

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000387917

Uw kenmerk

Datum 29 juni 2020
Betreft Betaalbaarheid voor huurders en de motie-Kox

Het lid Kox heeft het kabinet verzocht om een reactie op de aangenomen motie van het lid Kox c.s.¹ over de afkeuring van het gevoerde beleid inzake een gevraagde tijdelijke huurstop en vraagt om alsnog een tijdelijke huurstop, dan wel substantiële preventieve maatregelen van vergelijkbare aard, mogelijk te maken. In de afgelopen maanden heeft uw Kamer zorgen geuit over de situatie van huurders in de coronacrisis. U heeft daarbij aandacht gevraagd voor aanpalende problematiek en mogelijke verschillende oplossingsrichtingen. Uw Kamer benadrukte de positie van kwetsbare huurders en vroeg aandacht voor huurders in de vrije sector waarbij het inkomen plotseling daalt. Wat betreft de oplossingsrichtingen werd er gesproken over een generieke huurstop, maar ook over mogelijkheden van "generiek maatwerk" of het beperken van de huurverhoging tot inflatieniveau. In mijn aanpak neem ik de aandachtspunten en overwegingen van uw Kamer mee. Met deze brief informeer ik uw Kamer over deze aanpak.

Verschillende leden van uw Kamer verwezen in de debatten naar het rapport "Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten?"². In dit onderzoek heeft het Nibud gekeken naar de woonlasten van huurders en kopers op basis van het CBS Budgetonderzoek 2015. Het Nibud laat daarbij zien dat huurders met te hoge woonlasten ten opzichte van de basisbedragen zich met name bevinden in de gereguleerde huursector. Het Nibud geeft hierbij aan dat het probleem niet zo zeer in de vrije sector zit. Uit het rapport van Nibud blijkt eveneens dat deze mensen veelal een lager inkomen hebben. Het grootste deel van deze mensen met hoge woonlasten ten opzichte van de basisbedragen hebben een netto-inkomen onder de € 1000 of een netto-inkomen tussen € 1000 en € 1500. Ik begrijp daarom goed dat in de motie-Kox c.s. rechtstreeks een link wordt gelegd met het nemen van huurmaatregelen, want veel van deze huishoudens met een lager inkomen zijn immers aangewezen op een huurwoning. Op basis van het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) Sociale Huur blijkt dat de huurtoeslag een effectief instrument kan zijn voor de betaalbaarheid van het huren.

¹ Kamerstukken I 2019/20, 35431, K

² <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/rapport-hoe-gaan-mensen-om-met-hoge-woonlasten/>

De kenmerken van deze huurders, te weten hun inkomen en het feit dat deze mensen grotendeels in de gereguleerde huursector wonen, betekenen ook dat ik, indien dat nodig is, generiek maatwerk kan inzetten om de vaste lasten voor deze huurders te verlichten. In de aanloop naar Prinsjesdag bekijkt het Kabinet jaarlijks de inkomensontwikkeling voor verschillende groepen en of deze inkomensverdeling evenwichtig is. Het kabinet heeft naar aanleiding hiervan tot dusver ieder jaar met Prinsjesdag plannen gepresenteerd. Komende augustus ben ik voornemens om voor komend jaar bijzondere aandacht te geven aan de huishoudens met de laagste inkomens, die vaak huren. Zo nodig kan hiervoor het instrumentarium ingezet worden om de inkomenspositie van huurders te beschermen. In de voorbereiding hiervoor neem ik nu een aantal acties. Ik volg nauwlettend het toegepaste betalingsmaatwerk rond de coronacrisis via het registratiepunt dat op 17 juni bij de Huurcommissie is geopend. Verhuurders stellen zich zeer coulant op. Mocht een huurder, of hij nu huurt in de gereguleerde sector of geliberaliseerde sector, nu geen maatwerk toegepast krijgen, dan roep ik hem op dit te laten registreren bij het registratiepunt. De resultaten neem ik mee in mijn verdere aanpak, net als het inzicht in de toegepaste jaarlijkse huurverhogingen via de huurenquête van het CBS.

In het Sociaal Huurakkoord 2018 hebben de Woonbond en Aedes afspraken gemaakt over huurbevrozing of huurverlaging voor huishoudens met een structureel laag inkomen en een voor hun inkomen hoge huur³. Ik wil de effecten van deze afspraken inzichtelijk maken, want ik verwacht dat deze afspraken een positief effect hebben voor huurders met een betalingsrisico. Deze afspraken sluiten goed aan bij de vraag vanuit uw Kamer om de betaalbaarheid voor huurders verder te borgen. In het debat met uw Kamer van 2 juni jl. gaf ik uw Kamer aan dat ik verder in overleg met de Woonbond ga, omdat zij mijn aandacht vroegen voor de betaalbaarheid voor eenpersoonshuishoudens binnen deze afspraken. Ik wil de afspraken samen met Aedes en de Woonbond evalueren.

Uw Kamer besteedde aandacht aan de mogelijke gevolgen van deze coronacrisis voor huishoudens die een middenhuurwoning huren en ook die zorg begrijp ik. Huishoudens met een middeninkomen, bijvoorbeeld ZZP-ers, kunnen tijdelijk in de knel komen door wegvallende opdrachten en daardoor vastlopen in de betaling van de vaste lasten. Met oog op deze uitzonderlijke tijden kondigde ik reeds aan dat ik de huurprijsstijgingen in de geliberaliseerde sector ga maximeren. Met het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting haal ik ook de belemmering weg voor woningcorporaties om een tijdelijke huurkorting in het geliberaliseerde segment toe te passen. In mijn brief van 5 juni⁴ gaf ik uw Kamer aan dat ik ook de rol van gemeenten verder betrek bij de uitwerking van mijn stapsgewijze aanpak. Als huurders zich zorgen maken over een (mogelijke) huurachterstand kunnen ze zich melden bij hun gemeente. Indien in augustus blijkt dat het nodig is, zal ik daarbij onderzoeken welke rol deze gemeentelijke loketten verder kunnen spelen, of ze daar voldoende toe in staat zijn en of dat daar extra ondersteuning nodig is bij

³ <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/afspraken-huurbevrozing-en-huurverlaging.html>

⁴ Kamerstukken I 2019/20, 35431, I

het bieden van generiek maatwerk aan huurders in een vroeg stadium, bijvoorbeeld door bemiddeling met de verhuurder.

Kenmerk
2020-0000387917

Ik hoop op deze wijze, op basis van de verschillende overwegingen die in uw Kamer aan de orde zijn, belangrijke eerste stappen te hebben gezet. Na het reces wil ik graag, voortbouwend op het debat dat ik met uw Kamer heb gevoerd, bezien of, en zo ja, welke aanvullende maatregelen nodig zijn om de positie van huurders te beschermen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren