

27 926

Huurbeleid

Nr. 338

Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 april 2021

De betaalbaarheid van huren is een belangrijke randvoorwaarde om prettig te kunnen wonen. Ik heb in de afgelopen jaren uw Kamer regelmatig geïnformeerd over maatregelen die ik heb genomen om die betaalbaarheid te verbeteren. In deze brief wil ik u informeren over de stand van zaken bij de huurbevriezing en bij de uitvoering van de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Daarnaast ga ik in op het registratiepunt bij de Huurcommissie, het onderzoek dat is uitgevoerd naar de instroom bij de Huurcommissie, het borgstelsel en de metingen van het gebruik van tijdelijke huurcontracten.

Tegemoetkoming voor verhuurders in verband met huurbevriezing

Om uitvoering te geven aan de motie van het lid Beckerman c.s.¹ heb ik de huren in de sociale sector voor een jaar bevroren. Dit betekent dat er dit jaar geen huurverhoging mag worden toegepast. In mijn brief van 17 februari² heb ik aangegeven dat dit gevolgen heeft voor de toegankelijkheid van de huursector door het effect op de nieuwbouw, verduurzaming, de kwaliteit van wonen (onderhoud) en de leefbaarheid van wijken. De komende jaren is juist nog een grote inzet nodig op deze doelen, waarbij ook verhuurders hard nodig zijn. Ik heb daarom aangegeven dat er structureel 200 miljoen beschikbaar is voor de tegemoetkoming van verhuurders. Dat biedt hen tijdig zekerheid over het op peil kunnen houden van hun investeringscapaciteit.

Ik kondigde reeds aan dat deze tegemoetkoming voor corporaties en grote particuliere verhuurders via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing wordt vormgegeven. Ik gaf aan dat ik nader zou verkennen welke mogelijkheden er zijn om kleinere verhuurders tegemoet te komen, ik kan hen namelijk niet bereiken via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing. Daarnaast informeerde ik uw Kamer dat het kabinet bij de tegemoetkoming van de verhuurders uitvoering geeft aan de motie van het lid Nijboer c.s.³. De Baangerelateerde Investeringskorting (BIK) in 2022 en de envelop bestemd voor een regeling met een soortgelijk doelbereik als de BIK (na 2022) worden structureel verlaagd. Met deze brief geef ik verdere duidelijkheid over de invulling van de 200 miljoen euro.

De hierboven geschetste gevolgen wil ik grotendeels tegemoetkomen voor woningcorporaties en grotere particuliere verhuurders via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing. Concreet betekent dit dat door structurele tariefsverlaging de verhuurderheffing wordt verlaagd met € 150 miljoen per 1 januari 2022. Op deze manier blijven de kasstroom en het vermogen, en daarmee de

¹ Kamerstuk 35 488, nr. 13

² Kamerstuk 35 488, nr. 17

³ Kamerstuk 33 118, nr. 180

investeringscapaciteit, van de sector voor de korte en voor de lange termijn op peil. Dat neemt niet weg dat de impact op de kasstroom per corporatie gedifferentieerd is. Corporaties die veel verhuurderheffing betalen hebben een relatief groter voordeel van de tariefverlaging. In absolute termen zal de impact op de kasstroom van Vestia het grootst zijn. Voor Vestia zet ik mij reeds in voor een duurzame oplossingsrichting vanwege hun huidige financiële situatie.⁴ Over het geheel van de sector genomen, zal met de zekerheid van de structurele tariefverlaging de investeringscapaciteit op peil blijven. Om de investeringscapaciteit op lange termijn verder te verbeteren en opgaven en middelen in balans te brengen, kan het volgende kabinet keuzes voor structurele oplossingsrichtingen maken.

Voor overige verhuurders, waaronder kleine particuliere verhuurders, heb ik onderzocht welke mogelijkheden er zijn om hen tegemoet te komen. Het uitgangspunt is dat ik hen wil ondersteunen in hun uitgaven voor onderhoud en investeringen voor verbetering bij de verduurzamingsopgave enerzijds en de nieuwbouwopgave anderzijds. Het kabinet heeft hiervoor 40 miljoen euro vrijgemaakt. Hiermee kunnen deze verhuurders hun toekomstige verdienvermogen op peil houden. Ik zal hiertoe één of meerdere subsidieregelingen inrichten. Hierbij onderzoek ik nog specifiek hoe ik de opgave die er ligt voor verhuurders van rijksmonumenten kan ondersteunen. Deze ondersteuning is uitsluitend gericht op de tegemoetkoming van de gevolgen van de huurbevriezing: een meer fundamentele benadering van de middelen die deze verhuurders hebben voor de verduurzamingsopgave is aan een volgend kabinet⁵. Ik streef ernaar om deze regelingen per 1 januari 2022 in werking te laten treden. Daarnaast zet ik de regeling voor de nieuwbouw van onzelfstandige eenheden voor kwetsbare groepen voort in 2022 en betrek ik hierbij specifiek studenten (10 miljoen). Deze regelingen voor zowel onderhoud en verduurzaming als nieuwbouw van onzelfstandige eenheden worden in beginsel voor vier jaar opengesteld. Hierna evalueer ik de regelingen op de doeltreffendheid, doelmatigheid en effectiviteit. Op basis van deze evaluatie zal worden besloten of de regelingen, al dan niet in aangepaste vorm, worden voortgezet. Met deze maatregelen zet ik in op ondersteuning van verhuurders die niet of onvoldoende voordeel hebben bij de tariefsverlaging van de verhuurderheffing, zoals verhuurders met een beperkt aantal woningen en verhuurders die onzelfstandige kamers verhuren.

Uitvoering wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen

Sinds 1 januari 2021 is de wet eenmalige huurverlaging van kracht. Deze wet regelt dat huurders van corporatiewoningen met een gereguleerd contract en een laag inkomen (onder de passend toewijzen grens) en een hoge huurprijs (boven de voor dat huishouden relevante aftoppingsgrens), recht op huurverlaging hebben. Om te bepalen welke huurders in aanmerking komen voor huurverlaging checken de woningcorporaties of het huishoudinkomen voldoet aan de voorwaarden om de huurverlaging te kunnen geven via een digitaal portaal van de Belastingdienst. Het portaal van de Belastingdienst is gesloten op 1 april 2021. Woningcorporaties hebben van ruim 620 duizend huishoudens de inkomenscategorieën opgevraagd. Het inkomen van meer dan 260 duizend huishoudens was lager dan de

⁴ Kamerstuk 29 453, nr. 526

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 673

inkomensgrens. Deze huishoudens komen, afhankelijk van de huidige huurprijs en de relevante aftoppingsgrens, in aanmerking voor huurverlaging. Bij ongeveer 8% van de opgevraagde huishoudens (48 duizend) was één of meer van de inkomens onbekend en kon er geen inkomenscategorie worden verstrekt. Dit percentage komt overeen met het landelijke gemiddelde percentage onbekende inkomens.

Huurders die meer recent een inkomensdaling hebben doorgemaakt en huurders van wie er geen inkomen geregistreerd staat bij de Belastingdienst, kunnen nog tot 30 december 2021 een verzoek tot verlaging indienen bij de woningcorporatie. Woningcorporaties informeren uiterlijk in juni hun huurders over de mogelijkheden om een huurverlaging aan te vragen. Samen met stakeholders, waaronder Aedes, de Woonbond en de VNG, wordt ingezet op andere kanalen waarmee huurders het best bereikt kunnen worden. Ook wordt een social media campagne opgezet en worden huurders via deze wijze geattendeerd op de mogelijkheid om huurverlaging aan te vragen. Hiermee geef ik invulling aan de motie van het lid Smeulders⁶. Ik informeer uw Kamer voor de zomer nogmaals over de stand van zaken van de uitvoering van deze wet.

Betalingsmaatwerk huurders

Eerder schreef ik uw Kamer al 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%)⁷. In de afgelopen periode heeft de Huurcommissie bijgehouden of er huurders zijn die in betaalproblemen geraakt door de coronacrisis waarbij er geen maatwerk wordt toegepast door de verhuurders. Gedurende de looptijd van het Registratiepunt, tussen 17 juni 2020 en 1 februari 2021, zijn in totaal 184 meldingen geregistreerd door de Huurcommissie. Er zijn 133 huurders die aangeven dat hun verhuurder geen maatwerk heeft toegepast, de overige 51 huurders gaven aan dat hun verhuurder geen *passend* maatwerk heeft toegepast.

In de wederhoor geven verhuurders als reactie op 1/3 van de huurders aan dat ze wel maatwerk toepassen bij de huurder. De redenen dat de verhuurder geen maatwerk kan toepassen variëren. De meest genoemde redenen waren dat de verhuurder had of kreeg onvoldoende inzicht van het inkomen van de huurder, de verhuurder had de inkomsten nodig voor onderhoud of omdat de verhuurder de inkomsten nodig had voor een gezonde bedrijfsvoering. Recentelijk is het statement verlengd waarbij verhuurdersorganisaties, VNG en BZK hebben afgesproken om maatwerk te blijven toepassen bij huurders die in de problemen komen door de coronacrisis⁸. Huurders waarbij de verhuurder geen maatwerk wil toepassen kunnen zich melden bij hun gemeente. Zo kunnen gemeenten deze huurders waar nodig sneller (schuld)hulp aanbieden.

Onderzoek naar instroom bij de Huurcommissie

Zoals eerder toegezegd vindt u bij deze brief het onderzoek dat door Companen is uitgevoerd naar de factoren die van invloed zijn op de instroom van

⁶ Kamerstuk 35 254, nr. 13

⁷ Kamerstuk 27 926, nr. 327

⁸ Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 730

verzoekschriften bij de Huurcommissie⁹. De belangrijkste daarvan zijn de inflatie en daarmee samenhangend de hoogte van de huurverhoging, economische groei, werkloosheid en introductie van nieuwe wetgeving. Het onderzoek suggereert dat hoge inflatie – en daarmee een hogere huurverhoging – niet alleen leidt tot een stijging van het aantal verzoeken over de jaarlijkse huurverhoging, maar dat deze huurverhoging ook aanleiding lijkt te geven dat de huurders kritisch kijkt naar andere aspecten van de huurwoning zoals de kwaliteit van de woning, gebreken of servicekosten. Hierdoor kan het aantal geschillen over deze zaken ook stijgen.

De Huurcommissie gebruikt de inzichten om verrassingen met betrekking tot de instroom van verzoeken te kunnen voorkomen, bijvoorbeeld bij uitvoeringstoetsen waarmee de Huurcommissie de effecten van wetsvoorstellen inschat. Daarmee kan zij beter aansluiten bij de praktijk. Daarnaast overleg ik met de Huurcommissie over de benodigde inzet bij hun jaarlijkse offertes. Ik verwacht uw Kamer voor de zomer te informeren over de voortgang van het Actieplan.

Borgstelling

Bij het Wetgevingsoverleg Begrotingsonderdeel Wonen en Ruimte op 9 november 2020 (Kamerstuk 35 570 VII, nr. 72) heb ik de heer Smeulders toegezegd de Britse regels rondom de borgstelling bij een huurovereenkomst te onderzoeken. In de afgelopen periode heb ik deze regels verkend en de Nederlandse situatie besproken met verschillende stakeholders. Op basis hiervan kan niet worden aangetoond dat er systematisch iets mis gaat met de huidige werkwijze. De invoering van een systeem zoals in het Verenigd Koninkrijk geldt, biedt daardoor geen toegevoegde waarde en brengt tegelijkertijd kosten en administratieve lasten met zich mee.

In mijn gesprekken met stakeholders (Vastgoed Belang, IVBN, Aedes en de Woonbond) kwam ik geen signalen tegen die moeten leiden tot een aanpassing van de huidige regels rondom borg. De enige gestelde wettelijke norm voor borg is momenteel het verbod op een onredelijke borg. In de jurisprudentie wordt de grens van de redelijkheid op 3 maal de huurprijs gesteld. Uit de gesprekken blijkt dat in veruit de meeste gevallen van het opzeggen van een huurovereenkomst de borg wordt teruggestort aan de huurder of verrekend met eventuele schade. Ook geven particuliere verhuurders aan dat de borg een instrument kan zijn om de kredietwaardigheid van een potentiële huurder vast te stellen als andere instrumenten (zoals inkomen) daarbij ontbreken. Het nader stellen van regels rondom borg kan deze flexibiliteit wegnemen. Uit de gesprekken kwam wel naar voren dat er soms sprake is van onduidelijkheid over de richtlijnen voor borg. Ik wil hierover informatie verstrekken op rijksoverheid.nl en woningmarktbeleid.nl.

Na afloop van de huurovereenkomst heeft een huurder een opeisbare vordering op de verhuurder. De huurder draagt daarbij, net als andere schuldeisers, een risico dat hij de borg niet terugkrijgt. Er kunnen zich een aantal scenario's voordoen waar de huurder niet zijn borg terugkrijgt:

- Er is een geschil over schade die is toegebracht aan het gehuurde;
- De verhuurder weigert mee te werken aan het terugstorten van de borg;

⁹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

- De verhuurder is failliet.

In de eerste twee gevallen moet de huurder de weg van een gewone navordering bewandelen bij de rechter. In het geval van een faillissement heeft de huurder een zogeheten concurrent vordering op de verhuurder. In de praktijk betekent dat de huurder relatief achter in de rij van schuldeisers staat en er een kleine kans is dat hij (een deel van) de borg terugziet.

In het Engelse huurrecht is de verhuurder verplicht de borg de stallen bij een Tenancy Deposit Scheme (TDS). Dit zijn stichtingen die de borg vasthouden tot het einde van de huurovereenkomst. Doelstelling van een TDS is om zeker te stellen dat de borg beschikbaar blijft voor de huurder bij faillissement of een verkoop aan de woning. Wanneer de verhuurder en huurder aangeven dat de borg vrijgegeven mag worden, wordt de borg overgemaakt naar de huurder. Wanneer er een conflict is, wordt dit op een andere manier afgehandeld dan in Nederland. Bij de drie eerdergenoemde conflicten (schade, verhuurder weigert mee te werken, verhuurder is failliet) loopt de benadering uiteen. In de eerste twee gevallen kan de TDS optreden als arbitrage, maar dat hoeft niet. Om over te gaan op arbitrage, moeten de huurder en verhuurder hun toestemming verlenen. Dat betekent dat als de verhuurder dit weigert, de Engelse huurder, net als de Nederlandse, via de rechtbank zijn geld terug moet zien te krijgen.

Gebruik tijdelijke huurcontracten

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. Het achterhalen van betrouwbare gegevens over tijdelijke huurcontracten is complex omdat de gegevens van kleinere verhuurders zo goed als niet kunnen worden achterhaald en tijdelijke huurcontracten ten opzichte van reguliere contracten relatief weinig worden ingezet. Door de complexiteit om deze gegevens te achterhalen is in opeenvolgende jaren de onderzoeksmethodiek gewijzigd waardoor er geen vergelijking tussen de verschillende jaren kan worden gemaakt. Ook over de meest recente monitor over het jaar 2019 heeft het CBS aangegeven dat zij geen betrouwbare cijfers kunnen opleveren. Statistisch is dit dus niet eenduidig te achterhalen. In de evaluatie van bovengenoemde wet die nu wordt uitgevoerd, wordt naast kwalitatieve onderzoek relevante organisaties ook gevraagd naar het daadwerkelijke gebruik van tijdelijke huurcontracten. Daarom kunnen we bij benadering toch informatie geven over het huidige gebruik van tijdelijke huurcontracten. Ik verwacht uw Kamer in het tweede kwartaal van dit jaar te informeren over de uitkomsten van de evaluatie.

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