
Vergaderjaar 2020 - 2021

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

B BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 februari 2021

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman c.s.¹ aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevriezen. In deze brief schets ik hoe ik uitvoering aan de motie geef en welke consequenties dit heeft. Met deze brief geef ik tevens gehoor aan het verzoek van de Tweede Kamer om binnen een week op de motie te reageren.

Uitvoering motie

Ik geef uitvoering aan deze motie door per ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage op 0% te zetten voor de gereguleerde huursector. Voor huurders in het gereguleerde segment betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurverhoging krijgen in 2021², ook geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Het voordeel voor de individuele huurder is afhankelijk van de hoogte van de huurprijs en de mate van huurverhoging die de verhuurder anders doorgevoerd zou hebben. Gemiddeld scheelt het de huurders zo'n € 6 per maand netto. De huurbevriezing betekent dat alle verhuurders die gereguleerde huurwoningen verhuren gehouden zijn aan het bevriezen van de huren, ook bij kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Indien een woning verbeterd is, bijvoorbeeld door verduurzaming, is het wel mogelijk dat de huurder een daaraan verbonden huurverhoging krijgt.

Huurbeleid in brede zin

In de afgelopen jaren heb ik mij ingezet voor een gematigd huurbeleid. Sinds 2020 geldt dat de maximale huursomstijging voor woningcorporaties de inflatie volgt. Ik heb de Tweede Kamer eerder geïnformeerd dat vanaf dit jaar de maximale individuele huurverhoging in de gereguleerde sector beperkt is tot inflatie + 1 procentpunt. Beide maatregelen dragen bij aan de betaalbaarheid van huren voor zittende huurders. Daarnaast heb ik met de wet Eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen een gerichte maatregel genomen waardoor circa 260.000 huurders met een lager inkomen en hoge huren recht op huurverlaging hebben. Deze huurders gaan er gemiddeld netto circa 40 euro per maand op vooruit. Woningcorporaties zijn voor de maatregel tegemoetgekomen via een verlaging van de verhuurderheffing.

¹ Kamerstukken II 2020-2021, 35 488, nr. 13

² In de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022

De betaalbaarheid voor huurders moet continue afgewogen worden tegen de andere opgaven waarvoor we staan in de huursector. De afgelopen jaren heb ik stevig ingezet om verhuurders te ondersteunen in hun investeringscapaciteit voor nieuwbouw, verduurzaming in het kader van het Klimaatakkoord en leefbaarheid, veiligheid en onderhoud. Ik draag hieraan bij via onder meer de Woningbouwimpuls, de vermindering van de verhuurderheffing bij verduurzaming en het Volkshuisvestingsfonds. Dat neemt niet weg dat de uitvoering van deze motie betekent dat er druk ontstaat op investeringen in deze opgaven. Ik onderscheid hierbij woningcorporaties en overige verhuurders.

Woningcorporaties

De financiële gevolgen van de huurbevriezing bij woningcorporaties is afhankelijk van de mate waarin verhuurders de ruimte voor huurverhogingen binnen de maximale huursomstijging daadwerkelijk zouden hebben benut. Ik schat deze in op structureel circa 180 miljoen euro. Indien dit niet op enigerlei wijze wordt gecompenseerd heeft dit een effect op de investeringscapaciteit dat gelijk staat aan circa 15.000 nieuwbouwwoningen. De huurbevriezing heeft ook effect op de financiële planning en de investeringszekerheid van woningcorporaties. Gezien de huidige nieuwbouw- en verduurzamingsopgave en de afgelopen zomer geconstateerde disbalans met de middelen van woningcorporaties, vind ik belangrijk om dit op te merken. Een van de oorzaken van de dreigende tekorten is immers dat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten. De uitvoering van alleen deze motie zet daarmee dus ook druk op reguliere investeringen, zoals onderhoud. Op korte termijn stuur ik uw Kamer maatregelenpakketten waarmee het volgende kabinet structurele oplossingsrichtingen kan kiezen om de disbalans te herstellen.

Overige verhuurders

De financiële gevolgen van de huurbevriezing bij overige verhuurders is sterk afhankelijk van de mate waarin verhuurders de ruimte voor huurverhogingen daadwerkelijk zouden hebben benut. Uitgaande van een gemiddelde huurstijging van 2,4% schat ik op basis van het WoON 2018 het effect in op circa 85 miljoen euro. Het is afhankelijk van de omstandigheden van individuele verhuurders wat de impact is op de investeringscapaciteit.

Tegemoetkoming verhuurders

Deze kabinetsperiode heb ik ingezet op de betaalbaarheid voor huurders, een stevige aanpak van het woningtekort, verduurzaming van de gebouwde omgeving en een verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare gebieden door herstructurering van de verouderde delen van de bestaande woningvoorraad. Deze motie draagt bij aan de betaalbaarheid voor de huurders, maar heeft grote gevolgen voor de toegankelijkheid van de huursector door het effect op de nieuwbouw, de kwaliteit van wonen (verduurzaming en 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.

Voldoende financiële middelen en voorspelbaarheid van de ontwikkeling daarvan zijn daarvoor belangrijk. Het kabinet maakt daarom structureel € 200 miljoen vrij om hierin te voorzien. Voor woningcorporaties en grotere particuliere verhuurders zal de tegemoetkoming via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing worden vormgegeven. Voor kleinere particuliere verhuurders onderzoek ik of en hoe dit kan worden uitgewerkt. Voor deze maatregel wordt een adequate dekking gezocht. Ik informeer uw Kamer nader over de exacte dekking.

Een gelijklopende brief heb ik aan de Tweede Kamer gestuurd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren