mogelijkheden die een verhuurder heeft om een huurder tegemoet te komen bij wie de betaalbaarheid tijdelijk onder druk staat. Dit wetsvoorstel kan als vangnet fungeren als huurders in de toekomst toch duur schiefwonen.

Het kabinet heeft daarnaast aangekondigd om de huurverhogingen te maximeren op inflatie + 1% en het mogelijk te maken om een opkoopbescherming te introduceren.

De leden van de SP-fractie vroegen hoeveel huurders door die aanvullende maatregelen enige verlichting van hun huurlasten hebben gekregen of gaan krijgen en hoeveel geld daarmee gemoeid is voor de verhuurders.

Tijdelijke huurkorting

Hoeveel verhuurders gebruik zullen maken van deze nieuwe mogelijkheid is niet op voorhand te kwantificeren, omdat er geen voorwaarden worden gesteld aan het wel of niet toekennen van de huurkorting. Ook valt niet te kwantificeren wat de financiële gevolgen voor de huurders zullen zijn, omdat ook hier aan geen voorwaarden zijn gesteld. Het is daarom niet mogelijk om concrete doelen te stellen in termen van het aantal huurders dat geholpen wordt of de hoeveelheid huur die verlaagd is.

Inflatie + 1%

In 2018 hebben woningcorporaties in het Sociaal Huurakkoord afgesproken de huren jaarlijks met maximaal inflatie te verhogen. De maatregel om de huurverhoging wettelijk te beperken tot inflatie +1% heeft dus vooral effect bij de particuliere verhuurders met huurwoningen in het gereguleerde segment. Overigens lag ook bij particuliere verhuurders de gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie afgelopen jaar op 0,3% boven inflatie, dus al onder de nu voorgestelde grens. In 2019 was de gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie bij particuliere verhuurders 1,2% boven inflatie. Ook hier is het niet mogelijk om concreet te stellen hoeveel huurders hiermee geholpen worden en met hoeveel de huren hierdoor niet worden verhoogd. In de vrije sector geldt tot dusver geen wettelijk vastgelegd maximaal huurverhogingspercentage. In de vrije sector werd afgelopen jaar de volgende huurverhogingen toegepast:

Geliberaliseerde huurwoningen, alle verhuurders, exclusief harmonisatie

Huurstijging	aantal woningen (*1000)					
	NL totaal		Grootstedelijke regio's ¹		Overige regio's	
T/m 2,6% (inflatie)	279	60%	143	61%	136	59%
2,6 t/m 3,6% (inflatie+1)	96	21%	43	18%	54	24%
3,6 t/m 5,1% (inflatie+2,5)	55	12%	29	12%	26	11%
5,1 t/m 6,6% (inflatie+4)	27	6%	16	7%	11	5%
> 6,6%	5	1%	3	1%	2	1%
T	462		233		229	

¹ Grootstedelijke regio's: G4 + Eindhoven

Bron: CBS huurenquête 2020 / bewerking BZK

De leden van de SP-fractie vroegen of de Minister onderzoek heeft gedaan onder huurders naar betalingsachterstanden of grotere betalingsrisico's of zich slechts heeft verlassen op informatie van verhuurderskant en of ze voornemens is alsnog onderzoek te doen onder huurders.

De fractie van de SP verwijst naar mijn eerdere brief (Kamerstukken I 2020/21, 35 431, N) waarin ik aangeef dat volgens enquêtes van Aedes, IVBN, Kences en Vastgoed Belang onder hun achterban is gebleken dat 0,65% tot 3% van de huurders heeft verzocht om maatwerk vanwege betalingsproblemen door corona en dat dit in de regel is ingewilligd (rond 85–90%).

Om ook via informatie van huurders een beeld te kunnen krijgen van de mate waarin verhuurders die over maatwerk gemaakte afspraken nakomen, heb ik een meldpunt geopend voor huurders van wie de verhuurder geen maatwerk wil toepassen nadat zij door de coronacrisis in betalingsproblemen zijn gekomen. Tot 22 november 2020 hebben ongeveer 158 huurders een melding gedaan bij de Huurcommissie, waarvan 60% huurt bij een corporatie.

Dit heeft ertoe geleid dat ik met dit wetsvoorstel ook huurders van woningcorporaties die recentelijk een inkomensdaling van tenminste zes maanden hebben doorgemaakt het recht geef op huurverlaging.

De leden van de SP-fractie vroegen of de Minister cijfermatig kan laten zien hoe de tot dusver door haar genomen maatregelen effectiever zijn dan een generieke huurstop en zo ja voor welk deel van de totale huurdersgroep.

Van de ruim 3 miljoen huurders is circa 12% dure scheefwoner. Dit zijn de huurders met een relatief hoge huur in relatie tot hun inkomen en dus huishoudens die het meeste risico hebben op betalingsrisico's. Het ingeschatte effect op de netto maandlasten voor 75% van deze huurders is gemiddeld € 40. Hun koopkracht zal daardoor met circa 2,6% toenemen.

Hoewel een generieke huurstop een groter aantal huurders zou bereiken (circa 95% van huurders in het gereguleerde segment), is deze maatregel niet gericht op enkel de huishoudens met mogelijke betalingsrisico's. Het effect van deze maatregel op de individuele huishoudens is daarnaast ook kleiner. Ervan uitgaande dat deze huurstop volgend jaar zou worden ingezet en zou leiden tot 1,5% minder huurstijging, geeft dit gemiddeld voor de huishoudens een effect van slechts € 4 op de netto maandlasten en 0,3% op de koopkracht. Indien gekozen wordt voor deze generieke maatregel zou het dus zo'n 10 jaar duren voordat voor de groep huurders met betalingsrisico's hetzelfde effect wordt bereikt. Ik heb daarom gekozen voor een gerichte maatregel voor huurders die duur scheefwonen, zodat zij effectief tegemoet gekomen kunnen worden.

De leden van de SP-fractie vroegen of de Minister haar stelling dat de betaalbaarheid voor huurders is verbeterd cijfermatig kan onderbouwen.

Ten opzichte van 2015 zijn de huurquotes voor huurders gedaald, van 26% naar 25% (WoON 2018). Ook is het aantal dure scheefwoners afgenomen van 402.800 naar 346.400 (WoON2018). Maar ik realiseer me dat hieraan onderliggend veel verschillende situaties schuilgaan en dat door de coronacrisis weer huurders in financiële problemen kunnen zijn gekomen. Het beleid van dit kabinet is er daarom ook op gericht om de betaalbaarheid van het huren voor verschillende situaties en inkomensgroepen verder te verbeteren. Zo is de maximale huursomstijging (gemiddelde huurverhoging) van woningcorporaties sinds dit jaar gelijk aan inflatie of, als de corporaties dat in de prestatieafspraken heeft afgesproken, lokaal hoger maar dan maximaal inflatie + 1 procentpunt.

Voor de komende jaren zal ik de jaarlijkse huurverhoging in het gereguleerde segment van woningcorporaties en overige verhuurders maximeren op inflatie + 1 procentpunt, door het initiatiefvoorstel van het Tweede Kamerlid Nijboer te ondersteunen en dat ook voor de vrije sector

te doen. Verder verruimt het kabinet de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens, waardoor circa 241.000 meer gezinnen met een laag middeninkomen in aanmerking komen voor een woning in het DAEB-segment van woningcorporaties.

Ook verhoogt het kabinet de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en verruimt het de «terugvaloptie», het recht op huurverlaging na inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen. Nu kunnen huurders de hogere huurverhogingen van de laatste twee jaren voor de toekomst «corrigeren»; dat wordt verruimd naar een «correctie» voor de toekomst van de hogere huurverhogingen van de laatste drie jaren.

Ook maakt het kabinet het met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting mogelijk dat verhuurders gemakkelijker een tijdelijke huurkorting in de vorm van huurbevrozing of huurverlaging kunnen geven aan huurders die een inkomensdaling hebben doorgemaakt. Ook de aangekondigde cap op de WOZ in het woningwaarderingstelsel en mogelijkheid van het invoeren van een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwprojecten dragen bij aan de betaalbaarheid van het huren voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

Verder zet het kabinet in op de nieuwbouw van woningen zodat de woningschaarste minder wordt, waarvan ook een positief effect op de betaalbaarheid van het huren is te verwachten.

De leden van de SP-fractie vroegen wat de Minister denkt te gaan doen voor de overige huurders die geen betrokkenheid hebben bij de voorgestelde eenmalige huurverlaging.

Particuliere verhuurders zijn niet verplicht om op basis van dit wetsvoorstel huurverlaging door te voeren. Dat neemt niet weg dat deze verhuurders maatwerk kunnen bieden aan huurders die een (periodieke) inkomensdaling doormaken. In het statement, gesloten in maart met verhuurdersorganisaties, zijn hierover afspraken gemaakt. Daarnaast komen huurders van particuliere en commerciële verhuurders mogelijk in aanmerking voor bijzondere bijstand bij de gemeente, zoals de woonkostentoeslag.

Mede naar aanleiding van de motie van lid Klaver c.s. (Kamerstukken II 2020/21, 35 570, nr. 12) heeft kabinet aanvullende maatregelen aangekondigd om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Het gaat hierbij om het in stand houden van de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens en het maximeren van de huurverhoging op inflatie+1% voor zowel de gereguleerde als vrije sector. Daarnaast zijn er thans verschillende maatregelen voorbereid om de betaalbaarheid van huren te verbeteren, zoals de cap op de WOZ in het woningwaarderingstelsel en het wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting (35 516).

De leden van de SP-fractie vroegen of het niet in de rede ligt om de huurprijsstijging voor de sociale sector gelijk te laten zijn aan die voor de vrije sector en of de Minister andere mogelijkheden ziet om huurders in de sociale huursector tegemoet te komen.

Ik zal, zoals aangekondigd aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 695), de huurverhoging in het gereguleerde segment voor de komende jaren maximeren op inflatie + 1 procentpunt (nu inflatie + 2,5 procentpunt). Door het initiatiefvoorstel van het Tweede Kamerlid Nijboer te ondersteunen zal vanaf 2021 de komende jaren ook de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector gemaximeerd worden op inflatie + 1 procentpunt.

Daarmee zal de jaarlijkse huurverhoging voor de gehele huursector gemaximeerd zijn op inflatie + 1 procentpunt. Ik verwacht dat dit een positief effect heeft op de betaalbaarheid van huishoudens in zowel de gereguleerde als vrije sector.

Huurders van woningcorporaties die in 2019 een gezamenlijk inkomen hadden dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor passend toewijzen, krijgen een huurverlaging als zij een huur boven de toepasselijke aftoppingsgrens betalen. Huurders die meer recent een laag gezamenlijk inkomen hadden, kunnen tot eind 2021 zelf om huurverlaging vragen aan hun woningcorporatie op basis van hun gezamenlijk inkomen van de aan het verzoek voorafgaande zes maanden. Dat wordt in voorliggend wetsvoorstel geregeld.

Huurders van andere verhuurders dan woningcorporaties en huurders in de vrije sector zullen bij financiële problemen om tijdelijke huurkorting (huurbevrozing of huurverlaging) kunnen vragen. Dat wordt geregeld in het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516), dat in behandeling is bij de Tweede Kamer.

Vragen van de ChristenUnie-fractie

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of de in de «Staat van de woningmarkt» genoemde aantallen netto aantallen zijn en zo ja hoe groot de bruto aantallen zijn.

Dit getal betreft niet de netto maar de bruto benodigde woningbouw, dus inclusief woningbouw die nodig is om te compenseren voor verwachte sloop/onttrekkingen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen wat de belangrijkste onderliggende oorzaken zijn voor de genoemde hoeveelheid extra woningen; hoeveel zijn nodig voor starters, hoeveel om «verduunning» op de vangen, hoeveel voor studenten, daklozen, arbeidsmigranten, vluchtelingen andere specifieke categorieën en wat voor typen woningen nodig zijn voor deze verschillende categorieën.

De leden van de ChristenUnie-fractie stippen hier terecht aan dat om het woningtekort terug te dringen niet alleen de aantallen te bouwen woningen cruciaal zijn, maar ook de bouw van de juiste woningen op de juiste plek, aansluitend bij de behoefte van deze mensen. Voor de genoemde aandachtsgroepen ben ik bezig om met betrokken partijen beter in kaart te brengen wat de omvang van de behoefte is, en om hier concrete afspraken over extra huisvesting aan te koppelen. Dat kan zowel gaan om het benutten van bestaande bouw voor deze doelen als om nieuwbouw. Het gaat er immers vooral om dat deze gehuisvest worden in een woning waarvan de kwaliteit, locatie en met name ook de betaalbaarheid aansluiten bij hun behoefte. Ook nieuwbouw voor andere groepen kan hieraan bijdragen wanneer dit tot benodigde doorstroming leidt. Dit betreft regionaal en lokaal maatwerk. Waar het nieuwbouw betreft, bieden met name flexibele en tijdelijke vormen van woningbouw bij uitstek uitkomst voor kwetsbare groepen als dak- en thuisloze mensen, arbeidsmigranten en statushouders.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen wat de achterliggende oorzaken zijn van de verduunning.

Een belangrijke oorzaak van huishoudensverdunding is volgens de meest recente huishoudensprognose³ van het CBS sinds de jaren »70 een toenemend aantal scheidingen, maar inmiddels draagt ook de verweiding van naoorlogse generaties, samen met de vergrijzing, bij aan de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Ik pleeg mede daarom extra inzet op woningbouw voor ouderen, onder andere door de recent aangekondigde stimuleringsregeling voor ouderenhuisvesting, waar ik € 20 miljoen voor beschikbaar heb gesteld. Deze regeling zal ik richten op de bouw van geclusterde woonvormen via een financiële tegemoetkoming voor algemene voorzieningen zoals de ontmoetingsruimte, die bijdragen aan het tegengaan van vereenzaming.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen naar de kwaliteit van de plancapaciteit die gemeenten/provincies gepresenteerd hebben en vooral hoe de plancapaciteit aansluit bij de lokale vraag naar huizen voor de verschillende categorieën.

Binnenkort publiceert ABF de nieuwe halfjaarlijkse inventarisatie plancapaciteit. Deze zal ik tezamen met een Kamerbrief eveneens naar de Eerste Kamer verzenden. De plancapaciteit heeft betrekking op de locaties die gemeenten en provincies beschikbaar stellen voor woningbouw, de kwalitatieve invulling van deze plannen met een woningbouwprogramma volgt pas in een latere fase. Tegelijkertijd is de locatie van bouwplannen een relevante factor in de vraag of deze goed aansluiten bij de behoefte van bepaalde groepen, omdat groepen als starters en studenten vaak graag centraal willen wonen in de nabijheid van OV en voorzieningen. In de stedelijke regio's waar het woningtekort het meest urgent is heb ik woondeals gesloten en zet ik met regionale partijen in op de ontwikkeling van 14 grootschalige woningbouwlocaties die hier een substantiële bijdrage leveren aan de bouwopgave. In deze regio's en bij deze specifieke locaties ben ik nauwer betrokken bij de invulling van de bouwopgave en zet ik gericht in op voldoende huisvesting voor aandachtsgroepen bij de invulling van bouwplannen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen hoe de Minister aankijkt tegen de conclusie van de VNG dat de beste keuze is prioriteit te geven aan bouwen binnen bestaande kernen en wat die conclusie betekent voor het beleid.

In de NOVI heb ik een voorkeursvolgorde voor verstedelijking omschreven, waarbij voor mij centraal staat dat gemeenten en provincies dienen te zorgen voor ruim voldoende plannen om hier niet alleen kwantitatief invulling aan te geven, maar ook om te zorgen voor de juiste woningen met de juiste betaalbaarheid voor verschillende groepen. In die voorkeursvolgorde geef ik aan dat locaties binnenstedelijk en in nabijheid van (OV-)verbindingen optimaal benut dienen te worden, wat aansluit bij de oproep van VNG. Maar daarbij heb ik aangegeven dat het wel nodig is dat overheden voorkeurslocaties en eventuele aanvullende locaties gelijktijdig in beeld brengen. Met name in de stedelijke regio's met grote woningtekorten zal het niet nodig zijn om te volstaan met alleen binnenstedelijk bouwen, en is het nodig dat buitenstedelijke locaties ook nu al in beeld gebracht worden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen op welke manier de komende jaren versneld gebouwd zou kunnen worden, wat zijn de belangrijkste knelpunten en wat is de rol van flex- en tijdelijke woningen om versneld te bouwen.

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/51/huishoudensprognose-2018-2060>

Voor de aanpak van het woningtekort is er helaas geen «silver bullit», dit vergt een brede aanpak waarmee de woningbouw als geheel naar een hoger plan wordt getild. Daarbij is een maximale inzet van alle partijen nodig. Mijn inzet vanuit het Rijk geef ik vorm langs 5 sporen. Ten eerste zet ik in op generieke versnelling van de vorming en de realisatie van plannen. Dat doe ik onder andere door met provincies afspraken te maken over hogere bouwambities en de daarvoor benodigde planvoorraad, maar ook door inzet van de woningbouwimpuls om de realisatie van tienduizenden woningen los te trekken of te versnellen. Ten tweede zet ik gebiedsspecifiek in op samenwerking met de regio's waar het woningtekort het meest urgent is, en zet ik hier in op realisatie van 14 groot-schalige woningbouwlocaties die een substantiële bijdrage aan de regionale bouwopgave. Ten derde zet ik gericht in op versnelling van de woningbouw door corporaties, omdat hun woningbouwproductie de afgelopen jaren fors is achtergebleven op wat nodig is. Hiervoor heb ik onder andere de korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouw geïntroduceerd en heb ik afspraken gemaakt over de realisatie van 150.000 woningen met Aedes en VNG. Ten vierde zet ik in op de aanpak van knelpunten waar deze zich voordoen en de verbetering van randvoorwaarden voor woningbouw. Substantiële knelpunten waarbij ik op diverse manieren bijdraag aan de oplossing betreffen de aanpak van de gevolgen van stikstof en corona voor de woningbouw. Ten vijfde zet ik in op voldoende woningbouw voor specifieke aandachtsgroepen zoals de groepen die ook door de fractie van de ChristenUnie zijn genoemd. Dit zijn groepen die als gevolg van het grote woningtekort extra in de knel komen, en daarom zet ik extra in op huisvesting van deze groepen, ook middels woningbouw. Daartoe heb ik onder andere stimuleringsregelingen voor kwetsbare groepen en ouderen geïntroduceerd. De fractie van de ChristenUnie constateert terecht dat ook flexwoningen een belangrijke rol spelen in de aanpak van het woningtekort. Deze vorm van woningbouw is een belangrijke aanvulling op reguliere woningbouw en is met name in de context van de huisvesting van specifieke aandachtsgroepen een belangrijke rol door de snelheid waarmee deze gerealiseerd kan worden, maar ook door de flexibele inzetbaarheid. Maar door de wijze waarop flexwoningen vooraf fabrieksmatig geproduceerd worden, spelen zij ook een aanjagende rol voor innovatie in de bouw.

Graag voeg ik hieraan toe dat naast inzet op meer woningbouw ook investeren in leefbaarheid en verduurzaming van groot belang is, met name in stedelijke gebieden waar de kwaliteit van de woningvoorraad zeer slecht is en niet meer aansluit bij de woningbehoefte van mensen. Onlangs heb ik hiertoe de inrichting van een Volkshuisvestingsfonds aangekondigd.

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