Eerste Kamer der Staten-Generaal

1

Vergaderjaar 2021–2022

27 926 Huurbeleid

L

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 februari 2022

Normaliter maakt het kabinet in december de maximale huurverhoging in de gereguleerde sector per 1 juli bekend. Dit jaar is dat niet gelukt. Het besluit over de toegestane huurverhoging moet zorgvuldig tot stand komen. Zowel in het licht van de huidige economische situatie als in het licht van de grote opgaven waar de sociale huursector als geheel de komende jaren voor staat. In deze brief licht ik mijn besluit toe. Ook stuur ik met deze brief de reflectie van de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds mee en neem ik u mee in de resultaten van de regeling aandachtsgroepen van 2021.

Huurverhoging gereguleerde sector

De maximale huurverhoging op woningniveau voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment, kamers, woonwagens en standplaatsen vanaf 1 juli 2022 wordt beperkt tot inflatie (2,3%), in plaats van inflatie + 1% (3,3%).

Met dit besluit worden huurders beschermd tegen al te hoge huurprijsstijgingen, en tegelijkertijd krijgen verhuurders de mogelijkheid om de kosten die ook voor hen stijgen door onder meer de ontwikkeling van de inflatie, alsmede noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, te kunnen dekken. Zo kunnen zij hun volkshuisvestelijke taken goed blijven uitvoeren.
De stijgende inflatie van dit moment werkt maar in beperkte mate door in de huurverhogingsruimte vanaf 1 juli 2022 maar zou vooral tot uiting kunnen komen in de huurverhoging in 2023. De berekening van de inflatie voor de huurverhogingsruimte wordt namelijk – net als de maximale jaarlijkse huurstijging in de vrije sector en de maximale huursomstijging voor woningcorporaties – gebaseerd op de inflatie van de periode december 2020 tot en met november 2021, in verhouding tot die van het

kst-27926-L
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2022

jaar daarvoor[1]. De hogere inflatie van dit moment zal dus meewegen in de berekening van de huurverhogingsruimte voor 2023.

Voor zelfstandige woningen wordt daarnaast een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toegestaan, alsmede een hogere huurverhoging voor zeer lage huren. Zie hieronder.

Ik wil benadrukken dat mijn besluit alleen voor het komende jaar is. Dit besluit komt nu omdat verhuurders de tijd moeten krijgen om hun voorgenomen huurverhogingen met hun huurdersorganisaties te bespreken, hen gelegenheid te geven advies uit te brengen en vervolgens de huurverhogingsvoorstellen tijdig (vóór 1 mei 2022) bij alle huurders in te dienen met ingang per 1 juli 2022.

Vanaf 2023 wil ik de huurverhogingsruimte en het effect hiervan op de betaalbaarheid en op het realiseren van de andere volkshuisvestelijke opgaven in de sociale huursector integraal meenemen in de programma's die ik op dit moment aan uitwerken ben. Ik zal daarbij vanzelfsprekend ook de inflatieontwikkeling betrekken. Hieronder ga ik in meer detail in op deze punten.

Programma betaalbaar wonen

Het hoofddoel van dit programma is om het aantal mensen met te hoge woonlasten ten opzichte van hun inkomen te verminderen. Daar hoort bij dat mensen kunnen wonen in een kwalitatief goede woning die past bij hun woonbehoefte en levensfase. De maatregelen die ik neem om de betaalbaarheid te verbeteren verschillen daarbij per doelgroep en zijn afhankelijk van hun inkomen en de vraag of het huis waarin zij zitten past bij de levensfase. Voor lage inkomens kijken we naar het huurbeleid en huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren. Voor middeninkomens gaat het vooral om het beschikbaar maken van meer betaalbare huurwoningen en het verbeteren van de toegang tot een betaalbare koopwoning.

Afspraken met de sector

De huurverhogingsruimte is van invloed op de investeringsruimte van corporaties. Daarom is deze relevant voor de komende prestatieafspraken over de afschaffing verhuurderheffing. Het kabinet schaft de verhuurderheffing af omdat de corporatiesector voor een grote opgave staat om meer te bouwen, sneller te verduurzamen en een grote rol te spelen in het leefbaar maken en houden van wijken. Geen of een beperkte ruimte voor huurverhoging draagt bij aan de betaalbaarheid van huurders, maar beperkt de ruimte voor investeringen in deze zaken. Ook is een generieke huurbevriezing weinig doelmatig, omdat ook huurders die de financiële ruimte voor huurverhoging wel hebben hierin ook meelopen en dit ten koste gaat van het investeringsvermogen van verhuurders.

Ik vind het belangrijk dat er goede afspraken met AEDES, de Woonbond en andere betrokken partijen komen over de zaken waar zij de komende jaren in gaan investeren. Betaalbaarheid is dan absoluut ook een thema waaraan ik aandacht wil besteden, maar dan wel in het totaalbeeld van de investeringen die corporaties gaan doen. Ik zou het onverstandig vinden nu al een hap uit het investeringsvermogen van de corporaties te nemen via de huurverhogingsruimte 2022, voordat we het grotere plaatje in beeld hebben. Ik streef ernaar om voor de zomer tot deze afspraken te komen,

[1] Volgens de volgende berekening: (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december 2020 tot en met november 2021) / (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december 2019 tot en met november 2020).

inclusief de wijze waarop gezorgd wordt dat partijen ook aan de afspraken gehouden kunnen worden.

Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

In 2021 is de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) niet toegepast. Dit is gedaan vanwege de strengere coronamaatregelen die het bezichtigen van een woning en daarmee de keuze om door te stromen vanwege de hogere huur – beperkten. Deze maatregelen zijn nu echter niet meer aan de orde. De IAH is daarnaast in lijn met het coalitieakkoord waarin is aangegeven dat de huur voor mensen met een hoger inkomen stapsgewijs wordt verhoogd tot de marktconforme huur. De inkomensgrenzen die gelden voor de IAH zijn getoetst op Nibudnormen. Op basis van deze argumenten vind ik een IAH per 1 juli 2022 gerechtvaardigd en sta ik deze toe. Het biedt ruimte voor differentiatie en maatwerk, voor die mensen die dat kunnen dragen. Ook biedt het corporaties de financiële ruimte om mensen die moeite hebben de huur op te brengen juist geen 2,3% huurverhoging te geven.

De inkomensafhankelijke hogere huurverhoging[2] voor huishoudens met een inkomen in de categorie hoger middeninkomen is maximaal € 50 en voor huishoudens met een inkomen in de categorie hoog inkomen maximaal € 100. Voor alle maximaal toegestane huurverhogingen geldt dat die toegestaan zijn zolang daarmee niet de maximale huurprijsgrens van de woonruimte wordt overschreden. Die maximale huurprijsgrens wordt bepaald door het woningwaarderingsstelsel (hoe meer punten des te hoger de maximale huurprijsgrens).

Maatwerk betekent ook dat we moeten kijken naar mensen die een zeer lage huurprijs hebben. Voor zelfstandige woningen met huren onder de € 300 per maand geldt een maximum huurverhoging van € 25, ongeacht het inkomen van de huurder. We zien dat een zeer lage huurprijs in veel gevallen niet overeenkomt met de kwaliteit van de woning. Mede naar aanleiding van afspraken in het laatste Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond is daarom deze maatregel mogelijk gemaakt. Huurders met een laag inkomen worden veelal gecompenseerd door de huurtoeslag.

Concluderend

In het programma betaalbaar wonen ga ik langs verschillende actielijnen aan de slag met het verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders en kopers. Daarin kies ik voor maatregelen die effectief zijn, de mensen bereiken die ondersteuning het hardst nodig hebben en tegelijkertijd ook corporaties en andere verhuurders investeringsruimte blijft geven om te verduurzamen en te bouwen. Voor de beste balans tussen deze verschillende belangen past het besluit om de huurverhoging in het gereguleerde segment te beperken tot de inflatie, te weten 2,3%. Daarnaast is voor zelfstandige woningen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

[2] Voor de huurverhoging per 1 juli 2022 ligt de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging op € 47.948 voor eenpersoonshuishoudens en € 55.486 voor meerpersoonshuishoudens.
Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan € 47.948 maar niet hoger dan € 56.527 is een huurverhoging van maximaal € 50 op de maandhuur toegestaan; bij huishoudens van twee of meer personen is dat bij een inkomen hoger dan € 55.486 maar niet hoger dan € 75.369.
Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen dat hoger is dan 56.527 en voor huishoudens van twee of meer personen met een inkomen dat hoger is dan 75.369 is een huurverhoging van maximaal € 100 op de maandhuur toegestaan.

toegestaan, alsmede een hogere huurverhoging voor huren onder € 300. Ik zal deze gedifferentieerde maximaal toegestane huurverhoging voor het gereguleerde segment nog formeel per ministeriële regeling vaststellen.

Volkshuisvestingsfonds reflectie eerste tranche

In 2021 heeft het kabinet het Volkshuisvestingsfonds ingesteld. Met de eerste tranche hebben gemeenten ruim 412 mln. EUR kunnen investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden, met nadruk op de moeilijk bereikbare particuliere voorraad.
Na de toekenning van het fonds is een reflectie gestart naar de regeling, uitgevoerd door de Stec-groep. Het draait daarbij om de vraag of en hoe de regeling van het VHF beter kan aansluiten bij de problematiek van de woningvoorraad in kwetsbare gebieden en de uitvoeringspraktijk van gemeenten in deze gebieden. Het rapport «Reflectie op de regeling van het Volkshuisvestingsfonds» is het resultaat. U treft het rapport in de bijlage van deze brief.
De reflectie is op hoofdlijnen positief over de regeling. Belang wordt gehecht aan het adresseren van een urgente opgave die lange tijd onderbelicht is gebleven. In het rapport staat ook een aantal aanbevelingen, bijvoorbeeld als het gaat om het selecteren van prioritaire gebieden, het beter aan laten sluiten van de regeling op lokale (leefbaarheids)problematiek, het verduidelijken van de rol van corporaties en het belang van het ondersteunen van gemeenten met kennis en expertise in het adresseren van deze opgave (flankerend beleid). Het komende jaar ga ik aan de slag met de verdere uitwerking deze aanbevelingen. Ik zie het rapport daarbij als belangrijke bouwsteen voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en voor de volgende tranche van het Volkshuisvestingsfonds, dat in 2023 van start gaat.

Regeling huisvesting aandachtsgroepen

Voor veel mensen uit aandachtsgroepen is het moeilijk om een goed huis te vinden en een bestaan op te bouwen. De huisvesting van statushouders, woonwagenbewoners, dak- en thuisloze mensen, studenten en andere spoedzoekers vraagt om een gerichte aanpak. In 2020 en 2021 stelde het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een bedrag van € 50 miljoen (2020) en € 35 miljoen (2021) beschikbaar voor het vergroten van het woningaanbod voor deze groepen. In de brief «integrale visie op de woningmarkt» van 15 december 2021 is de Regeling huisvesting aandachtsgroepen (Stcrt. 2021, 41337) toegelicht en een stand van zaken van de binnengekomen aanvragen om een specifieke uitkering op grond van deze regeling gegeven.
Inmiddels zijn alle aanvragen definitief beoordeeld en zijn de uitkeringen toegekend en uitgekeerd. Het plafond van 31 miljoen euro is eind 2021 opgehoogd om alle aanvragen die voldeden aan de regeling te honoreren. Er is in totaal 35.079.507 euro uitgekeerd aan 83 gemeenten voor 124 projecten. Het gaat om 652 woonruimtes en 1.751 verblijfruimtes voor arbeidsmigranten, 617 woonruimtes voor dak- en thuisloze mensen, 963 woonruimtes voor statushouders, 2.012 woonruimtes voor studenten, 378 woonruimtes voor woonwagenbewoners, 1.713 woonruimtes voor spoedzoekers. Dit jaar zal de regeling huisvesting aandachtsgroepen uit 2021 geëvalueerd worden en zal een nieuwe tranche in derde of vierde kwartaal van 2022 geopend worden.

Een gelijkluidende brief heb ik naar de Tweede Kamer der Staten-Generaal gezonden.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge