

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000515503

Uw kenmerk

Datum 4 oktober 2019
Betreft Beantwoording van de schriftelijke vragen lid Kops (PVV) over
huurders met financiële problemen

Hierbij ontvangt u de antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door
het lid Kops over huurders met financiële problemen, ingezonden op 16
september 2019 met kenmerk 2019Z17268.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2019Z17268

Vragen van het lid Kops (PVV) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over huurders met financiële problemen (ingezonden 16 september 2019)

1.

Bent u bekend met de berichten '800.000 huurders in financiële problemen' 1) en 'Nibud luidt noodklok: kwart van de huurders zit financieel klem'? 2)

Antwoord op vraag 1

Ja.

2.

Wat is uw eerste reactie op het Nibud-onderzoek, waaruit blijkt dat maar liefst 800.000 huurders in financiële problemen verkeren? Deelt u de mening dat het onacceptabel is dat één op de vier huurders dermate hoge woonlasten heeft dat er te weinig geld overblijft voor overige kosten van levensonderhoud? Wat gaat u hieraan doen?

Antwoord op vraag 2

Het kabinet heeft aandacht voor huishoudens met een lager inkomen en voor de betaalbaarheid van wonen voor deze huishoudens. Uit WoON2018 blijkt dat de netto huurquote sinds 2015 is gedaald. Hoge woonlasten betekenen niet dat een huishouden daadwerkelijk in financiële problemen is. Huishoudens kunnen ook andere keuzen maken dan een gemiddeld huishouden om de relatief hoge woonlasten te kunnen dragen. Zo kan een huishouden er tijdelijk voor kiezen meer aan woonlasten uit te geven en minder aan bijvoorbeeld recreatie. Dat neemt niet weg dat ik het belangrijk vind om de betaalbaarheid van hurende huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen te borgen. 1,4 miljoen huishoudens met een lager inkomen worden ondersteund in hun woonlasten met huurtoeslag. Ik heb daarnaast al diverse huurmaatregelen aangekondigd dan wel uitgewerkt. Vanaf 2020 vervallen de harde inkomensgrenzen waardoor de huurtoeslag over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd. De huurmaatregelen die ik heb aangekondigd in mijn brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet¹ en in mijn brief Maatregelen Woningmarkt² worden momenteel uitgewerkt.

Op 11 juli 2019 heeft de regering bij uw Kamer het wetsvoorstel Wijziging huursomstijging (35254) ingediend. Hiermee wordt de gemiddelde huurverhoging van huurders bij woningcorporaties verlaagd tot inflatievolgend. Hiernaast ben ik voornemens om de DAEB-inkomensgrenzen te differentiëren zodat gezinnen met een laag middeninkomen gemakkelijker toegang krijgen tot het gereguleerde segment van woningcorporaties. Dat bevordert de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor deze doelgroep. Er zijn huishoudens met specifieke situaties, bijvoorbeeld grote gezinnen, starters of bepaalde beroepsgroepen, waarbij het wenselijk kan zijn om maatwerk te leveren op betaalbaarheid. Voor dergelijk maatwerk richt ik de vrije toewijzingsruimte anders in, waarmee ik lokale partijen

¹ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 470

² Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 555

stimuleer om hier gezamenlijk beleid op te maken. Ook wil ik het mogelijk maken dat verhuurders een tijdelijke huurkorting aan huurders kunnen geven. Ik verwacht dat het wetsvoorstel waarvan deze maatregelen onderdeel zijn aan het einde van het jaar bij uw Kamer ingediend wordt.

Het kabinet zet daarnaast ook in op het vergroten van het betaalbare woningaanbod door middel een woningbouwimpuls van 1 miljard euro en het aanjagen van de bouw door woningcorporaties met een heffingsvermindering van 1 miljard euro in de verhuurderheffing³. Ik zet ook in op het beschikbaar houden van sociale huurwoningen door het aandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel op 33 procent te beperken.

3.

Erkent u dat steeds meer sociale huurders financieel klem zijn komen te zitten door een opeenstapeling van overheidsmaatregelen, zoals huurverhoging boven de inflatie en bezuiniging op de huurtoeslag?

Antwoord op vraag 3

De maximale gemiddelde huurverhoging (de maximale huursomstijging) over woningen mag bij woningcorporaties momenteel inflatie + 1 procentpunt bedragen. Uit de Staat van de Woningmarkt (2018)⁴ blijkt dat voor zittende huurders van corporatiewoningen de gemiddelde huurstijging in 2018 gelijk was aan het inflatieniveau van 2017. Uit cijfers van CBS blijkt dat ook dit jaar (per 1 juli 2019) de gemiddelde huurverhoging voor zittende huurders beperkt geweest is namelijk bij woningcorporaties gemiddeld 1,7% (gelijk aan inflatie 2018). Zoals beschreven in mijn antwoord op vraag 2 heeft de regering daarnaast het wetsvoorstel Wijziging huursomstijging (35 254) bij uw Kamer ingediend waarmee de maximale huursomstijging wordt beperkt op inflatievolgend. In dit wetsvoorstel wordt voorgesteld dat de gemiddelde huurverhoging voor zittende huurders bij woningcorporaties ook de komende periode wordt beperkt tot inflatieniveau.

Vanaf 2017 zijn de uitgaven voor de huurtoeslag structureel met € 150 miljoen verhoogd. Er is in de afgelopen jaren niet bezuinigd op de huurtoeslag. Hoewel ik aandacht en zorg heb voor het borgen van de betaalbare huren voor huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen, herken ik het beeld dat u schetst daarom niet.

4.

Deelt u de conclusie van het Nibud dat minima geen huur van € 607 inclusief huurtoeslag kunnen betalen, dat een goedkopere woning er simpelweg niet is en dat zij feitelijk geen kant op kunnen? Wat gaat u doen voor deze sociale huurders – met te hoge woonlasten voor hun inkomen – die zelfs moeten besparen op essentiële zaken zoals voedsel?

Antwoord op vraag 4

Woningcorporaties en andere verhuurders hebben woningen beschikbaar met een huurprijs onder € 607. De laatste jaren hebben woningcorporaties meer goedkope

³ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 555

⁴ Bijlage bij Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 449

woningen gebouwd. Overigens geeft het Nibud ook aan dat de hoogte van de woonlasten niet altijd het probleem is, maar dat ook de hoogte van het inkomen een rol speelt. Bij huishoudens met een laag inkomen is er vaker sprake van hoge woonlasten in relatie tot het inkomen dan bij huishoudens met een hoger inkomen. Het kabinet heeft aandacht voor deze huishoudens met een laag inkomen. Daarom is in het regeerakkoord afgesproken dat de algemene heffingskorting jaarlijks wordt verhoogd. Voor komend jaar verhoogt het kabinet de algemene heffingskorting nog eens extra, waardoor deze in de kabinetsperiode beleidsmatig in totaal 438 euro stijgt. Voor 2020 wordt daarnaast ook de zorgtoeslag met circa 40 euro extra verhoogd, bovenop de reguliere verhoging ter compensatie van de stijging van de zorgpremie.

5.

Deelt u de mening dat de huren omlaag moeten? Zo ja, gaat u dat regelen? Zo nee, waarom wilt u de huurders – waarvan volgens het Nibud 50% moeite heeft met rondkomen en 30% betalingsachterstanden heeft – nóg verder in de financiële ellende storten?

Antwoord op vraag 5

Het Nibud heeft gesignaleerd dat huurders met een laag inkomen relatief hoge woonlasten hebben. Integrale huurverlaging is daarvoor geen oplossing en is dan ook niet opportuun. Woningcorporaties en andere verhuurders kunnen de huur permanent (integraal of in individuele gevallen) verlagen. Woningcorporaties kunnen – met huurders en gemeenten – de afweging maken of dit maatwerk gewenst is en welke invloed dit heeft op hun huurinkomsten. Zoals aangekondigd in de brief Maatregelen woningmarkt⁵ maak ik het daarnaast mogelijk voor verhuurders om een tijdelijke huurkorting te geven om de betaalbaarheid van huurders te verbeteren.

1) De Telegraaf, 13-9-2019:

<https://www.telegraaf.nl/financieel/609810111/800-000-huurders-in-financiele-problemen>

2) Nibud, 13-9-2019: <https://www.nibud.nl/consumenten/nibud-luidt-noodklok-kwart-van-de-huurders-zit-financieel-klem/>

⁵ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 555