

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000223732

Uw kenmerk
2020Z07389

Datum 11 juni 2020
Betreft Beantwoording Kamervraag over het tijdelijk bevrozen van
huurprijzen

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door de leden Nijboer (PvdA), Smeulders (GroenLinks) en Beckerman (SP) over het tijdelijk bevrozen van huurprijzen. Deze vragen werden ingezonden op 23 april 2020 met kenmerk 2020Z07389.

De antwoorden komen overeen met de inhoud van de brief over generieke en specifieke maatregelen voor betaalbaar huren, die ik op 5 juni 2020 aan de Eerste Kamer (Kamerstukken I 2019/20, 35 431, I) en in afschrift aan uw Kamer zond.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2020Z07389

Vragen van de leden Nijboer (PvdA), Smeulders (GroenLinks) en Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het tijdelijk bevriezen van huurprijzen (ingezonden 23 april 2020)

Vraag 1

Hoe gaat u uitvoering geven aan de aangenomen motie-Kox c.s. in de Eerste Kamer om de huurprijzen tijdelijk te bevriezen?¹

Vraag 2

Welke stappen gaat u nemen in de vrije sector om de huren te bevriezen en bent u bereid dit zo snel mogelijk te doen, zodat zo min mogelijk huurders in de financiële problemen hoeven te blijven of komen?

Vraag 3

Welke stappen gaat u nemen in de sociale sector om de huren te bevriezen en bent u bereid dit zo snel mogelijk te doen, zodat zo min mogelijk huurders in de financiële problemen hoeven te blijven of komen?

Antwoord vragen 1 tot en met 3

Ik heb de Eerste Kamer en uw Kamer op 20 mei 2020 met de brief 'Huurbeleid in tijden van corona: Gericht problemen voorkomen' (27 926, nr. 320) en op 5 juni 2020 met de brief Betaalbaar huren: generieke en specifieke maatregelen geïnformeerd op welke wijze ik uitvoering geef aan de motie-Kox c.s. van de Eerste Kamer. Ik herken dat er een groep huishoudens met een laag inkomen is die betalingsrisico's heeft. 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 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. 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 verhuurdersheffing in samenhang worden gezien. Ik ga daartoe in overleg met de staatssecretaris van SZW om verder te onderzoeken hoe de woonlasten, de betalingsrisico's en mogelijke betaalproblemen er voor deze huishoudens uitzien.

Daarnaast zie ik huurders die mogelijk een betalingsprobleem hebben als gevolg van de coronacrisis. Ik schets hier welk maatwerk reeds bestond, welk aanvullend maatwerk is afgesproken sinds de coronacrisis en welke mogelijkheden ik zie voor generiek maatwerk voor de huurders met de lagere inkomens.

¹ Aangenomen motie Kox c.s. kamerstuknummer 35431- D, Eerste Kamer, https://www.eerstekamer.nl/behandeling/20200421/motie_van_het_lid_kox_c_s_over_een_2/document3/f=/v180s61km6zr.pdf

Reeds bestaand maatwerk

In het Sociaal Huurakkoord 2018 hebben Aedes en de Woonbond afgesproken om de huursomstijging op inflatievolgend niveau² te zetten. Ik heb deze afspraak vastgelegd met de wet Wijziging huursomstijging (35 254), die op 15 februari 2020 in werking is getreden. Deze generieke maatregel geldt voor woningcorporaties, omdat zij een taak hebben om huishoudens met een laag (midden)inkomen betaalbaar te huisvesten. Het Sociaal Huurakkoord bevat daarnaast afspraken om specifiek maatwerk toe te passen bij individuele huurders met een structureel laag inkomen³.

Maatwerk ten tijde van de coronacrisis

Al aan het begin van deze crisis heb ik met Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Kences afspraken gemaakt over het toepassen van maatwerk bij huurders met acute betalingsproblemen door de coronacrisis. Deze afspraken zijn dus breder dan de afspraken die al gemaakt waren in het kader van het Sociaal Huurakkoord. Uit de huurenquête van Aedes blijkt dat 8 op de 10 woningcorporaties aangeeft aanvullend maatwerk te bieden vanwege de coronacrisis. De andere verhuurderorganisaties houden ook vinger aan de pols over de toepassing van het maatwerk. Naar aanleiding van de motie Kox c.s. (Kamerstukken I 2019/20, 35 431, D) hebben de verhuurdersorganisaties en ik een nadere invulling van het eerdere statement gegeven⁴. Daarnaast heb ik besloten om de maatregel tijdelijke huurkorting uit het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen separaat en zo spoedig mogelijk in te dienen bij de Tweede Kamer. Hiermee maak ik een tijdelijke huurstop of huurverlaging mogelijk. Ik heb de Autoriteit Woningcorporaties verzocht om alvast te anticiperen op dit voorstel. Ik heb daarnaast aangekondigd dat ik op zeer korte termijn een meldpunt ga inrichten bij de Huurcommissie waar huurders zich kunnen melden als hun verhuurder geen maatwerk wil bieden. Ik vind het belangrijk dat er hoor en wederhoor wordt toegepast, daarom zal ik met verhuurdersorganisaties en huurdersorganisaties in gesprek gaan hoe dit kan worden ingericht.

Generieke maatregelen ten tijde van de coronacrisis

Het kabinet heeft diverse maatregelen genomen om inkomensondersteuning te geven aan huishoudens tijdens deze coronacrisis en op deze wijze zoveel mogelijk een inkomensdaling te mitigeren.

Het nu maximeren of generiek uitstellen van de huurverhogingen die gebruikelijk plaats vindt op 1 juli getuigt niet van behoorlijk bestuur, vanwege twee redenen: De maatregelen zijn niet tijdig aangekondigd en niet proportioneel. De motie Kox c.s. is 21 april jongstleden ingediend, waardoor het voor verhuurders niet tijdig voorzienbaar zou zijn geweest dat de gemaakte afspraken in het huurcontract of de gebruikelijke jaarlijkse huurverhogingsronde geen doorgang konden vinden.

² Indien woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in de lokale afspraken overeenkomen dat de investeringsopgave vraagt om een hogere huursomstijging, mogen zij lokaal een hogere huursomstijging afspreken van maximaal inflatie + 1 procentpunt.

³ Uit de jaarlijkse huurenquête van Aedes blijkt dat woningcorporaties deze oplossingen ook dit jaar gebruiken om huurders bij te staan (<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/feiten-en-cijfers/huuraanpassing-woningcorporaties-lager-dan-inflatie.html>)

⁴ Kamerstukken I 2019/20, 35 431, F; en <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/corona-covid-19-en-de-woningmarkt/nieuws/2020/05/20/meer-duidelijkheid-over-maatwerk-voor-huurders-in-coronatijden>

Verhuurders zijn wettelijk verplicht om minimaal twee maanden van tevoren aan te kondigen welke huurverhoging zij voorstellen aan huurders. Omdat tot dusver circa 0,5% - 2% van de huurders hebben gemeld met betalingsproblemen, acht ik een dergelijke inbreuk op het eigendomsrecht op dit moment niet proportioneel en rechtvaardig. De Eerste Kamer vroeg daarbij om compensatie via de verhuurderheffing. Ik acht compensatie via de verhuurderheffing onvoldoende omdat op deze wijze enkel de verhuurders met meer dan 50 gereguleerde huurwoningen worden bereikt. Dit betekent dat er niet wordt gecompenseerd bij tenminste 50.000 woningen in het gereguleerde segment en bij ruim 540.000 geliberaliseerde woningen. Overigens zou compensatie structureel honderden miljoenen per jaar vergen, want alleen al voor de woningcorporaties is de inschatting dat de kosten ruim 400 miljoen euro bedragen⁵. Compensatie zou niet alleen nodig zijn omdat het anders ten koste gaat van het investeringsvermogen van verhuurders, maar ook omdat het doorwerkt in de rendementen die gemaakt worden ten behoeve van pensioenen.

Stapsgewijs bepalen of aanvullende maatregelen nodig zijn

Tijdens het debat in de Eerste Kamer heb ik aangegeven dat ik in augustus kan overzien of aanvullende maatregelen nodig zijn. Ik neem hierbij de volgende stappen:

- Monitoring van de jaarlijkse huurverhoging;
- Monitoring van het toegepaste maatwerk;
- In kaart brengen van de economische gevolgen en koopkrachteffecten van de coronacrisis voor huurders met betalingsrisico's
- Op basis daarvan overzien welke aanvullende maatregelen getroffen kunnen worden

Monitoring jaarlijkse huurverhoging

Het CBS voert jaarlijks op mijn verzoek een monitor uit naar de huurverhogingen in de gereguleerde en geliberaliseerde huursector. Ik verwacht de voorlopige resultaten hiervan in augustus.

Monitoring toegepast maatwerk

Samen met verhuurderorganisaties wil ik daarnaast monitoren of het maatwerk wordt toegepast bij huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen door de coronacrisis. Ik wil hiervoor de meldingen bij het meldpunt bij de Huurcommissie inzetten. Daarnaast zal ik alle individuele woningcorporaties verzoeken om mij te berichten over de wijze waarop zij hun maatwerk inrichten.

In kaart brengen gevolgen voor huurders met betalingsrisico's

In augustus heb ik daarnaast een beter beeld van de toegepaste huurverhogingen en de economische nasleep van de coronacrisis en de impact op de koopkracht voor huurders met de lagere inkomens. Ik heb daarnaast al aangekondigd dat ik verder in gesprek ga met de staatssecretaris van SZW over onderzoek naar huishoudens met betalingsrisico's en hun woonlasten. Ik heb het beeld dat de kwetsbare groep in deze coronacrisis de huishoudens zijn die al een betalingsrisico hebben en als belangrijkste inkomensbron een kleine baan hebben of zpp'er zijn.

Overzien welke aanvullende maatregelen getroffen kunnen worden

⁵ Er is nog geen zicht op de precieze toegepaste huurverhogingen bij andere verhuurders. Deze overige verhuurders bezitten ook ruim 1 miljoen huurwoningen.

Op basis van de bovenstaande stappen heb ik in augustus een verder beeld gevormd van de toegepaste huurverhogingen, het toegepaste maatwerk, de groep huurders met betalingsrisico's en de effecten die de coronacrisis heeft. Ik wil dan bezien welke aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld op basis van generiek maatwerk, kunnen worden genomen om deze huishoudens bij te staan. Ik sluit hierbij op voorhand geen maatregelen uit, ook geen generieke huurmaatregelen. Generieke huurmaatregelen zullen met het oog op bestuurlijke zorgvuldigheid tijdig worden aangekondigd. Met de Eerste Kamer besprak ik ook de mogelijkheden voor generiek maatwerk. Hieronder geef ik een schets van opties met generiek maatwerk die hiervoor in aanmerking kunnen komen.

Huurders met een lager (midden)inkomen komen in aanmerking voor huurtoeslag. De hoogte van de huurtoeslag is onder andere afhankelijk van het inkomen van de huurder. Dit maakt het een passend instrument om de groep huurders bij te staan met lagere inkomens. Een eventuele huurverhoging wordt veelal dan ook voor een groot deel gecompenseerd door een stijging van het recht op huurtoeslag. In augustus bespreekt het Kabinet de inkomenspositie van huishoudens in Nederland en beziet of nadere maatregelen nodig zijn. Hierbij speelt ook de positie van huurders in relatie tot de huurverhogingen een rol. Naast meer generieke maatregelen met betrekking tot het inkomensbeeld kunnen daar ook aanvullende maatregelen in de huurtoeslag in beeld zijn.

Huurders met betalingsproblemen, bijvoorbeeld als gevolg van een huurachterstand, kunnen zich melden bij hun gemeente. Ondersteund vanuit het ministerie van SZW lopen er diverse campagnes⁶ om huishoudens te wijzen op deze mogelijkheden. Aanvullend heeft de staatssecretaris van SZW een voorstel tot wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening t.b.v. de uitwisseling van persoonsgegevens in voorbereiding (35 316). Dit wetsvoorstel is door uw Kamer aangenomen en ligt nu ter behandeling in de Eerste Kamer. Bij inwerkingtreding, voorzien op 1 januari 2021, ontstaat een duidelijke juridische grondslag voor alle verhuurders om een signaal over de betaalachterstanden naar de gemeente te sturen. De wetwijziging regelt ook dat alle gemeenten deze huurders vervolgens een aanbod tot hulpverlening doen. Een belangrijke belemmering voor het opschalen van deze bewezen effectieve aanpak voor de vroegsignalering van schulden wordt hiermee weggenomen. Indien in augustus blijkt dat het nodig is, zal ik daarbij onderzoeken welke rol deze loketten verder kunnen spelen, of ze daar voldoende toe in staat zijn en of dat daar extra ondersteuning nodig is bij het bieden van generiek maatwerk aan huurders in een vroeg stadium, bijvoorbeeld door bemiddeling met de verhuurder.

Mocht blijken dat deze maatregelen niet afdoende zijn of mocht blijken dat de economische nasleep van de coronacrisis groter is dan verwacht, heb ik een doorkijk gegeven van de mogelijkheden voor generiek maatwerk die ik kan inzetten.

Maximeren huurverhoging in de vrije sector

Daarnaast heb ik in mijn brief 'Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen' van 15 mei 2020 aangekondigd dat ik de jaarlijkse huurstijgingen in de vrije sector ga maximeren op inflatie + 2,5%. Dit vergt een wetwijziging, waardoor het nog niet per 1 juli 2020 zal gelden. Gebaseerd op de huurverhogingen in de vrije sector van de laatste jaren verwacht

⁶ Onder meer de campagnes <https://www.komuitjeschuld.nl/> en <https://geldfitnederland.nl/>

ik dat verhuurders ook bij de komende huurprijsverhoging al rekening houden met deze maximering. Ik moedig verhuurders ook aan om – helemaal in deze uitzonderlijke periode – goed te kijken naar de huurverhoging die echt nodig is.

Vraag 4

Bent u bereid om woningcorporaties te compenseren als zij in de financiële problemen komen door tijdelijke huurderiving, bijvoorbeeld door de deriving op te vangen met een korting op de verhuurderheffing? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 4

Woningcorporaties passen individueel maatwerk toe voor huurders die door de coronacrisis in betalingsproblemen komen. En Aedes en Woonbond hebben in het Sociaal Huurakkoord 2018 afspraken gemaakt over individueel maatwerk voor huurders met een structureel laag inkomen en een voor dat inkomen hoge huur. Aangezien ik verhuurders niet verplicht om alle huren tijdelijk te bevriezen is compensatie van de woningcorporaties niet noodzakelijk.

Vraag 5

Bent u bereid om - in aanvulling op de generieke huurbevriezing - vooruitlopend op de behandeling van de nieuwe wet over inkomens- en huurgrenzen de daarin voorziene tijdelijke huurkorting alvast mogelijk te maken? Kunt u uw antwoord toelichten?⁷

Antwoord vraag 5

Zoals ik heb aangekondigd in mijn brief 'Huurbeleid in tijden van corona: Gericht problemen voorkomen' van 20 mei 2020 (27 926, nr. 320), zal ik de maatregel tijdelijke huurkorting uit het conceptwetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen nog deze maand als enkelvoudig wetsvoorstel indienen. Ik vind het belangrijk om verhuurders zo snel mogelijk zekerheid te geven over deze wettelijke mogelijkheid, zodat zij niet als gevolg van hun coulance geconfronteerd worden met een onbedoelde permanente huurverlaging of om deze reden geen gebruik willen maken van de mogelijkheid van een tijdelijke huurkorting, terwijl een tijdelijke huurkorting gerichte mogelijkheid biedt om maatwerk te bieden voor huurders die in betalingsproblemen komen als gevolg van de coronacrisis.

⁷ Rijksoverheid, 'Ministerraad stemt in met wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen', 27 september 2019 <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/09/27/ministerraad-stemt-in-met-wetsvoorstel-huuren-inkomensgrenzen>