

Vergaderjaar 2020–2021

35 518

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)

B

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 26 februari 2021

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het voorlopig verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning naar aanleiding van het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet). Hierna ga ik, mede namens mijn ambtgenoot voor Rechtsbescherming, in op de vragen uit dit voorlopig verslag.

Hoofdpijnen van dit voorstel

De regering stelt, zo lazen de leden van de fracties van GroenLinks en PvdA, dat «Indien huishoudens in plaats van een passende huur te betalen ervoor kiezen te verhuizen naar een woning buiten het gereguleerde huursegment (bijvoorbeeld in het middenhuursegment of in de koopsector), huurwoningen in het gereguleerde huursegment beschikbaar komen voor huishoudens met een lager inkomen waardoor de slagingskansen van die huishoudens toenemen» (memorie van toelichting, p. 14). De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA vroegen hoe de regering het aanbod en de toegang tot de middenhuur- of vrije huursector wil vergroten, zodat huishoudens ervoor kiezen te verhuizen.

Het kabinet neemt verschillende maatregelen om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen te stimuleren:

Ten eerste zet het kabinet in op het bijbouwen van woningen. Met de woningbouwimpuls wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het versnellen van de woningbouw en de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Het streven is om de middelen daar terecht te laten komen waar de druk op de woningmarkt het hoogst is. Hierbij valt te denken aan de woondeal-

gebieden¹ waar het momenteel voor starters en mensen met een middeninkomen lastig is om een geschikte woning te vinden. In september 2020 is de eerste tranche van de woningbouwimpuls toegekend. Van de eerste tranche van de woningbouwimpuls is maar liefst 60% bestemd voor betaalbare woningen in het middensegment, het gaat hierbij om 32.500 betaalbare woningen van de in totaal 51 duizend woningen. Binnenkort wordt besloten over de tweede tranche van de woningbouwimpuls, waarbij wederom middelen beschikbaar komen voor meer betaalbare woningen.

Daarnaast bevatten alle woondeals afspraken om een flinke stimulans aan middenhuur te geven. De lokale middenhuurakkoorden in onder meer Amsterdam en Utrecht tussen gemeenten en beleggers helpen daar ook bij.

Ten tweede richt het kabinet zich op het toewijzen van de middenhuurwoningen juist aan mensen met een middeninkomen. Om het middenhuursegment te versterken is in 2019 de Huisvestingswet 2014 gewijzigd. Hiermee is duidelijker vastgelegd dat onder de woonruimteverdeling ook middenhuurwoningen kunnen worden toegewezen. Hiermee wordt de toegankelijkheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen voor mensen met een middeninkomen lokaal verbeterd.

Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan een wetswijziging om de opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid dat gemeenten een (tijdelijke) opkoopbescherming invoeren in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen. Hiermee kan worden gestuurd op het aantal woningen dat wordt opgekocht voor de verhuur.

Dit kan ook als de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. Hiermee wordt de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt verbeterd. Het wetsvoorstel is in internetconsultatie geweest².

Ten derde zet het kabinet in op het betaalbaar houden van de huur. Met de voorgenomen wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde van een woning in het woningwaarderingstelsel gemaximeerd tot 33% van het totale puntental. Deze cap moet gaan gelden als de woning anders zou kunnen worden geliberaliseerd. Met de cap wordt voorkomen dat gereguleerde woningen door snel stijgende huizenprijzen sneller in het vrije huursegment terecht komen, terwijl ze daar langs andere maatstaven niet thuishoren.

Daarnaast heeft het kabinet toegezegd om met sectorpartijen een convenant af te sluiten over transparantie omtrent aanvangshuurprijzen. Het streven is om de huurprijzen in de gehele huursector transparanter te maken. Daarmee komt er voor de huurders aan de voorkant meer duidelijkheid over de hoogte van de huurprijs die zij gaan betalen. Tegelijkertijd draagt het initiatiefwetsvoorstel van het Kamerlid Nijboer (35 488), dat op 9 februari 2021 door de Tweede Kamer is aangenomen, bij aan de betaalbaarheid van middenhuurwoningen door de huurverhogingen te maximeren. Het initiatiefwetsvoorstel regelt dat de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector voor een periode van drie jaar wordt gemaximeerd op inflatie + 1%. Deze maximering zorgt ervoor dat ook huurders in de vrije sector weten waar zij aan toe zijn en niet onverwacht

¹ In de zes regio's waar de krapte op de woningmarkt het grootste is, heeft de Minister afspraken gemaakt met de betrokken gemeenten om de woningbouw te stimuleren en diverse problemen op de woningmarkt, zoals excessen op de huurmarkt, aan te pakken. Er zijn woondeals in de Metropoolregio Amsterdam, de Zuidelijke Randstad, Regio Eindhoven, Regio Utrecht, Stad Groningen en Regio Arnhem-Nijmegen.

² www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming_en_tijdelijke_verhuur

te maken krijgen met hoge huurverhogingen. Het kabinet ondersteunt dit initiatiefwetsvoorstel.

De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA vroegen of de regering hun indruk deelt dat als deze beweging niet op gang komt het verhogen van de inkomensgrenzen slechts «het verdelen van schaarste is».

Zoals in de memorie van toelichting vermeld wil het kabinet de toewijzing van woningen in het DAEB-segment doelmatiger richten op de betaalbaarheid door de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudenssamenstelling. Daardoor komen meer gezinnen met een middeninkomen in aanmerking voor een woning in het DAEB-segment.

Die meer gerichte woningtoewijzing dient ter gerichte verdeling van de bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen in het DAEB-segment. De potentiële doelgroep voor woningen in het DAEB-segment is namelijk groter (meer dan 3,36 miljoen huishoudens) dan de voorraad woningen in het DAEB-segment (ca. 2,2 miljoen woningen). Een deel van die ruim 3,36 miljoen huishoudens (ca. 32%) woont in een koopwoning. Over het algemeen geldt dat hoe hoger het inkomen is des te groter het aandeel eigenaar-bewoners is³.

De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA vroegen wanneer het terugdraaien van de «singletraf» wordt geëffectueerd middels de toegezegde algemene maatregel van bestuur, en waarom dit niet bij deze wet is meegenomen.

Dit wetsvoorstel voorziet in naar grootte van het huishouden gedifferentieerde inkomensgrenzen voor inkomensafhankelijke huurverhoging en voor toewijzing van «sociale huurwoningen» van woningcorporaties. De hoogte van de inkomensgrenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties, waaronder de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens, zijn niet in de wet vastgelegd maar in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Bij brief van 6 november 2020 heb ik bekend gemaakt⁴ dat ik naar aanleiding van gesprekken met de Tweede Kamerfracties van GroenLinks en de PvdA heb besloten de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens niet te verlagen naar € 35.938, maar te handhaven op € 40.024 (prijspeil 2021). Met die inkomensgrens komen alle eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.024 en alle meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.196 (prijspeil 2021) in aanmerking voor een woningcorporatiewoning in het DAEB-segment.

De nieuwe inkomensgrenzen, waaronder de inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens, worden vastgesteld door middel van een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 die bij beide Kamers is voorgehangen⁵. Het (gewijzigde) besluit zal naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treden.

De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA vroegen waarom de regering niet heeft overwogen de DAEB-inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens te verhogen tot bijvoorbeeld 60.000 of 55.000 euro.

³ Het is hierbij belangrijk om te vermelden dat uit het langjarig WoonOnderzoek Nederland blijkt dat huishoudens die een koopwoning bezitten bij verhuizing overwegend verhuizen naar een andere koopwoning. Het is daarom relevant om te kijken naar het aandeel eigenaar-bewoners en huurders binnen deze vergroting van de doelgroep.

⁴ Brief van 6 november 2020 (Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 695)

⁵ Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 717. In het ontwerpbesluit wordt nog uitgegaan van prijsspeil 2020; dat wordt voor vaststelling van het besluit aangepast.

Ook vroegen deze leden waarom de regering niet inzet op vergroting van de voorraad, bijvoorbeeld door het afschaffen van de verhuurderheffing en zorgt voor meer ondersteuning van gemeenten en de marktpartijen bij de ruimtelijke keuzes, bij het oplossen van de «onrendabele» top op moeilijke bouwlocaties enzovoorts.

Tot slot vroegen deze leden de regering te reageren op de opmerkingen van de Raad van State ter zake, die eveneens vraagt om in te gaan op het ontbreken van reële alternatieven voor deze doelgroep.

Een hogere DAEB-inkomensgrens zorgt niet meteen voor meer woningen, maar wel voor een grotere doelgroep. Met de huidige wachtlijsten is het belangrijk te kijken naar de manier waarop de bestaande woningvoorraad het beste wordt benut. Ik vind het daarom belangrijk om steeds goed af te wegen welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Anders komen de slagingskansen voor huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen onder druk te staan. Ik maak daarbij onderscheid naar de omvang van het huishouden, omdat de bestedingsruimte tussen een één- en meerpersoonshuishouden verschilt. Ook moet het kabinet zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep waarvoor op basis van de Europese regelgeving staatssteun mag worden verstrekt: «achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden». Dit betekent dat het in ieder geval niet goed voorstelbaar is dat een meerderheid van de huishoudens in Nederland onder deze groep zou vallen. Bij een inkomensgrens van tussen de 50.000 en 60.000 euro, stijgt de doelgroep tot 67% van de Nederlandse huishoudens.

De belangrijkste maatregel om te zorgen dat iedereen betaalbaar en prettig kan wonen, is het bouwen van meer woningen. Omdat het bouwen van woningen nu eenmaal tijd kost, zet ik met onder meer de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling in op het doelmatiger verdelen van de sociale huurwoningvoorraad. Ik herken dat ook huishoudens met middeninkomens in een lastige positie zitten op de huidige woningmarkt. Woningcorporaties hebben verschillende mogelijkheden om huishoudens met een middeninkomen te huisvesten. Zo kunnen zij aan deze groep middenhuurwoningen aanbieden vanuit het niet-DAEB-segment en de vrije toewijzingsruimte inzetten. In dat kader is ook van belang dat ik heb aangekondigd om de markttoets⁶ voor drie jaar buiten werking te stellen zodat woningcorporaties gemakkelijker middenhuurwoningen kunnen bouwen vanuit de niet-DAEB-tak. Het verhogen van de bouw van het aantal nieuwe middenhuurwoningen is onderdeel van de bestuurlijke afspraken die ik met Aedes en VNG heb gemaakt. Daarnaast stimuleer ik het gebruik van de vrije toewijzingsruimte via het informatietraject Woningwet, waarbij onder andere VNG en Aedes zijn betrokken.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe de maatregelen uit deze wet zich verhouden tot de door de Kamer aangenomen moties die vragen om een tijdelijke huurstop voor de sociale en vrije sector. Deze leden vroegen per maatregel toelichting of, waarom en hoe wordt afgeweken van de door de Kamer gevraagde tijdelijke huurbevrozing.

Voorts vroegen deze leden wat de gevolgen zouden zijn als de inkomensgrenzen voor de sociale sector verhoogd zouden worden naar anderhalf keer modaal.

⁶ Met een markttoets wordt beoordeeld of er naast de woningcorporatie nog andere partijen zijn die belangstelling hebben om de gewenste activiteiten uit te voeren. De tijdelijke buitenwerkingstelling is onderdeel van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (35 518).

De maatregelen uit dit wetsvoorstel richten zich op:

1. Differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen naar huishoudenssamenstelling. Dit heeft als doel om de toewijzing van de DAEB-huurwoningen doelmatiger te richten op de betaalbaarheid voor de doelgroep van woningcorporaties. Hiermee wordt de toegang voor meerpersoonshuishoudens (gezinnen) met lage middeninkomens binnen de huursector verbeterd. Hiernaast wordt lokaal ruimte geboden om prestatieafspraken te maken over een vergroting van de vrije toewijzingsruimte met als doel om woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties gezamenlijk de mogelijkheid te geven om maatwerk toe te passen in de woningtoewijzing waar zij dit noodzakelijk vinden.
2. Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging met als doel om de huidige systematiek effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer bij de woningkwaliteit passende huur te kunnen vragen.
3. Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur met als doel om versneld tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit van deze woningen.

Het eerste onderdeel heeft geen invloed op de huurhoogte of wijziging daarvan. De andere twee onderdelen bieden de mogelijkheid om af te wijken van de ruimte die wordt geboden voor reguliere huurverhoging in het gereguleerde huursegment. Deze drie maatregelen zullen niet eerder dan in 2022 in werking treden.

Naar aanleiding van de motie Beckerman c.s.⁷, waarin de regering wordt verzocht om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevriezen, zal ik de Tweede Kamer separaat informeren over de uitvoering van die motie.

Voor antwoord op de vraag over wat de gevolgen zouden zijn als de inkomensgrenzen voor de toewijzing van huurwoningen van woningcorporaties verhoogd zouden worden naar anderhalf keer modaal, verwijs ik naar mijn antwoord op de vraag hierboven van de leden van de fracties van GroenLinks en PvdA.

Financiële gevolgen en uitvoeringsgevolgen voor huurders en verhuurders

De leden van de CDA-fractie vroegen de regering om de uitvoeringseffecten in beeld te brengen voor scheefwoners met een hoog inkomen in een sociale huurwoning.

Voor verhuurders is uitvoering van de voorgestelde nieuwe systematiek voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging hetzelfde als bij de huidige systematiek. Verhuurders zijn niet verplicht om die inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen. Maar als zij daar wel voor kiezen, kunnen zij bij de Belastingdienst inkomenscategorieën opvragen van huishoudens waaraan zij, indien toegestaan, een hogere huurverhoging willen voorstellen. Met die inkomenscategorieën weten verhuurders aan welke huishoudens zij een hogere huurverhoging mogen voorstellen en hoe hoog die huurverhoging mag zijn. Bij een huishouden in de categorie «hoger middeninkomen» komt het huishouden in aanmerking voor een huurverhoging van maximaal € 50 en in de categorie «hoger inkomen» komt het huishouden in aanmerking voor een huurverhoging van maximaal € 100, mits daarbij de maximale huurprijs-

⁷ Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 13

grens van de woning⁸ op basis van het woningwaarderingsstelsel niet wordt overschreden. Indien de verhuurder een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstelt, voegt hij de van de Belastingdienst verkregen verklaring over de inkomenscategorie bij het huurverhogingsvoorstel.

Ook voor huurders heeft de gewijzigde systematiek geen uitvoeringseffecten. Huurders hebben en houden het recht om niet in te stemmen met het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder. Bijvoorbeeld als het huishoudinkomen in het jaar ná het toetsingsjaar (t-1) in een lagere inkomenscategorie lag of als het huishouden behoort tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten. Indien de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel ondanks dat de huurder niet instemt met de voorgestelde huurverhoging wil doorzetten, moet de verhuurder binnen zes weken na de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging een verzoek om uitspraak bij de huurcommissie indienen.⁹

Wel wordt het recht op huurverlaging voor huurders van wie het huishoudinkomen na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen is gedaald, in dit wetsvoorstel verruimd. Op grond van de huidige wetgeving kan de huurder de huurverhogingen van de laatste twee jaar (voor de toekomst) corrigeren tot het niveau dat was toegestaan bij het gedaalde inkomensniveau; dit wordt verruimd naar een «correctie» (voor de toekomst) van de huurverhogingen van de laatste drie jaar.

De leden van de CDA-fractie vroegen wat de effecten zijn voor starters, gezinnen en ouderen en voor de middeninkomens.

Door de voorgestelde differentiatie van de DAEB-inkomensgrens en verhoging van de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens komen meer meerpersoonshuishoudens (waaronder gezinnen) in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. De DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens wordt gehandhaafd op het huidige niveau; daardoor heeft de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens geen gevolgen voor eenpersoonsstarters en eenpersoonsouderenshuishoudens.

De inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft geen gevolgen voor starters, omdat die verhoging alleen voor zittende huurders geldt.

De inkomensgrens wordt verhoogd, ook voor AOW-gerechtigden, en voor meerpersoonshuishoudens (waaronder gezinnen) wordt de inkomensgrens nog meer verhoogd dan voor eenpersoonshuishoudens. Daardoor kan de uitzondering op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen komen te vervallen.

Door verhoging van de inkomensgrens komen minder middeninkomens in aanmerking voor een hogere huurverhoging. De inkomensgrenzen zijn zodanig gekozen dat huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens de hogere huurverhoging kunnen betalen.

De leden van de CDA-fractie vroegen waarom voor de middeninkomens de inkomensgrens van 2011 geïndexeerd is met de zogenaamde statistische inkomensontwikkeling, die lager is dan de feitelijke inkomensgroei en wat de effecten hiervan zijn op de middeninkomens.

⁸ Die maximale huurprijsgrens is afhankelijk van het puntenaantal van de woning en kan dus per woning verschillen (hoe hoger het puntenaantal hoe hoger de maximale huurprijsgrens). Ter illustratie: de tabel met maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2020 loopt van € 199,98 bij 40 punten tot € 1.332,51 bij 250 punten).

⁹ Doet de verhuurder dit niet (tijdig), dan gaat – net als bij reguliere huurverhogingsvoorstellen – de gehele huurverhoging niet door. De verhuurder kan dan wel een nieuw huurverhogingsvoorstel doen met weer inachtneming van de daarvoor geldende termijn (dus met een latere ingangsdatum).

De indexatie van de DAEB-inkomensgrens, die de doelgroep voor sociale huurwoningen afbakt, is de afgelopen jaren gekoppeld aan het referentie-inkomenspunt voor meerpersoonsouderenuishoudens uit de Wet op de huurtoeslag. Deze maakt eenzelfde ontwikkeling door als de corresponderende minimuminkomenspunten, die over langere termijn gelijke tred houden met de inflatie. Hierin zijn wel verschillen per jaar te zien, maar over een periode van 10 jaar of meer is het beeld nagenoeg gelijk. De doelgroep is hiermee sinds 2011 nagenoeg gelijk gebleven.

De leden van de CDA-fractie vroegen wat de uitvoeringsaspecten zijn van de verhoging van 39.000 naar 42.000 euro voor meerpersoonshuishoudens.

De Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) heeft een Handhaafbaarheids-, Uitvoerbaarheids- en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uitgevoerd op het wetsvoorstel¹⁰. De Aw heeft hierin aangegeven geen belemmering te zien wat betreft de uitvoerbaarheid van de differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen. De Aw heeft wel aandacht gevraagd voor de relatie met de huidige extra tijdelijke vrije toewijzingsruimte (tussen de € 39.055 en € 43.574). Deze tijdelijke verruiming loopt af zodra de gedifferentieerde inkomensgrens naar huishoudsamenstelling in werking treedt op 1 januari 2022. Op dat moment wordt tevens de vrije toewijzingsruimte gewijzigd. Deze wordt landelijk op 7,5% van de jaarlijkse woningtoewijzingen in het DAEB-segment gesteld, waarbij woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken kunnen vastleggen dat deze ruimte lokaal wordt vergroot tot maximaal 15% als dit op lokaal niveau noodzakelijk wordt geacht. Voor wat betreft de uitvoerbaarheid betekent het differentiëren van de vrije toewijzingsruimte dat de woningcorporatie in haar administratie de toewijzingen naar gemeente moet indelen. Dat is een basisgegeven en dat gebeurt nu ook al, zodat dit geen invloed heeft op de uitvoerbaarheid van de maatregel.

De leden van de CDA-fractie vroegen aandacht voor het gewenste maatwerk bij de uitvoering en of dit wetsvoorstel een hardheidsclausule heeft en of de Belastingdienst deze wet adequaat en effectief kan uitvoeren.

De voorgestelde inkomensgrenzen voor de toewijzing van huurwoningen in het DAEB-segment zijn harde inkomensgrenzen. Dit neemt niet weg dat woningcorporaties jaarlijks een vrije toewijzingsruimte hebben. Dit houdt in dat zij ook aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens een woning in het DAEB-segment mogen toewijzen. Die vrije toewijzingsruimte kan volgens dit wetsvoorstel, indien nodig, lokaal worden vergroot tot maximaal 15% van de jaarlijkse woningtoewijzingen in het DAEB-segment.

Wat betreft de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging geldt dat verhuurders niet verplicht zijn die hogere huurverhoging toe te passen. Zij kunnen er ook voor kiezen aan al hun huurders niet meer dan maximaal de «reguliere huurverhoging» (in 2021 en de komende jaren maximaal inflatie + 1 procentpunt) voor te stellen. Verhuurders zijn evenmin verplicht om, als zij wel inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toepassen, de maximaal toegestane huurverhogingen van € 50 of € 100 door te voeren. De huurverhogingsruimte wordt begrensd door de

¹⁰ Zie paragraaf 8.1 van de memorie van toelichting (Kamerstukken II 2019/20, 35 518, nr. 3, p. 33–37).

maximale huurprijsgrens van de woning¹¹ op basis van het woningwaarderingstelsel. Indien verhuurder en huurder een geschil hebben over de voorgestelde huurverhoging, staat een procedure bij de huurcommissie open.

De Belastingdienst heeft een uitvoeringstoets gedaan en geoordeeld dat de gewijzigde systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, zoals neergelegd in het wetsvoorstel, uitvoerbaar is.¹²

De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA vragen de regering of het aanpakken door huurverhoging voor mensen die wat meer verdienen echt een oplossing is en of de regering niet vreest dat als zij wel vertrekken, het risico is dat de samenstelling van wijken minder een mix van verschillende inkomensgroepen zal worden. Deze leden vroegen hoeveel mensen maximaal geraakt kunnen worden door de aanpassing van de huurverhogingen die hier aan de orde zijn.

De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA vroegen of mensen nu niet worden gedwongen om in een markt iets te vinden waar ze eigenlijk niet kapitaalkrachtig genoeg voor zijn.

En of de regering de indruk van deze leden deelt dat in de particuliere sector dit aanbod klein is en men daar, door de krappe woningmarkt, al gauw meer dan 1.000 euro kan vragen.

In het wetsvoorstel worden de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging verhoogd en voor meerpersoonshuishoudens nog extra verhoogd. Daarbij vervalt de huidige uitzondering op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen. Per saldo komen hierdoor circa 4.000 huishoudens meer in aanmerking voor een hogere huurverhoging dan bij de huidige systematiek: circa 238.000 huishoudens ten opzichte van circa 234.000 huishoudens in de huidige systematiek.

Mogelijk zal een deel van de huishoudens met een hoger middeninkomen of hoog inkomen door die hogere huurverhoging worden gestimuleerd een woning te zoeken buiten het gereguleerde huursegment.

Huishoudens met een hoog (midden)inkomen zijn echter niet verplicht te verhuizen. Als huishoudens met een hoog (midden)inkomen verhuizen uit het DAEB-segment naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen zij bij aan het vergroten van de slagingskansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden voor een DAEB-woning. Voor een ruimere keuzevrijheid en ruimere mogelijkheden voor doorstroming is het nodig dat het woningtekort wordt verkleind. Daarom zet ik ook in op nieuwbouw van woningen, onder meer met de hiervoor genoemde woningbouwimpuls en woondeals.

Het kabinet deelt met de leden van de fracties van GroenLinks en de PvdA het standpunt over het belang van gemengde wijken. Verhuurders kunnen dit bevorderen met bijvoorbeeld diversiteit in de woningvoorraad en gerichte verkoop van woningen aan huurders. Met de voorgestelde hogere inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, ruim boven de toepasselijke DAEB-inkomensgrens, wordt gewaarborgd dat die hogere huurverhoging alleen kan worden toegepast bij huishoudens die evident niet (meer) tot de DAEB-doelgroep behoren en die een meer bij de woningkwaliteit passende huur kunnen dragen.

¹¹ Die maximale huurprijsgrens is afhankelijk van het puntenaantal van de woning en kan dus per woning verschillen (hoe hoger het puntenaantal hoe hoger de maximale huurprijsgrens). Ter illustratie: de tabel met maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2020 loopt van € 199,98 bij 40 punten tot € 1.332,51 bij 250 punten).

¹² Mits de parlementaire besluitvorming vóór 1 september voorafgaand aan het jaar van inwerkingtreding is afgerond. Dat betekent dat de voorgestelde systematiek niet eerder dan in 2022 in werking kan treden. Zie paragraaf 8.2 van de memorie van toelichting (Kamerstukken II 2019/20, 35 518, nr. 3, p. 37).

Door gerichte inzet van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en door verhoging van de DAEB-inkomensgrens voor woningtoewijzing aan meerpersoonshuishoudens blijft een mix van verschillende inkomensgroepen in de wijk mogelijk. Ook de vrije toewijzingsruimte die woningcorporaties hebben, helpt om te sturen op een mix, want die geeft ook ruimte aan middeninkomens. Zoals hiervoor al is opgemerkt krijgen woningcorporaties met dit wetsvoorstel de mogelijkheid om in de prestatieafspraken met de gemeenten een lokale vergroting van de vrije toewijzingsruimte overeen te komen.

Uit WoOn2018 blijkt dat overige verhuurders circa 550.000 woningen in het gereguleerde segment bezitten. Naar schatting komen er jaarlijks ongeveer 85.000 woningen vrij in het particuliere gereguleerde segment (met een huurprijs tot € 752, prijspeil 2021). In de memorie van toelichting is aangegeven dat in de daaraan voorafgaande twee jaar 75% van deze vrijkomende woningen is verhuurd met een huurprijs tot € 640 (prijspeil: 2017)¹³. Het kabinet deelt daarom niet de indruk dat er door de krappe woningmarkt in de vrije sector (van zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders) al gauw meer dan 1.000 euro voor een woning wordt gevraagd.

De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA vroegen of de regering kan bevorderen dat er ook zo spoedig mogelijk een woningwaarderingstelsel (puntensysteem) komt, waardoor huurders en verhuurders tot een verantwoorde huurprijs kunnen komen, waarbij door de schaarste de prijzen niet onnodig worden opgestuit.

Ik ga ervan uit dat de leden van de fracties van GroenLinks en PvdA doelen op het vergroten van het bereik van het woningwaarderingstelsel door het verhogen van de liberalisatiegrens. Ik vind het van belang dat de maatregelen om de bestaande voorraad betaalbaar te houden, niet ten koste gaan van de investeringsbereidheid in woningbouw. Bij het verbeteren van de woonkansen voor mensen met een middeninkomen, gaat het zowel om het bouwen van voldoende betaalbare woningen als om het zorgen dat de bestaande woningvoorraad betaalbaar blijft. De woningbouwopgave is zo groot dat we alle partijen nodig hebben die hieraan een steentje kunnen bijdragen.

Om de woonkansen van mensen met een middeninkomen verder te verbeteren moet er voldoende aanbod zijn van betaalbare woningen. Door de gezamenlijke inzet van betrokken partijen hebben we het afgelopen jaar circa 79 duizend woningen gerealiseerd door nieuwbouw en transformatie. Particuliere verhuurders schatten in dat zij circa 4.500 wooneenheden hebben gerealiseerd. Zij leveren hiermee een bijdrage aan de naar schatting 75 tot 100 duizend middenhuurwoningen die nodig zijn. De bouwopgave vraagt de komende jaren ook nog een flinke investering. Een belangrijke randvoorwaarde daarvoor is dat er een redelijk rendement haalbaar is. Recent heeft Capital Value in een rapport laten zien dat er veel kapitaal beschikbaar is, maar dat onder meer continuïteit in beleid en bijdragen vanuit de overheid belangrijk zijn.¹⁴

In de gesprekken die ik in het kader van de motie Van Eijs¹⁵ met beleggers heb gevoerd geven zij aan dat het verhogen van de liberalisatiegrens een nadelig effect zal hebben op hun investeringsbereidheid, omdat de business case niet meer rond te rekenen is. Dit risico zie ik onder meer bevestigd in het rapport van SEO «Prijnsregulering in de vrije sector».¹⁶ Dankzij het kapitaal en initiatief van beleggers kunnen woningen worden

¹³ Kamerstukken II 2019/20, 35 518, nr. 3, p. 7

¹⁴ Capital Value (2021), *De woning(beleggings)markt in beeld 2021*

¹⁵ Kamerstukken II 2020/21, 35 178, nr. 4

¹⁶ Bijlage bij Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 546

toegevoegd aan onder andere het middenhuursegment door woningen te bouwen en bestaande woningen te transformeren voor bewoning.

Daarnaast speelt de vraag of het juridisch gezien mogelijk c.q. wenselijk is om door verdergaande regulering het aandeel niet te liberaliseren woningen te verhogen. Juridisch gezien moet de afweging worden gemaakt of deze regulering van eigendom gerechtvaardigd is ten opzichte van het algemeen belang. Het algemeen belang dat speelt is het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende mensen, ten opzichte van de bescherming van individuele rechten anderzijds. Het is aan een volgend kabinet om invulling te geven aan ofwel de continuering van de huidige liberalisatiegrens ofwel aan een eventuele verhoging dan wel verlaging van deze grens.

Ik ben daarnaast in overleg met de sector om voor huurders meer transparantie te creëren over de wijze waarop de aanvangshuurprijs tot stand komt. Zo kunnen verhuurders zich richting (potentiële) huurders beter verantwoorden over de hoogte van de aanvangshuurprijs. Dit zal leiden tot een convenant met de sector. Ik verwacht dit voorjaar het convenant met de Tweede Kamer te kunnen delen.

De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA vroegen welke maatregelen de regering wil nemen om ervoor te zorgen dat eenpersoonshuishoudens niet tussen wal en schip zullen vallen nu nog niet alle benodigde woningen zijn gebouwd en of de regering ook maatregelen wil nemen in de overige (niet-)gereguleerde huursector om de toegang tot dergelijke huurwoningen te vergroten.

In mijn eerdere antwoord op de eerste vraag van de leden van de fracties van GroenLinks en PvdA heb ik al geschetst welke maatregelen ik neem om de middenhuursector betaalbaar te houden, zodat ik daarnaar verwijs.

De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA vroegen hoe de regering wil verzekeren dat het alleenstaande ouderen niet onmogelijk wordt gemaakt te verhuizen indien zij naar een passendere woonvorm moeten verhuizen en of de regering de mening deelt dat juist de doorstroom van ouderen cruciaal is, omdat zij doorgaans een gezinswoning achterlaten, en daarmee cruciaal zijn voor de doorstroming op de woningmarkt.

Met de leden van de fracties van GroenLinks en PvdA ben ik van mening dat doorstroming van ouderen naar een passender woning een win-win situatie kan opleveren. Dit wetsvoorstel zorgt er niet voor dat het voor alleenstaande ouderen moeilijker wordt te verhuizen, want de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft gelijk. Daarnaast blijven huishoudens met een huishoudens met een zorgindicatie recht hebben op een sociale huurwoning¹⁷. Met de mogelijkheid om lokaal desgewenst de vrije toewijzingsruimte te verruimen kan ervoor gekozen worden om ook ouderen (met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens) te huisvesten in een woningcorporatiewoning.

De Monitor Ouderenhuisvesting 2020, die ik op 22 januari 2021 aan beide Kamers heb gestuurd, bevestigt wat ook in eerdere rapporten naar voren kwam: de verhuiscapaciteit onder ouderen is laag.¹⁸ Op basis van de Monitor Ouderen huisvesting 2020 blijkt dat de meeste ouderen tevreden zijn met hun woning en woonomgeving. Als zij al willen verhuizen, komt dat bij de vitale ouderen (55–75+) vooral door wensen die betrekking

¹⁷ De exacte categorieën zorg-geïndiceerden zijn te vinden in artikel 57 van het Besluit toegelaten instellingen 2015

¹⁸ Kamerstukken I 2020/21, 34 847, 711

hebben op de woning of de woonomgeving. Voor ouderen boven de 75 jaar is gezondheid de belangrijkste reden om te willen verhuizen. De beste manier om ervoor te zorgen dat ouderen kunnen verhuizen naar een passende woning is, zeker met het oog op de vergrijzing, een vergroting van het aanbod. Met o.a. de hiervoor genoemde woningbouwimpuls en woondeals ondersteun ik het lokale niveau hierbij. Het merendeel van de verhuis geneigde 55–64-jarigen wil verhuizen naar een reguliere woning. Van deze groep heeft slechts 26% een voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woning. Voor 75-plussers geldt het tegenovergestelde: 67% wil verhuizen naar een voor ouderen bestemde woning, vooral in een complex. Om het aanbod van geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte te vergroten, heb ik voor zowel 2021 als 2022 € 20 miljoen beschikbaar gesteld. Indien een oudere bewoner verhuist is het effect dat de oudere geschikter woont en de vrijgekomen woning, vaak een eengezinswoning, (wederom) door een gezin kan worden betrokken. Om deze reden zetten gemeenten en woningcorporaties verschillende instrumenten in om de doorstroming van ouderen te bevorderen. Voorbeelden zijn de seniorenmakelaar, een verhuisregeling, voorkeursbehandeling bij woningtoewijzing en financiële ondersteuning bij een mogelijke huurverhoging. Platform31 voert op dit moment een onderzoek uit naar de verschillende vormen van doorstromingsinstrumenten. De uitkomsten van dit onderzoek zal ik voor de zomer naar de Tweede Kamer sturen.

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