

Vergaderjaar 2020–2021

34 373 **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)**

35 488 **Voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximalisering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten)**

35 516 **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting)**

35 518 **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)**

35 578 **Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen)**

27 926 **Huurbeleid**

N¹ **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 juli 2021

Een goed functionerende huurmarkt is onmisbaar in Nederland. Veel mensen zijn op zoek naar een fijne, betaalbare huurwoning die past bij hun wensen en situatie. Ik heb daarbij ook oog voor een betere benutting

¹ Letter N heeft alleen betrekking op 34 373.

van de woningvoorraad als onderdeel van de oplossing. Huurders die al een woning hebben gevonden, hebben er belang bij dat hun woning betaalbaar is en goed onderhouden wordt. Door te investeren in leefbaarheid en verduurzaming blijven wijken met huurwoningen een fijne plek om te wonen.

De afgelopen jaren heb ik uw Kamer regelmatig geïnformeerd over maatregelen om het aanbod van huurwoningen te vergroten, betaalbaarheid van huren te verbeteren, excessen tegen te gaan en ruimte aan verhuurders te geven om te blijven investeren in de kwaliteit van wonen. Om u meer overzicht en samenhang te geven breng ik de ontwikkelingen in het huurbeleid vanaf nu zoveel mogelijk bijeen onder de noemer «actualiteit in het huurbeleid».

In deze brief informeer ik u over de volgende onderwerpen:

- Betere benutting woningvoorraad van zowel koop- als huurwoningen;
- Voortgang in het transparant(er) maken van huurprijzen;
- Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015
- Voortgang van het actieplan «Aanpak achterstanden» van de Huurcommissie,
- Uitvoering van de Wet eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen,
- Start pilot Digitalisering inkomenstoets,
- Uitvoering van de motie van mevrouw van Eijs over het mogelijke effect van toeristische verhuur op de huizenprijzen.
- Consequenties wetten afspraken Klimaatakkoord.

Betere benutting woningvoorraad

Bij de aanpak van het woningtekort is terecht veel aandacht voor nieuwbouw. Maar dit is niet de enige manier om er meer woningen bij te krijgen. Vorig jaar heb ik uw Kamer toegezegd om opties in kaart brengen om de huidige woningvoorraad beter te benutten.² Platform 31 heeft onderzoek gedaan naar knelpunten en mogelijkheden van een betere benutting van de woningvoorraad. Het Ministerie van BZK is medefinancier geweest van het onderzoek. Als bijlage van deze brief vindt u het rapport *Beter benutten bestaande woningbouw: Onderzoek naar belemmeringen en kansen*³. Het rapport maakt duidelijk dat een betere benutting om maatwerk op lokaal niveau vraagt. Ik zie het als mijn taak om het gedachtegoed verder uit te dragen en hoop dat de vele voorbeelden uit het rapport gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen zullen inspireren. Daarom zal Platform31 het rapport actief delen met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Het rapport gaat in op drie onderwerpen: de doorstroming van ouderen, meerdere huishoudens in één woning en meerdere woningen op één kavel. Per onderwerp is in kaart gebracht wat knelpunten op het nationale en/of lokale niveau zijn. Het rapport laat zien dat wet- en regelgeving vanuit aanpalende beleidsdomeinen belemmerend kan werken. Dit vraagt vaak om een (lokale) afweging. Het toestaan van woningsplitsing kan leiden tot overlast. Een extra woonetage tot aantasting van de welstand. De belangen van de insiders (bewoners) winnen het vaak van de outsiders (toetreders op de woningmarkt). Dit maakt het soms een taaie strijd, maar de voorbeelden tonen aan dat met creativiteit en doorzettingsvermogen veel mogelijk is. De gemeente speelt hierbij vaak een doorslaggevende rol.

² Kamerstukken, II, 2020–2021, 32 847, nr. 694

³ Ter inzage gelegd bij de Directie Inhoud.

Met de toezending van het rapport geef ik invulling aan de motie Dik-Faber c.s. over gemeenschappelijke woonvormen⁴, de motie Krol over het bevorderen van samenwonen⁵ en de motie Peters en Terpstra over regelingen voor kinderen om hun ouders te financieel te ondersteunen.⁶

Gemeenschappelijke woonvormen

Woonwensen zijn divers. Ik zie het als mijn taak om die diversiteit ook in het woonbeleid uit te dragen. Een van de woonvormen die de afgelopen jaren aan terrein wint, is het gemeenschappelijk wonen. Hieronder zijn twee vormen te verstaan. De eerste betreft het met meerdere huishoudens in een woning wonen. Dit gebeurt bijvoorbeeld als een mantelzorger verhuist naar een zorgvrager, bijvoorbeeld een kind dat verhuist naar het ouderlijk huis om een of beide ouders te verzorgen. Of als twee starters een woning willen, maar niet een eigen huur- of koopwoning kunnen vinden. De tweede soort betreft de woonvorm waarbij verschillende huishoudens in een eigen zelfstandige woning wonen, maar waar een vorm van gemeenschappelijkheid bestaat. Fysiek kan dit tot uitdrukking komen in bijvoorbeeld een gezamenlijke ontmoetingsruimte of een gezamenlijke tuin.

De vraag naar deze tweede woonvorm is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit geldt in het bijzonder voor de groep ouderen, waarvan het aantal door de vergrijzing sterk toeneemt. Een geclusterde woonvorm met een ontmoetingsruimte maakt het voor ouderen mogelijk om samen activiteiten te ondernemen en elkaar te ondersteunen als dat nodig is. Bovendien geeft het een veilig gevoel als je weet dat je omgeving een oogje in het zeil kan houden. Van oudsher is deze woonvorm terug te vinden bij woongroepen, maar tegenwoordig is het een breder concept dat door steeds meer woningcorporaties, burgerinitiatieven en marktpartijen wordt omarmd.

Ik ondersteun dergelijke woonvormen via de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderenhuisvesting die in het najaar in werking treedt. Het is binnen deze regeling ook mogelijk om ook andere doelgroepen, zoals studenten of gezinnen in een dergelijke woonvorm te laten wonen. Een menging van doelgroepen kan soms juist een meerwaarde vormen voor een dergelijke woonvorm. In het door BZK en VWS gefinancierde project Woonvarianten voor senioren van Platform31 worden jaarlijks tien gemeenschappelijke wooninitiatieven voor ouderen ter inspiratie gepresenteerd. Via deze instrumenten geef ik invulling aan de eerdergenoemde motie Dik-Faber c.s. die de regering verzoekt te komen tot een verbeteragenda voor meer ruimte voor gemeenschappelijke woonvormen en bij nieuwe woonwet- en regelgeving de gevolgen voor gemeenschappelijke woonvormen nadrukkelijk mee te nemen.

Samenwonen en wet- en regelgeving

De eerdergenoemde motie Krol verzoekt de regering een kostenbatenonderzoek te doen naar het bevorderen van samenwonen, met daarin aandacht voor het schrappen van regelgeving die samenwonen financieel onaantrekkelijk maakt. Het bevorderen van samenwonen is een van drie hoofdonderwerpen van het bijgevoegde onderzoek van Platform31. De groep die, om andere redenen dan een affectieve relatie, wil samenwonen is zeer divers. Het gaat vooral om starters die gezamenlijk een zelfstandige huur- of koopwoning willen betrekken, maar bijvoorbeeld ook om mantelzorgers. Het onderzoek van Platform31 maakt duidelijk dat

⁴ Kamerstukken, II, 2020–2021, 35 570 VII, nr. 66

⁵ Kamerstukken, II, 2019–2020, 32 847, nr. 563

⁶ Kamerstukken, II, 2020–2021, 35 570 XVI, nr. 122

wet- en regelgeving uit aanpalende beleidsterreinen belemmerend kan werken. Het vergt bij deze belemmeringen vaak een afweging op lokaal niveau. Als belemmering op nationaal niveau wordt de kostendelersnorm uit de Participatiewet genoemd.

Significant APE heeft in opdracht van het Ministerie van SZW onderzocht welke belemmeringen bijstandsgerechtigden ervaren om woonruimte te delen. Uit het onderzoek van Significant APE blijkt dat complexiteit en veelheid van regels en regelingen belemmeringen vormen. Het leidt voor bijstandsgerechtigden tot onduidelijkheid en onzekerheid over de financiële gevolgen, ook voor bijvoorbeeld toeslagen indien zij een woning delen. Eén van deze financiële belemmeringen voor woningdelen is de kostendelersnorm uit de Participatiewet. Naast de kostendelersnorm kunnen ook andere inkomensafhankelijke regelingen, regelingen met betrekking tot werk, inkomen en wonen en complexiteit van regelgeving hieraan in de weg staan. De bevindingen van het onderzoek van Significant APE waren voor het kabinet reden om een verkenning uit te voeren naar een andere vormgeving van de kostendelersnorm. Deze verkenning is 17 mei 2021 door de Minister van SZW aangeboden aan uw Kamer⁷. Daarin geeft de Minister van SZW aan dat voor een andere vormgeving van de kostendelersnorm een wetswijziging nodig is met een zorgvuldige voorbereiding op basis van een brede afweging met oog voor de uitvoerbaarheid en effecten voor de (rechts)positie van uitkeringsgerechtigden. Daarbij is het aan een nieuw kabinet en de Staten-Generaal als medewetgever om hierover een afweging te maken. De diversiteit van samenwonen van mensen zonder een affectieve relatie is zeer groot. Dit maakt het niet mogelijk deze samen te vatten in één algemene kosten-batenanalyse.

Regelingen voor kinderen die hun ouders willen helpen bij het vinden van een woning

In de eerdergenoemde motie Peters/Terpstra wordt aangegeven dat er geen regelingen zijn voor kinderen die hun ouders willen helpen bij de aankoop van een woning. Zij constateert dat dit een contrast is met de regelingen die bestaan voor ouders om kinderen te helpen bij de aankoop van een huis. De motie verzoekt de regering de problematiek in beeld te brengen en een verkenning van mogelijke regelingen of oplossingen uit te voeren. Het verzoek is meegenomen in het bovengenoemde rapport en tevens heeft er een deelonderzoek plaatsgevonden. Het deelonderzoek vindt u als bijlage bij deze brief. De onderzoekers hebben de omvang van de doelgroep waarover de motie Peters/Terpstra gaat, in kaart gebracht. Te beginnen bij het aandeel ouderenhuishoudens dat in een te ruime huurwoning woont. Er zijn (grote) regionale verschillen, maar gemiddeld gaat het om 40 procent. Als zij willen verhuizen, dan willen de meeste ouderenhuishoudens naar een huurwoning; al heeft één op de tien te ruim wonende ouderen de voorkeur voor koop (8 procent bij passend wonende ouderen). Voor een groot deel van de ouderen in een huurwoning is het financieel gezien zeer lastig om een woning te kopen. Zo blijkt dat driekwart van de ouderen in een huurwoning een belastbaar inkomen van maximaal 30.000 euro heeft en de helft van alle ouderen in een huurwoning heeft minder dan 10.000 euro eigen vermogen. Omdat te ruim wonende ouderen vaker kinderen hebben, zo laat de analyse van ABF Research zien, kunnen zij wat dat betreft vaker op mogelijke steun van hun kinderen rekenen dan ouderen die passend wonen. Er is daarbij een duidelijke relatie te zien tussen het inkomen en met name het vermogen van ouders en kinderen. Als (vermogende) kinderen hun ouders willen helpen dan zijn hiervoor verschillende mogelijkheden, bijvoorbeeld door een woning te kopen en te verhuren aan de ouders,

⁷ Kamerstukken II, 2020/21, 34 352, nr. 199

door een lening te verstrekken, of een bedrag aan de ouders te schenken. Uit de analyse blijkt dat de doelgroep voor een financiële regeling voor kinderen die hun ouders willen helpen bij de volkshuisvesting, relatief klein is. Uit onderzoek blijkt dat ouderen graag in dezelfde sector blijven wonen. Ouderen in een huurwoning willen het liefste weer een huurwoning betrekken, ouderen met een koopwoning willen bij een volgende stap in de wooncarrière weer een koopwoning. Via de woningbouwimpuls en de stimuleringsregeling ontmoetingsruimten voor ouderen stimuleer ik de groei in het aanbod van de geschikte woningen voor ouderen, dit betreft zowel huur- als koopwoningen. Hierdoor wordt aanbod gecreëerd dat aansluit op hun woonwensen. Een regeling of aanpassing van wet- en regelgeving acht ik dan ook niet wenselijk.

Transparantie aanvangshuurprijzen

Verhuurders vinden het samen met mij belangrijk om meer transparantie te creëren over de aanvangshuurprijs in de vrije sector. Voor huurwoningen in de vrije sector (beter gezegd: huurcontracten die qua huurprijs geliberaliseerd zijn⁸) geldt het woningwaarderingssysteem (en de daarmee bepaalde maximale huurprijsgrens) immers niet. Door meer transparantie te creëren voordat een potentiële huurder een vrije sectorwoning gaat huren wordt het voor deze huurders inzichtelijk wat ze krijgen voor de te betalen huur, zodat zij goed geïnformeerd kunnen afwegen of ze de woning daadwerkelijk willen (en ook kunnen) huren. Tevens helpt het de huurder om excessieve huren te herkennen. Met verschillende sectorpartijen vinden op dit moment goede gesprekken plaats over het transparanter maken van aanvangshuren. Deze gesprekken zullen leiden tot een convenant met de sector. Het opstellen van dit convenant draagt bij aan de verdere professionalisering van de vrije huursector. Hoewel een aantal professionele verhuurders al transparante advertenties aanbiedt, is het doel van het convenant om een zo groot mogelijk deel van de vrije sector huurmarkt te bewegen dat op vergelijkbare wijze te doen. Concreet wordt er uitgewerkt welke variabelen bij een advertentie moeten worden benoemd voor een goed overzicht. Partijen hebben overeenstemming gevonden ten aanzien van de meeste variabelen die in het convenant worden opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn: de oppervlakte, het aantal kamers, bouw- en renovatiejaar en of de woning gemeubileerd of gestoffeerd wordt verhuurd, de hoogte van de borg (indien van toepassing), de gevraagde servicekosten (indien van toepassing), de gestelde inkomenseisen aan de huurder (indien van toepassing) en de bij het ingaan van de huur wettelijk geldende maximale jaarlijkse huurverhoging. Over enkele andere variabelen vinden nog gesprekken plaats en mede daardoor lukt het niet om het uitgewerkte convenant voor de zomer met uw Kamer te kunnen delen. Ook zal er nog overleg met de Woonbond plaatsvinden. Naar verwachting zal het convenant na het zomerreces gereed zijn.

Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015

Per 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in werking getreden. De meest significante wijziging was de introductie van generieke tijdelijke huurcontracten en het aanwijzen van nieuwe doelgroepen waarmee de opzeggrond dringend eigen gebruik werd uitgebreid (de zogeheten doelgroepencontracten). Het gaat daarbij om jongeren, promovendi en grote gezinnen. Het doel van nieuwe type

⁸ Huurcontracten voor zelfstandige woningen waarvan de kale huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract (aanvangshuur) hoger was dan de toen geldende liberalisatiegrens. Voor huurcontracten die in 2021 ingaan, gaat het om huurcontracten met een aanvangshuur boven € 752,33 per maand

tijdelijke huurcontracten was het bieden van meer mogelijkheden om woningen tijdelijk te verhuren zodat de bestaande voorraad zo optimaal mogelijk benut wordt. De verwachting was dat dit zou leiden tot een betere doorstroming en een groter huurwoningenaanbod. Uitgangspunt was dat huur voor onbepaalde tijd de norm zou blijven.

De wet biedt ook een alternatief ten opzichte van de bestaande contracten naar aard van korte duur. Deze contractvorm van korte duur wordt regelmatig ingezet voor het huren van een woning, terwijl huurders daarbij geen huurprijsbescherming krijgen en de aanvangshuurprijs niet bij de Huurcommissie kan worden getoetst.

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 bevat een evaluatiebepaling. Ter uitvoering daarvan stuur ik u het rapport «Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015»⁹ (hierna «de evaluatie») over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk, verricht door het onderzoeksbureau Companen. Deze brief zal tevens met de Eerste Kamer worden gedeeld, waarmee ik invulling geef aan de toezegging de evaluatie ook met de Eerste Kamer te delen¹⁰.

Monitoren tijdelijke verhuur

In de monitor tijdelijke verhuur die na de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt jaarlijks is uitgevoerd, is in de Staat van de woningmarkt 2017, 2018 en 2019 gerapporteerd over het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Zoals ik in mijn brief van 20 april 2021¹¹ heb aangegeven, is het achterhalen van betrouwbare gegevens over tijdelijke huurcontracten complex gebleken. Dit komt omdat de gegevens van kleinere verhuurders zo goed als niet kunnen worden achterhaald en naar verwachting juist deze groep verhuurders gebruik maakt van tijdelijke huurcontracten. Ook is in opeenvolgende jaren de onderzoeksmethodiek gewijzigd waardoor er geen vergelijking tussen de verschillende jaren kan worden gemaakt. Het CBS heeft aangegeven dat zij geen betrouwbare cijfers kan opleveren over het jaar 2019.

In de evaluatie is naast kwalitatief onderzoek ook gevraagd naar het daadwerkelijke gebruik van tijdelijke huurcontracten bij diverse verhuurders in de vorm van een steekproef. Daarom kan bij benadering in de vorm van een grofmazige bandbreedte toch informatie worden geven over het huidige gebruik van tijdelijke huurcontracten. Op deze wijze geef ik invulling aan de toezegging uw Kamer te informeren over het gebruik van tijdelijke huurcontracten (204043).

Hoofdpunten evaluatie

Uit de evaluatie komen de volgende hoofdpunten naar voren, die ik hieronder zal toelichten.

- Het gebruik van tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders in schaarstegebieden is de afgelopen jaren toegenomen. Corporaties maken vooral gebruik van dit type contracten in niet-schaarstegebieden.

⁹ Ter inzage gelegd bij de Directie Inhoud.

¹⁰ Handelingen I 2020/21, nr. 29, item 4

¹¹ Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 338

- Doelgroepcontracten worden veelvuldig ingezet, in grotere mate door corporaties. Huurders en verhuurders beoordelen dit type contract positief.¹²
- Tijdelijke huurcontracten zorgen voor verhuurders voor de gewenste flexibiliteit. Vaak worden tijdelijke huurcontracten omgezet in contracten voor onbepaalde tijd waarmee ze kunnen fungeren als een proefperiode.
- Er zijn ook ongewenste neveneffecten. Deze zijn niet volledig aan de wet toe te schrijven, maar hangen er wel mee samen. Het gaat om het onwettelijk opnemen van een minimumduur in het contract, snellere stijging van de huurprijzen en negatieve effecten op leefbaarheid in wijken door snellere doorstroom van huurders.

Gebruik tijdelijke contracten

In de evaluatie is gekeken naar gebruik van tijdelijke contracten door corporaties, particuliere verhuurders en institutionele verhuurders.¹³ Een groot deel van de corporaties buiten het schaarstegebied¹⁴ geeft aan dat het gebruik van tijdelijke contracten de afgelopen jaren is toegenomen. Daarnaast geeft een groot deel van de particuliere verhuurders aan dat met uitzondering van de schaarstegebieden het gebruik over de afgelopen jaren stabiel is gebleven. Institutionele verhuurders maken bijna geen gebruik van tijdelijke contracten. In onderstaande tabel is te zien hoeveel tijdelijke contracten er bij benadering jaarlijks door verhuurders met meer dan tien woningen worden afgesloten.

	Corporaties	Particuliere verhuurders
Aantal huurwoningen	2.224.800	305.600
Ondergrens mutatiegraad	7,5%	17,3%
Bovengrens mutatiegraad	8,4%	20,4%
Inschatting aantal vrijkomende woningen per jaar	166.900–186.900	52.900–62.400
Ondergrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar	0,0%	27,0%
Bovengrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar	12,5%	34,4%
Inschatting aantal afgesloten tijdelijke contracten per jaar	0–23.400	14.300–21.400

Bron: Companen

Het grootste deel van de corporaties maakt daarnaast gebruik van doelgroepencontracten en ook de particuliere verhuurders maken gebruik van deze mogelijkheid. Corporaties verhuren ten opzichte van particuliere verhuurders minder aan de in de wet gespecificeerde doelgroepen en hanteren juist een breder doelgroepenbeleid.

Perspectief en Doorstroming

Voor huurders geeft de wet duidelijkheid over de looptijd van het huurcontract en de termijn waarop men vervolghuisvesting moet vinden. Ondanks dat verhuurders nog steeds gebruik maken van contracten van aard naar korte duur, bieden reguliere tijdelijke contracten wel een

¹² Onderdeel hiervan zijn grote gezinnen, die tevens onderdeel uitmaken van de evaluatie waarmee ik invulling geef aan een eerder gedane toezegging. (Handelingen II 2015/16, nr. 27, item 3)

¹³ Daarmee geef ik invulling aan een toezegging om naast particuliere verhuurders ook corporaties en institutionele verhuurders in de evaluatie mee te nemen (Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 708)

¹⁴ Het schaarstegebied bestaat uit de tien coropgebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarden voor gereguleerde huurwoningen.

alternatief met meer duidelijkheid en zekerheid. De wet heeft gezorgd voor flexibiliteit voor verhuurders, die met de tijdelijke huurcontracten duidelijkheid hebben dat een huurovereenkomst na de bepaalde tijd daadwerkelijk wordt beëindigd. Dit is een ontwikkeling die door verhuurders wordt gewaardeerd omdat het voor hen mogelijk maakt om op afzienbare termijn te besluiten of ze een woning als huurwoning willen door exploiteren, of willen verkopen.

Of de wet heeft gezorgd voor meer beschikbare woningen en een positief effect heeft gehad op de doorstroming, is volgens Companen niet eenduidig vast te stellen. Daarbij speelt de sterk veranderde woningmarkt sinds de inwerkingtreding van de wet ook een rol. Verhuurders helpen huurders op verschillende manieren bij het vinden van vervolghuisvesting. In veel gevallen wordt een tijdelijk contract omgezet in een contract voor onbepaalde tijd. Hoewel dit niet direct een doelstelling is van de wet en de tijdelijke verhuur hierdoor kan worden gezien als proefperiode, biedt het voor veel mensen wel vervolghuisvesting voor de langere termijn.¹⁵

Neveneffecten

Hoewel dit wettelijk niet is toegestaan, valt uit de evaluatie op te maken dat een aanzienlijk deel van de verhuurders een minimale verhuurtermijn opneemt in tijdelijke contracten. Een aantal geïnterviewde stakeholders geeft aan dat verhuurders tijdelijke contracten gebruiken om bij elke nieuwe verhuring de huurprijs te verhogen. Het absolute aantal gevallen waarbij de huur bij mutatie werd verhoogd door particuliere verhuurders is in zowel de gereguleerde als de geliberaliseerde huursector toegenomen tussen 2015 en 2020. In de corporatiesector bleef het aantal huurverhogingen bij harmonisatie in die periode nagenoeg gelijk¹⁶. Het is volgens Companen op basis van de beschikbare data niet aan te tonen dat het vaker verhogen van de huren in de particuliere huursector direct verband houdt met de invoering van tijdelijke huurcontracten. Het is wel te beredeneren dat in een krappe markt waarin de huurprijzen niet zijn gereguleerd, de mogelijkheid om vaker de huren aan te passen aan de markthuur leidt tot een snellere stijging van de huren. Voorts wordt verminderde leefbaarheid in bepaalde wijken, zorgen van huurders over vervolghuisvesting en verminderde rechtsbescherming voor huurders als neveneffect in de evaluatie benoemd.

Conclusies en vervolg

Op grond van de evaluatie concludeer ik dat niet eenduidig is vast te stellen of de doelstellingen van de wet op het punt van doorstroming en vergroting van het huurwoningenaanbod zijn behaald. Ik heb altijd op het standpunt gestaan dat tijdelijke verhuur niet de norm mag worden. Het is, ondanks alle inspanningen van het CBS, niet mogelijk gebleken om een betrouwbaar totaalbeeld te geven. Wel blijkt uit de indicatieve raming in de evaluatie dat het gebruik van tijdelijke huurcontracten aanzienlijk is. Ook worden er ongewenste neveneffecten zichtbaar die niet geheel aan de wet kunnen worden toegeschreven, maar er wel mee samenhangen zoals snellere huurprijsstijgingen en aantasting van de leefbaarheid in wijken met een hoge mutatiegraad. Daarnaast maak ik uit de evaluatie op

¹⁵ In de evaluatie is bekeken in hoeverre deze wetgeving heeft geleid tot doorstroming in de huurwoningmarkt. Daarmee geef ik invulling aan de motie van het lid van Vliet (Handelingen II 2015/16, nr. 51, item 11).

¹⁶ Dit komt mede omdat in deze periode de huurverhoging bij mutatie onderdeel uitmaakte van de maximale huursomstijging. De maximale huursomstijging is de gemiddelde huurverhoging bij woningcorporaties.

dat er veel positieve signalen zijn over het gebruik van doelgroepencontracten en worden er ook verschillende aanbevelingen in die richting gedaan.

Samen met de sector zal ik mogelijkheden inventariseren om oneigenlijk gebruik van generieke tijdelijke huurcontracten tegen te gaan. De waarde van deze contracten als alternatief voor contracten naar aard van korte duur zonder huurbescherming moet in balans gebracht worden met het uitgangspunt dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm dienen te blijven. Om oneigenlijk gebruik tegen te gaan breng ik voor mijn ambtsopvolger verschillende opties in kaart. Daarbij onderzoek ik een breed palet aan oplossingsrichtingen, zoals (niet uitputtend): aanscherping van voorwaarden voor tijdelijke verhuur, het verrijken van lokaal instrumentarium om meer handvatten te bieden en/of uitbreiding van de categorieën voor dringend eigen gebruik zodat meer specifieke doelgroepen kunnen worden geholpen. Bij deze uitwerking houd ik tevens oog voor hoe toekomstig gebruik van tijdelijke huurcontracten kan worden gemonitord.

Huurcommissie

De Huurcommissie kampt, mede door de maatregelen vanwege het coronavirus, met achterstanden bij het behandelen van verzoekschriften. Om deze achterstanden in 2021 terug te dringen, heeft de Huurcommissie eind vorig jaar het actieplan «Aanpak achterstanden» opgesteld.¹⁷ Ik heb eerder toegezegd om uw Kamer te informeren over de voortgang van dit actieplan. De Huurcommissie heeft mij per brief over de voortgang op de hoogte gesteld. Deze brief is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Uit de brief van de Huurcommissie blijkt dat de maatregelen uit het actieplan voortvarend worden toegepast. De voorzitter van de Huurcommissie is dan ook voorzichtig positief over de resultaten tot dusver. Tegelijkertijd heeft het coronavirus nog steeds effect op de werkzaamheden van de Huurcommissie en is het halen van de doelstelling afhankelijk van verschillende factoren, zoals de instroom van verzoeken. Mede middels het rapport van Companen dat ik uw Kamer eerder toezond,¹⁸ monitort de Huurcommissie de situatie. Mocht blijken dat meer nodig is om de doelstelling te halen, dan werk ik samen met de Huurcommissie aan oplossingen hiervoor. Ik informeer uw Kamer dit najaar nogmaals over de voortgang van het actieplan.

Wet eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen

De wet Eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen regelt dat huurders die een woning huren van woningcorporaties in het gereguleerde segment dit jaar in aanmerking komen voor huurverlaging als zij een inkomen hebben onder de passend toewijzen grens en een huurprijs boven de voor het huishouden relevante aftoppingsgrens. Het gaat hierbij dus om huurders met een lager inkomen en een voor hun inkomen hoge huur. Deze maatregel is erop gericht om de betaalrisico's te verminderen voor deze groep en de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Woningcorporaties worden hiervoor tegemoetgekomen via een structurele tariefsverlaging van de verhuurderheffing.

Deze maatregel past binnen een breder palet van maatregelen die het kabinet heeft genomen om de betaalbaarheid van wonen voor huurders te verbeteren. Eerder beperkte ik al de maximale huursomstijging (de gemiddelde huurverhoging) bij woningcorporaties tot inflatievolgend. Dit

¹⁷ Kamerstuk 27 926, nr. 328.

¹⁸ Kamerstuk 27 926, nr. 338.

jaar worden de huren in de gereguleerde sector bevroren. Dit betreft ook de huurprijs van huurders die huren bij een particuliere verhuurder. Daarnaast worden de huurprijsstijging in de vrije sector gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt. De wet Tijdelijke Huurkorting heeft daarnaast belemmeringen weggehaald om huurkorting toe te passen bij huurders die een inkomensdaling hebben doorgemaakt. Ook kunnen huurders mogelijk (tijdelijk) een beroep doen op woonkostentoeslag of TONK (Tijdelijke Ondersteuning Noodzakelijke Kosten) bij de gemeente indien zij aan de voorwaarden voldoen¹⁹. Daarnaast zet ik mij met de Woningbouwimpuls en Woondeals in op het meer bijbouwen van betaalbare woningen.

Bij de wetsbehandeling heb ik zowel aan de Tweede Kamer als aan de Eerste Kamer toezeggingen gedaan en daar ga ik in deze brief op in. Op een later moment kom ik terug op de uitvoeringstoets behorend bij het «correctiemechanisme». Een mogelijk correctiemechanisme biedt woningcorporaties de mogelijkheid om de huur in 2024 te verhogen indien het inkomen van de huurder die verlaging heeft gehad op basis van de wet, is gestegen. Ik ben thans aan het onderzoeken of een correctiemechanisme wenselijk is en of – en zo ja op welke wijze – dit uitvoerbaar is.

Enquêtes maatwerk verhuurdersorganisaties

Met verhuurders zijn in het afgelopen jaar meermaals afspraken gemaakt over het bieden van maatwerk aan huurders die door de coronacrisis in betaalproblemen zijn geraakt. Daaropvolgend zijn er enquêtes uitgezet bij de achterban van verhuurdersorganisaties om te monitoren of er maatwerk werd aangevraagd en in hoeverre dit werd toegepast. Ook is er navraag gedaan naar het aantal huisuitzettingen. Deze enquêtes zijn de afgelopen periode opnieuw uitgezet zodat er vinger aan de pols kan worden gehouden²⁰. Met verhuurdersorganisaties heb ik daarnaast hernieuwde afspraken omtrent huisuitzettingen gemaakt.²¹

Leden van VastgoedBelang hebben te kennen gegeven dat de situatie onveranderd is ten opzichte van de eerste enquête. Er melden zich geen – of zeer weinig – huurders die in de betaalproblemen zijn geraakt. IVBN schetst eenzelfde beeld. Het percentage huurders dat om maatwerk verzoekt is om en nabij gelijk aan het percentage van vorig jaar. De debiteurenstand is zeer beperkt opgelopen in vergelijking tot vorig jaar. Huisuitzettingen worden zoveel mogelijk vermeden, tenzij er sprake is van overlastsituaties, onverantwoord hoge opbouw van schulden of het uitvoeren van criminele activiteiten.

Uit de resultaten die Aedes heeft gedeeld blijkt dat het aantal huisuitzettingen, afgezet tegen 2018, met 43% is afgenomen. De huurachterstanden zijn (zeer licht) gedaald. Circa de helft van de woningcorporaties geeft aan dat de coronacrisis geen invloed heeft gehad op het aantal huurders dat om maatwerk verzoekt. Een kwart van de corporaties geeft aan dat meer huurders betaalproblemen ervaren terwijl tegelijkertijd een kwart van de woningcorporaties aangeeft minder verzoeken te hebben ontvangen.

Uit de resultaten blijkt dat tussen de 0,5% en 1,3% van de huurders (bezien vanuit alle type verhuurders) om maatwerk verzoekt en dat in een

¹⁹ Hiermee geef ik invulling aan de motie aan het lid Kox (Kamerstukken I 2020/21, 35 578, nr. G)

²⁰ Hiermee geef ik invulling aan de toezegging aan het lid Pijlman, T03045 en de toezegging aan de TK tijdens commissiedebat «wonen en corona», d.d. 3 juni 2021

²¹ <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/publicaties/2021/03/25/hernieuwd-statement-over-het-voorkomen-van-huisuitzettingen-tijdens-de-coronacrisis/Gezamenlijk+statement+over+maatwerk+bij+het+voorkomen+van+huisuitzetting+tijdens+de+coronacrisis>

groot deel van de gevallen dit ook toegepast kan worden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het treffen van betalingsregelingen, uitstel van betaling of het zoeken van andere passende woonruimte in de portefeuille. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met de resultaten van de enquêtes van vorig jaar. Over het geheel genomen valt uit de resultaten af te leiden dat er niet meer huurders in de betaalproblemen zijn geraakt ten opzichte van vorig jaar.

Huurders bij overige verhuurders en in de vrije sector

Huurders van overige verhuurders, zoals particuliere verhuurders en institutionele beleggers, of huurders met een huurcontract in de geliberaliseerde sector, kunnen ook in betaalproblemen hebben. Zij kunnen geen beroep doen op de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Ik heb de Eerste Kamer toegezegd te verkennen in hoeverre het mogelijk is een soortgelijke maatregel in te voeren voor huurders die een sociale huurwoning huren van overige verhuurders, zoals particuliere verhuurders en institutionele beleggers, of huurders die huren in het vrije segment²².

In het stelsel, zoals we dat in Nederland al vele jaren kennen, 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 huurcontracten in de vrije sector zou een stelselwijziging inhouden. Het inkomen van de huurder wordt daarmee in belangrijke mate bepalend voor de huurprijs die mag worden gevraagd voor een woning. Dit houdt een stelsel van inkomensafhankelijke huren in, waarbij de huren ook worden verhoogd als het inkomen stijgt. Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak om huishoudens met een laag inkomen betaalbaar te huisvesten. Andere verhuurders hebben deze taak niet. Een verplichte huurverlaging staat hiermee op gespannen voet. Hierdoor zou als mogelijk neveneffect verhuurders gestimuleerd worden om woningen alleen aan huurders met een hoger (midden)inkomen toe te wijzen om daarmee het risico op toekomstige verlaging te minimaliseren.

Naast de overwegingen over de stelselherziening, spelen juridische en uitvoeringsaspecten bij een mogelijke uitbreiding van de wet. Indien een huurder een afdwingbaar recht krijgt om de huur te verlagen is er sprake van een regulering van het eigendomsrecht van de verhuurder. Mogelijk zullen, om deze regulering gerechtvaardigd te laten zijn vanuit het oogpunt van proportionaliteit (fair balance), voor bepaalde particuliere verhuurders aanvullende maatregelen nodig zijn. Bij particuliere verhuurders hebben we te maken met een grote variëteit aan verhuurders, variërend van verhuurders met één woning tot duizenden woningen. Anders dan woningcorporaties hebben deze verhuurders geen wettelijke kerntaak om huurders met een laag inkomen te huisvesten. De impact van de huurverlaging zal daarom per verhuurder (in grote mate) kunnen verschillen. Daarnaast is deze afhankelijk van het aantal huurders dat in aanmerking komt voor huurverlaging. Daardoor is het niet mogelijk om een generieke tegemoetkoming vorm te geven. Sommige verhuurders zullen immers veel huurders hebben die in aanmerking komen voor verlaging, andere verhuurders zullen geen huurders hebben die in aanmerking komen voor verlaging. Van tevoren kan, anders dan bij woningcorporaties, niet goed worden ingeschat wat de impact op individuele particuliere verhuurders is. Naar verwachting zal de totale huurverlaging bij particuliere verhuurders in het gereguleerde segment structureel 93 miljoen euro kosten. Op dit moment zijn er geen instru-

²² Hiermee geef ik invulling aan de toezegging aan de leden Crone en Pijlman T03043

menten of bestaande processen waarop kan worden aangesloten om verhuurders gericht tegemoet te komen voor deze inkomensdervingen. Er zullen tevens (aanvullende) middelen aangewend moeten worden om de uitvoering en handhaving in te regelen.

Huurders die een woning huren in het vrije segment komen ook niet in aanmerking voor huurverlaging op basis van de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Huurprijzen in het vrije segment zijn vrijelijk overeen te komen, waardoor een afdwingbare huurverlaging niet goed past binnen dit segment. Het doorvoeren van de Wet eenmalige huurverlaging in de vrije sector zou erin kunnen resulteren dat de huurprijs en de kwaliteit van de woning niet (meer) in verhouding staan tot elkaar, wat een negatieve prikkel voor doorstroming zou kunnen opleveren. Uit onderzoek van het Nibud²³ blijkt dat de huurders met betalingsproblemen grotendeels in de gereguleerde huursector wonen. Ik vind een maatregel als deze niet passend in het vrije segment. Ook bij het doorvoeren van deze maatregel in de vrije sector kan het vanuit het oogpunt van proportionaliteit nodig zijn om door middel van andere maatregelen de verhuurders voor de door hen geleden inkomensderving tegemoet te komen. Met de eerdergenoemde maatregelen, zoals de maximering van de huurverhogingen in de vrije sector en tijdelijke huurkorting, zet ik in op de betaalbaarheid voor huurders in de vrije sector.

Permanent recht op huurverlaging

De wet Eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen geldt in 2021. Daarmee wordt de huur van huurders die niet passend zijn toegewezen, of huurders die een inkomensdaling hebben doorgemaakt door de coronacrisis, structureel gecorrigeerd zonder dat ze hiervoor hoeven te verhuizen. Nieuwe huurders worden passend toegewezen. Dat betekent dat zij een woning toegewezen krijgen met een huurprijs die past bij het inkomen op het moment van toewijzing.

Het kan echter zo zijn dat deze huurders op dit moment een hoger inkomen hebben waardoor zij een woning met hogere huur toegewezen krijgen. Bij een inkomensdaling kan de huur verhoudingsgewijs in de toekomst toch (te) duur worden. Wanneer het recht op huurverlaging uit de wet niet alleen geldt in 2021, maar ook in de komende jaren, zou een huurder ook in de toekomst een beroep kunnen doen op huurverlaging. Conform mijn toezegging heb ik een eerste onderzoek gedaan naar de effecten en gevolgen van een permanent recht op huurverlaging²⁴.

Woningcorporaties worden gecompenseerd voor de huurverlaging die zij op basis van de wet eenmalige huurverlaging doorvoeren. Op het moment dat er een permanent recht ontstaat op huurverlaging, heeft dit mogelijk gevolgen voor de opgaven en middelen van woningcorporaties. Dit hangt samen met het aantal huishoudens die een inkomensdaling doormaken, hetgeen door onzekere economische verwachtingen, lastigvalt in te schatten. Om toch een (grote) inschatting te maken is onderzocht hoeveel huurders in 2017, 2018 en 2019 recht op huurverlaging zouden hebben gehad als de wet in 2016 van kracht zou zijn geweest. Dit onderzoek van ABF vindt u als bijlage bij deze brief. Dit recht op huurverlaging in de daaropvolgende jaren zou dan bijvoorbeeld ontstaan wegens een inkomensdaling, huurverhoging, verandering van gezinssamenstelling of omdat de huurder niet passend is toegewezen doordat de woningcorporatie gebruik maakt van de vrije ruimte. Woning-

²³ Rapport Nibud: Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten

²⁴ Hiermee geef ik invulling aan de toezegging aan het lid de Boer T03042

corporaties mogen namelijk maatwerk bieden aan huurders en ze een duurdere woning toewijzen als de huurder daar zelf om verzoekt. De redenen die huurders hiervoor hebben kunnen divers zijn. Het kan bijvoorbeeld gaan om een grotere woning als de gezinssamenstelling daartoe aanleiding biedt, of een ouderen- of zorgwoning waar de huurder graag wil wonen.

Uit dit onderzoek blijkt dat in dat geval er in 2017 om en nabij 40.000 huurders recht zouden hebben op huurverlaging. In circa 14.200 van de gevallen gaat het hierbij om huurders die een inkomensdaling hebben doorgemaakt. Een ander groot deel (12.700 huurders) zou recht hebben op huurverlaging omdat woningcorporaties gebruik hebben gemaakt van de vrije ruimte om een huurder niet passend toe te wijzen.

De jaren daarop neemt het aantal huurders dat in aanmerking komt voor verlaging af tot om en nabij 30.000 huurders. Dit is voornamelijk gelegen in inkomensdalingen of omdat huurders een duurere woning toegewezen heeft gekregen binnen de vrije ruimte die woningcorporaties hebben. De verhouding tussen deze 2 redenen is ongeveer gelijk. Daarnaast is er een groep huurders die door de huurverhoging een huur net boven de aftoppingsgrens heeft gekregen.

Wanneer een permanent recht op huurverlaging doorgevoerd zou worden, zou dat invloed hebben op de vrije ruimte die verhuurders hebben bij passend toewijzen. Immers, het jaar daarop heeft de huurder bij een gelijk inkomen recht op huurverlaging. Mogelijk zullen woningcorporaties er dan voor kiezen om huurders met een hoger inkomen in de woning te huisvesten en geen gebruik meer te maken van de vrije ruimte wetende dat de huurder anders huurverlaging krijgt. Het verlies van huurinkomsten voor woningcorporaties zou, in het hypothetische geval dat de wet van kracht zou zijn geweest in 2016 en vervolgens permanent zijn doorgevoerd, vanaf 2019 42,5 miljoen op jaarbasis bedragen.

Zoals aangegeven zou een permanent recht een systeemwijziging van het huidige stelsel inhouden en een stap in de richting zijn van inkomensafhankelijke huurprijzen. Bij het doorvoeren van een permanent recht op huurverlaging zou ook de huur moeten kunnen stijgen bij een inkomensstijging. Het ligt in de rede dat eventuele verdere verkenning van dergelijke ingrijpende mogelijkheden aan een nieuw kabinet wordt gelaten.

Start pilot Digitalisering inkomenstoets

Hierbij informeer ik uw Kamer dat de pilot Digitalisering inkomenstoets op 31 mei 2021 is gestart. Dit bericht volgt op mijn beantwoording van vragen van het lid Koerhuis (VVD) van 29 januari 2021 over de stand van zaken van de pilot (Aanhangsel Handelingen 2, nr. 2249).

Een woningcorporatie moet voor de toewijzing van een sociale huurwoning het inkomen van een aspirant huurder toetsen. Op dit moment wordt deze inkomenstoets in veel gevallen uitgevoerd op basis van een inkomensverklaring die de Belastingdienst aan de huurder verstrekt, in PDF-formaat of op papier. In de pilot voert de woningcorporatie de inkomenstoets uit aan de hand van het digitale inkomensgegeven van de huurder, dat rechtstreeks vanuit de bron (de registraties van de Belastingdienst) via MijnOverheid in opdracht van de woningzoekende aan de woningcorporatie of diens woonruimteverdelers wordt verstrekt. Doel hiervan is om een eenvoudiger proces te bieden aan huurders én woningcorporaties, en om woonfraude tegen te gaan en dus een eerlijker verdeling van sociale huurwoningen te bereiken.

De pilot is een samenwerking tussen rijksoverheid (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Belastingdienst en Logius), Aedes en woningcorporaties Staedion (Den Haag), Woonstad (Rotterdam) en Groenwest (Utrecht) en drie woonruimteverdelers: Maaskoepel (Rotterdam), SVH (Den Haag) en SWRU (Utrecht).

De pilot loopt in ieder van de deelnemende regio's een halfjaar tot negen maanden en wordt na afloop geëvalueerd. In de regio's Rotterdam en Den Haag is de pilot op 31 mei gestart, en in Utrecht op 12 juni. Het is de wens van de deelnemers om de digitale inkomensstoets beschikbaar te stellen voor alle woningcorporaties, wanneer de pilot positief wordt geëvalueerd en de randvoorwaarden voor opschaling zijn ingevuld.

Toeristische verhuur van woningen

De motie²⁵ van mevrouw van Eijs die uw kamer heeft aangenomen verzoekt de regering onderzoek te doen naar een mogelijk effect van toeristische verhuur op de huizenprijzen. Ik heb opdracht gegeven om dit onderzoek uit te voeren. Voor het verkrijgen van de noodzakelijke data is er afhankelijkheid van verschillende externe partijen. Ik zal uw Kamer daarom in het najaar het onderzoeksrapport aanbieden.

Consequenties wetten afspraken Klimaatakkoord

Ik heb de Eerste Kamer tijdens het plenaire debat over de huurwetgeving (35 488, 35 516 en 35 518) toegezegd haar te informeren over de gesprekken die ik met Aedes voer om in kaart te brengen wat de consequenties zijn van de initiatiefwet Nijboer, de wet Huur- en inkomensgrenzen en de wet Tijdelijke huurkorting op de afspraken van het Klimaatakkoord (verduurzaming/aardgasvrij). Hieronder geef ik daarom per voorstel aan wat de financiële consequenties voor de corporaties zijn, waarover ik gesprekken met Aedes heb gevoerd. In algemene zin geldt dat de financiële gevolgen van de huurregelgeving op de corporatiesector zeer beperkt zijn. Gelet op de doorrekening van de opgave en middelen van corporaties blijft echter gelden dat het aan een volgend kabinet is om te beslissen over de beleidsopties waarmee de opgave en middelen van corporaties in balans kunnen worden gebracht.

Wet	Maatregel	Financiële consequentie
Initiatiefwet Nijboer- Wet maximering huurstijgingen vrije sector	Maximeren van de huurverhogingen in de vrije sector voor 3 jaar	Corporaties hadden eind 2019 ruim 83.000 niet-DAEB-woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Schatting is dat het aantal vrijesectorwoningen mogelijk nog iets lager ligt, omdat een deel daarvan een gereguleerde huur heeft en door (bijvoorbeeld inkomensafhankelijke) huurverhogingen boven de liberalisatiegrens terecht zijn gekomen. Vorige jaren lag de gemiddelde huurverhoging voor zittende bewoners in de vrije sector op: – 2020: 2,1% (tov inflatie: 2,6%) – 2019: 2,6% (tov inflatie: 1,7%) – 2018: 2,0% (tov inflatie: 1,4%) De financiële consequenties voor de (gehele) vrije sector lijken daarom beperkt. Na drie jaar is een huurverhoging mogelijk.

²⁵ Kamerstukken II 2019/20, 35 353, nr. 30

Wet	Maatregel	Financiële consequentie
Tijdelijke huurkorting	Tijdelijke huurkorting en huurgewenning	Geen verplichte toepassing van de tijdelijke huurkorting; de beperkingen voor woningcorporaties worden weggehaald. De huurkorting is daarnaast tijdelijk, waarmee het effect op de investeringscapaciteit van corporaties zeer klein zal zijn.
Huur en inkomensgrenzen	DAEB-inkomensgrenzen	Geen effect op de financiën van corporaties
	Vrije toewijzingsruimte	Geen effect op de financiën van corporaties
	Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging	Hogere huurverhogingen (€ 50 / € 100) worden mogelijk gemaakt. Door de voorgestelde vergroting van de toegestane huursprongen neemt de totale huurruimte op termijn (bij maximaal gebruik) voor woningcorporaties met maximaal circa € 285 miljoen toe (gemeten ten opzichte van het huidige huurniveau). De hogere huurverhoging is daarnaast optioneel, waardoor de financiële consequenties voor de (gehele) beperkt lijken.
	Zeer lage huren met een huursprong verhogen	Woningen met een huur onder de € 300 mogen een huurverhoging van max. € 25. Dit kan (beperkt) meer financiële ruimte geven, maar met name doordat sneller naar de streefhuur toegegroeid wordt. De financiële consequenties voor de (gehele) sector lijken daarom beperkt.

Tot slot

Investeren in een goed functionerende huurmarkt blijft nodig. Ik blijf graag met u in gesprek over maatregelen die nodig zijn om dit te bereiken. In de volgende «Actualiteit in het huurbeleid» verwacht ik u onder meer nader te informeren over de voortgang van het plan van aanpak van de huurcommissie, het onderzoek naar een correctiemechanisme, het covenant transparantie aanvangshuurprijzen en mijn toezegging om het verplicht mee huren van parkeerplaatsen verder te onderzoeken. Daar waar nodig en wenselijk informeer ik u uiteraard via een separate brief, bijvoorbeeld bij complexe onderwerpen die veel toelichting nodig hebben.

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