Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000224476

Datum
5 april 2024

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
2

Aan M VRO
Van Directie Wonen

nota

Kamerbrief maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging en evaluatie inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Aanleiding

In het tweeminutendebat over de Staat van de Volkshuisvesting van 8 februari jl. heeft u de Kamer toegezegd nader in te gaan op de maximaal toegestane jaarlijkse (regulier) huurverhoging in het gereguleerde huursegment van 5,8% per 1 juli 2024. Daarnaast is de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging (IAH) geëvalueerd, conform toezegging in de Kamerbrief Beter benutten van de bestaande woningvoorraad (17 mei 2023). Tot slot is een bijlage toegevoegd over de huurquotes, conform de toezegging bij het debat over de verlenging van de wet Maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten op 3 april jl.

De conceptbrief is op 10 april ambtelijk met u besproken. Naar aanleiding daarvan is in het begin van de brief een passage toegevoegd waarin een overzicht wordt gegeven van de maatregelen die het kabinet neemt voor huurders met de laagste inkomens. In het slot van de brief is het vervolg van de IAH opgenomen, ook daarin wordt verwezen naar de rol die de IAH heeft voor de betaalbaarheid van de huren van lagere inkomens.

Geadviseerd besluit

Ondertekenen en versturen van bijgevoegde Kamerbrief.

Kern

- In de Nationale prestatieafspraken (NPA) is afgesproken de maximale huurverhoging te koppelen aan de CAO-loonontwikkeling, daaruit volgt dat deze in 2024 5,8% is. De Kamerbrief is geheel in lijn met de redeneerlijnen zoals u die eerder heeft uitgesproken in de Kamer.
- Verhuurders moeten uiterlijk voor 1 mei huurders een huurverhogingsvoorstel doen dat op 1 juli ingaat.
- De evaluatie van de inkomstenafhankelijke (hogere) huurverhoging (IAH) is in opdracht van BZK uitgevoerd, door onderzoeksbureau Rigo. De concept Kamerbrief geeft een overzicht van de beleidsdoelen van de IAH, de uitkomsten van de evaluatie en een beleidsmatige reactie hierop.
- In algemene zin valt het steeds kleiner aandeel hogere en middeninkomens in de gereguleerde huursector op en het gegeven dat - met name in de particuliere huursector – voor deze inkomens huren worden gevraagd die dicht tegen het maximum volgend uit het WWS aanliggen.

- Specifiek valt op dat het aantal van 1,2 miljoen huurders waarvoor een inkomensindicatie wordt opgevraagd hoog is in verhouding tot het relatief kleine aantal van 107.400 huishoudens waarvoor de IAH daadwerkelijk wordt doorgevoerd; hieruit volgt dat er jaarlijks ruim 1 miljoen inkomensindicaties worden vertrekt aan verhuurders – alle verhuurders zijn private partijen – zonder dat dit leidt tot een IAH.
- Tot slot volgt uit de evaluatie dat het extra investeringsbudget dat de IAH verhuurders oplevert in verhouding klein is.
- In de beleidsreactie wordt aangekondigd dat het kabinet dit najaar met verbetervoorstellen komt voor de IAH.

Politieke context
Lid Beckerman heeft een debat aangevraagd over de huurverhogingen in het gereguleerde huursegment. Het debat is nog niet gepland.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	**Naam**
1	Kamerbrief: jaarlijkse huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten en de evaluatie van de Inkomensafhankelijke huurverhoging.
2	Evaluatie inkomensafhankelijke huurverhoging, RIGO
3	Informatie over de huurquotes obv van WoOn.