

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
2022-0000041466

Uw kenmerk
2022Z00158

Datum 15 februari 2022
Betreft Beantwoording van de schriftelijke vragen van het lid
Beckerman (SP) over het coalitieakkoord

Hierbij ontvangt u de antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door
het lid Beckerman (SP) over het coalitieakkoord, ingezonden op 7 januari 2022
met kenmerk 2022Z00158.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

2022Z00158

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het coalitieakkoord (ingezonden 7 januari 2022)

1

Deelt u de zorg dat er een huurexplosie dreigt nu de hoogte van de huren is gekoppeld aan de inflatie en de inflatie nu op het hoogste niveau is sinds 40 jaar?

2

Wat gaat u doen om een huurexplosie te voorkomen?

Antwoord vragen 1 en 2

De basis voor de toegestane huurverhoging per 1 juli 2022 (tot en met 30 juni 2023) is de inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021, te weten 2,3%. De inflatie in 2019 was hoger (2,6%). In een separate brief die gelijktijdig met deze beantwoording naar uw Kamer wordt gestuurd, licht ik dit besluit nader toe. In de komende periode werk ik samen met huurders en verhuurders aan bredere afspraken over huurbeleid. Daarbij houd ik ook de inflatieontwikkeling in de gaten. De augustusbesluitvorming kan waar nodig ook worden benut.

3

Deelt u de mening dat een huurstijging van maximaal 3,3% zoals komend jaar in de vrije sector zal gelden voor veel huurders veel teveel is?

Antwoord vraag 3

Door de initiatiefwet van het lid Nijboer (PvdA) geldt nu sinds 1 mei 2021 voor een periode van drie jaar een maximering van de jaarlijkse huurstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (ook wel vrije sector genoemd). Daarvóór was de jaarlijkse huurstijging vrij overeen te komen.

De in de wet geregelde maximering is inflatie + 1 procentpunt. In 2021 was dat 2,4% en in 2022 is dat 3,3%.

Ik deel de mening dat 3,3% huurverhoging voor veel huurders veel te veel is niet. Wel kan een huurverhoging van 3,3% voor een deel van de huurders in de vrije sector fors zijn, met name bij de hogere huren. Of 3,3% voor huurders (veel) te veel is, hangt af van andere factoren zoals bijvoorbeeld de hoogte van het inkomen en de inkomensontwikkeling.

Overigens merk ik op dat de huurverhoging maximaal 3,3% is; als in het huurcontract een lagere huurverhoging is afgesproken, geldt die lagere huurverhoging.

4

Welke impact verwacht u van nieuwe huurverhogingen op het besteedbaar inkomen van huurders nu de huren gemiddeld de afgelopen 10 jaar met 35% zijn gestegen?

Antwoord vraag 4

Ik erken dat in de komende periode moet worden ingezet op de betaalbaarheid van het wonen, daarom kom ik ook met een programma Betaalbaarheid. En voor 2022 sta ik voor het gereguleerde segment een gematigde huurverhoging toe, zie mijn antwoord op vraag 5.

Toch hecht ik eraan een completer beeld rond de betaalbaarheid in de afgelopen jaren te schetsen.

Ten eerste betreft de geschetste huurontwikkeling van 33% de nominale ontwikkeling van alle huurprijzen, inclusief huren in de corporatiesector en de vrije sector, alsmede huurstijgingen bij bewonerswissel. Gecorrigeerd voor inflatie is de gemiddelde huurstijging in die periode ongeveer 8-9% (reële huurstijging). Ten tweede zijn de inkomens van veel mensen in die periode ook gestegen. Wellicht niet van iedereen in gelijke mate, maar de WoON-onderzoeken laten zien dat het besteedbaar inkomen van huurders tussen 2012 en 2018 met zo'n 8% is toegenomen en dat de gemiddelde huurquote tussen 2015 en 2018 licht is gedaald. Daarnaast was de gemiddelde huurverhoging voor zittende huurders vanaf 2018 zeer gematigd, bij woningcorporaties op of zelfs onder inflatie. Ook de huurharmonisatie (huurverhoging bij bewonerswissel) is sinds 2018 afgenomen, met een lichte stijging in 2021 – vermoedelijk vanwege de beperkte ruimte voor huurverhoging bij zittende huurders.

Ten slotte is er de huurtoeslag voor de betaalbaarheid. In 2010 ontvingen 1,17 miljoen huurders in totaal ongeveer 2,2 miljard euro aan huurtoeslag, in 2020 ging dat om 1,5 miljoen huurders en 3,8 miljard euro huurtoeslag. De verwachting is dat dit (na definitieve vaststelling van de huurtoeslag van 2021) in 2021 verder oploopt naar ongeveer 4 miljard euro.

5

Met welk percentage mogen de sociale huren vanaf 1 juli stijgen?

6

Bent u bereid de huren voor de komende regeerperiode ten minste te bevriezen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vragen 5 en 6

Voor alle kamers, woonwagens en standplaatsen is vanaf 1 juli 2022 een huurverhoging van maximaal inflatieniveau toegestaan, te weten 2,3%.

Voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment sta ik een gedifferentieerde huurverhoging toe. De 'reguliere' huurverhoging is maximaal 2,3% (inflatie).

Daarnaast sta ik voor zelfstandige woningen twee specifieke hogere huurverhogingen toe:

- Van € 25 op de maandhuur voor huren onder € 300 per maand; dit is onafhankelijk van het inkomen van de huurder toegestaan. Hiermee kan de huur sneller meer in verhouding met de woningkwaliteit worden gebracht dan met een percentuele maximale huurverhoging.
- Van maximaal € 50 op de maandhuur voor huishoudens met een inkomen in de categorie hoger middeninkomen en van maximaal € 100 op de maandhuur voor huishoudens met een inkomen in de categorie hoog inkomen (zie ook mijn antwoord op vraag 9).

Voor alle maximaal toegestane huurverhogingen geldt dat die toegestaan zijn zolang daarmee niet de maximale huurprijsgrens van de woonruimte wordt overschreden. Die maximale huurprijsgrens wordt bepaald door het woningwaarderingssysteem (hoe meer punten des te hoger de maximale huurprijsgrens). In een brief aan uw Kamer die gelijktijdig met de beantwoording

van deze vragen aan u wordt verzonden, licht ik het besluit nader toe.

7

Hoe hoog wordt de in het regeerakkoord aangekondigde huurverhoging voor sociale huurders met een hoger inkomen?

8

Draagt u met deze huurverhoging niet bij aan de negatieve spiraal waarbij woningprijzen alsmaar blijven stijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vragen 7 en 8

Ik zal de toegestane huurverhoging(en) vanaf 2023 en de in het coalitieakkoord aangekondigde huurmaatregeling in onderlinge samenhang bezien en uitwerken in het programma Betaalbaarheid onder de Nationale Wonen en Bouwen Agenda (NWBA). Ik zal de grote lijnen van dat programma in een separate brief aan uw Kamer schetsen.

9

Bij welk inkomen legt u de grens voor de huurverhoging?

Antwoord vraag 9

De in het coalitieakkoord aangekondigde stapsgewijze huurverhoging naar de markthuurgrens zal in uitwerken in het programma Betaalbaarheid.

Voor de huurverhoging per 1 juli 2022 ligt de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging op € 47.948 voor eenpersoonshuishoudens en € 55.486 voor meerpersoonshuishoudens.

Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan € 47.948 maar niet hoger dan € 56.527 is een huurverhoging van maximaal € 50 op de maandhuurgrens toegestaan; bij huishoudens van twee of meer personen is dat bij een inkomen hoger dan € 55.486 maar niet hoger dan € 75.369.

Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen dat hoger is dan 56.527 en voor huishoudens van twee of meer personen met een inkomen dat hoger is dan 75.369 is een huurverhoging van maximaal € 100 op de maandhuurgrens toegestaan. Het gaat dan om het inkomen in 2020 van de gezamenlijke huidige bewoners. Overigens geldt dat de huur met de huurverhoging niet boven de maximale huurprijsgrens van de woning mag stijgen. De maximale huurprijsgrens wordt bepaald met het woningwaarderingstelsel: hoe meer punten de woning waard is, des te hoger de maximale huurprijsgrens¹ van de woning. Als de voorgestelde nieuwe huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens van de woning, kan de huurder met succes bezwaar maken tegen de voorgestelde huurverhoging.

10

Wat gebeurt er met de nieuwe verhoogde huurprijs als het inkomen enkele jaren later (drastisch) daalt?

Antwoord vraag 10

De huidige wet voorziet in een terugvaloptie bij inkomensdaling. Die terugvaloptie is per 2022 verruimd: de recentste drie jaarlijkse huurverhogingen kunnen (voor

¹ De tabel met maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2022 loopt van € 208,05 bij 40 punten tot € 1.386,29 bij 250 punten.

de toekomst) gecorrigeerd worden naar het huidige, lagere inkomen na inkomensdaling. Voorheen gold dat voor de recentste twee jaarlijkse huurverhogingen.

De huurder kan dan aan de verhuurder een huurverlaging voorstellen naar de huurprijs die zou hebben gegolden als het inkomen bij de recentste drie jaarlijkse huurverhogingen op het huidige, lagere niveau zou hebben gelegen.

Daarnaast bestaat nog een tweede huurverlagingsrecht: indien de huurprijs door de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen in de afgelopen jaren tot boven de huurtoeslaggrens (2022: € 763,47) is gestegen en het inkomen is gedaald tot onder de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen², dan kan de huurder een huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens voorstellen, zodat hij daarna in aanmerking komt voor huurtoeslag.

Die huurverlaging werkt niet terug, maar gaat (conform huurverhogingsvoorstellen) minimaal twee maanden na het huurverlagingsvoorstel in. Als de verhuurder niet met de huurverlaging instemt, kan de huurder die via de Huurcommissie afdwingen.

11

Wat houdt de in het coalitieakkoord aangekondigde huurbevroezing voor huurders in 2024 in?

12

Voor wie gaat die huurbevroezing gelden?

13

Waarom geldt die huurbevroezing alleen in 2024?

14

Deelt u de mening dat die huurbevroezing in 2024 voor grote groepen huurders onvoldoende is, omdat zij nu al iedere maand geld tekort komen om in levensonderhoud te voorzien? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

15

Voor welke groepen gaat de in het coalitieakkoord aangekondigde huurverlaging voor huurders met een lager inkomen gelden?

16

Geldt deze huurverlaging ook voor mensen die recht hebben op een sociale huurwoning maar noodgedwongen in de vrije marktsector huren? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vragen 11 tot en met 16

Ik zal de in het coalitieakkoord aangekondigde huurmaatregeling in onderlinge samenhang bezien en uitwerken in het programma Betaalbaarheid onder de Nationale Wonen en Bouwen Agenda (NWBA). Ik zal de grote lijnen van dat programma in een separate brief aan uw Kamer schetsen.

17

² 2022: € 24.075 voor eenpersoonshuishoudens, € 23.975 voor eenpersoonsouderenhuishoudens, € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens en € 32.550 voor meerpersoonsouderenhuishoudens

Hoe groot is de groep mensen die te duur woont gezien het inkomen dat ze genieten? En geldt de huurverlaging ook voor deze mensen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 17

Uit WoON 2018 blijkt dat het aantal dure scheefwoners met circa 56.000 was gedaald naar circa 346.000 in 2018. Informatie uit WoON 2021 komt in het voorjaar beschikbaar.

In 2021 gold de eenmalige huurverlaging voor huurders in een woningcorporatiewoning met een laag inkomen en een voor dat inkomen te hoge huur. Ik beschik niet over gegevens van alle huurverlagingen, maar van ca. 160.000 huurtoeslagontvangers die van een woningcorporatie huren is de huur in 2021 verlaagd.

De precieze uitwerking van de in het coalitieakkoord genoemde huurverlaging voor huurders met een laag inkomen volgt nog in het programma Betaalbaarheid.

18

Wanneer bent u van plan om deze huurverlaging in te voeren?

19

Met hoeveel wordt de huur verlaagd en waar wordt deze huurverlaging op gebaseerd?

20

Wat zullen de effecten van de in het coalitieakkoord aangekondigde huurverhoging op de betaalbaarheidsrisico's worden?

21

Kunt u garanderen dat huurders geen extra betaalbaarheidsrisico lopen als gevolg van de in het coalitieakkoord aangekondigde huurverhoging?

22

Waarom wilt u de huurprijs voor mensen die (iets) meer verdienen verhogen? Kunt u hierbij ingaan op welk doel u hiermee wilt dienen en of de woningcorporaties hierom gevraagd hebben?

23

Deelt u de mening dat mensen die net iets meer verdienen door deze huurverhoging hard geraakt kunnen worden? Zo ja, zou u er dan voorstander van zijn om de huurverhoging niet voor iedereen even hoog te laten worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

24

Deelt u de mening dat huurders, die door deze huurverhoging geraakt zullen worden, kunnen besluiten om minder te gaan werken omdat het extra salaris niet opweegt tegen de huurverhoging? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

25

Begrijpt u dat huurders de huurverhoging als een straf kunnen zien omdat ze meer zijn gaan verdienen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

26

Realiseert u zich dat deze huurverhoging een negatieve incentive kan zijn voor mensen om meer te gaan verdienen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vragen 18 tot en met 26

Ik zal de in het coalitieakkoord aangekondigde huurmaatregelen in onderlinge samenhang bezien en uitwerken in het programma Betaalbaarheid onder de Nationale Wonen en Bouwen Agenda (NWBA).

Ik vind het rechtvaardig dat sterkere schouders ook een grotere bijdrage leveren. Met een hogere huurprijs betalen mensen met een hoger (midden)inkomen ook een huur die meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Bovendien dragen zij bij aan de betaalbaarheid voor huurders met een lager inkomen. Zoals gezegd zal ik deze huurverhoging naar de marktprijs uitwerken in het programma Betaalbaarheid. De grote lijnen van dat programma zal ik in een separate brief aan uw Kamer schetsen.

27

Deelt u de mening dat de woningmarkt op slot zit?

28

Bent u het ermee eens dat een huurverhoging geen zin heeft om mensen naar een duurdere woning te bewegen, omdat de woningmarkt op slot zit? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

29

Deelt u de mening dat voor deze huurders het kopen van een woning geen alternatief is gezien het beperkte aanbod en de inmiddels enorm gestegen woningprijzen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vragen 27 t/m 29

Ik zal de in het coalitieakkoord aangekondigde huurmaatregelen in onderlinge samenhang bezien en uitwerken in het programma Betaalbaarheid onder de Nationale Wonen en Bouwen Agenda (NWBA).

De doelstelling van de stapsgewijze huurverhoging naar de markthuurgprijs is niet zozeer de doorstroming als wel dat huishoudens met een hoger inkomen een huurprijs betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Huurders worden niet verplicht te verhuizen. Als de betrokken huishoudens van oordeel zijn dat zij voor die markthuurgprijs een betere woning kunnen vinden in de vrije sector of de koopwoningmarkt, dan staat het hen vrij om daarvoor te kiezen.

30

Deelt u de mening dat mensen die door deze huurverhoging geraakt zullen worden en zich gedwongen voelen om te verhuizen naar een andere woning terecht kunnen komen in een onzekere woonsituatie aangezien er steeds meer tijdelijke huurcontracten afgesloten worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

31

Kunt u zich een voorstelling maken dat huurders het gevoel krijgen dat zij gestraft worden omdat zij nog in een betaalbare woning zitten terwijl zij niets

kunnen doen aan de woningmarkt die op slot is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

32

Is het rechtvaardig om deze huurders opeens te confronteren met een enorm gestegen huurprijs, terwijl eigenaar-bewoners hun maandlasten zien dalen?

33

Houdt u bij deze huurverhoging rekening met de inmiddels gestegen woonlasten als gevolg van de gestegen energieprijzen?

34

Houdt u bij deze huurverhoging rekening met de hoge inflatie?

Antwoord vragen 30 t/m 34

Ik zal de in het coalitieakkoord aangekondigde huurmaatregelen in onderlinge samenhang bezien en uitwerken in het programma Betaalbaarheid onder de Nationale Wonen en Bouwen Agenda (NWBA) en daarbij ook oog hebben voor de verduurzaming alsmede de gestegen energieprijzen.

35

Op welk belastingjaar baseert u het inkomen van huurders die door deze huurverhoging getroffen worden?

Antwoord vraag 35

Dat zal bij de uitwerking van de maatregel van stapsgewijze huurverhoging naar de markthuurprijs vastgesteld worden. Maar de huidige regeling voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gaat uit van het inkomen van twee jaar geleden (in 2022: het inkomen in 2020). Daarvoor is gekozen omdat de inkomens van dat belastingjaar ten tijde van het doen van het huurverhogingsvoorstel (doorgaans in april, voor de huurverhoging per 1 juli) grotendeels definitief zijn vastgesteld door de Belastingdienst. Daardoor zullen er minder geschillen zijn tussen verhuurder en huurder over de hoogte van het huishoudinkomen.

36

Wat kan een huurder doen als deze een wisselend inkomen heeft en door deze huurverhoging geraakt wordt?

Antwoord vraag 36

Dat zal bij de uitwerking van de maatregel van stapsgewijze huurverhoging naar de markthuurprijs vastgesteld worden. Zie voor nadere toelichting over huurverlaging na inkomensdaling mijn antwoord op vraag 10. Daarnaast kan de huurder volgens de huidige wet bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijk hoger huurverhogingsvoorstel van 2022 (dat uitgaat van inkomen 2020) als de hij kan aantonen dat zijn huishoudinkomen van 2021 onder het in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens ligt.

37

Kan deze huurverhoging ervoor zorgen dat huurders een huurprijs moeten gaan betalen die boven de liberalisatiegrens uitkomt?

Antwoord vraag 37

Dat zal bij de uitwerking van stapsgewijze huurverhoging naar de markthuurprijs vastgesteld worden. Overigens wijs ik erop dat de huurprijs (ook) volgens de huidige regelgeving door jaarlijkse huurverhogingen boven de actuele liberalisatiegrens (2022: € 763,47) kan en mag uitkomen. Dat is het geval als de maximale huurprijsgrens van de woning (die bepaald wordt met het woningwaarderingssysteem) hoger is dan de liberalisatiegrens. Ter illustratie: de tabel met maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2022 loopt van € 208,05 bij 40 punten tot € 1.386,29 bij 250 punten.

38

Wat betekent deze huurverhoging voor de uitgave aan huurtoeslag?

39

Kan het zo zijn dat als gevolg van hogere uitgave aan huurtoeslag en/of de extra uitgave in het kader van saneringstrajecten als gevolg van betaalbaarheidsrisico's deze huurverhoging de schatkist geld kost? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vragen 38 en 39

Dat hangt af van de uitwerking en van de te kiezen inkomensgrenzen. Ik zal, zoals gezegd, de in het coalitieakkoord aangekondigde huurmaatregelen, onder meer rond de huurverhoging naar de markthuurprijs en rond de huurtoeslag, in onderlinge samenhang bezien.

In de huidige regelgeving liggen de inkomensgrenzen van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (zie ook mijn antwoord op vraag 9) ruim hoger dan het inkomensbereik van de huurtoeslag. De huidige inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft dus geen effect op de uitgaven voor de huurtoeslag.

40

Deelt u de mening dat de overzichtelijkheid voor huurders straks verdwenen is als deze huurverhoging doorgevoerd wordt gezien alle aangekondigde en nog aan te kondigen huurverhogingen en eenmalige huurverlagingen? Kan deze onoverzichtelijkheid juist leiden tot meer betaalbaarheidsrisico's? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vraag 40

Sinds 2013 bestaat een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, naast de 'reguliere' (inkomensafhankelijke) toegestane huurverhoging. En in 2021 gold de eenmalige huurverlaging voor huurders in een woningcorporatiewoning met een laag inkomen en een voor dat inkomen hoge huurprijs. Daarnaast bestaat, onafhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder, het recht op huurverlaging als de geldende huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens van de woning.

De verwachting is dat het samenstel van huurverhogingsmogelijkheden en recht op huurverlaging niet onoverzichtelijker wordt dan in de huidige situatie. Maar ik zal de verschillende huurmaatregelen uit het coalitieakkoord, zoals gezegd, in onderlinge samenhang bezien.

41

Wat houdt een stapsgewijze huurverhoging in?

Antwoord vraag 41

Een stapsgewijze huurverhoging houdt in dat de huurprijs niet in één keer wordt verhoogd naar de markthuur, maar in jaarlijkse toegestane huurstappen. Vergelijkbaar met de huidige regelgeving waarin de verhuurder de huur voor huishoudens met een hoger (midden)inkomen met jaarlijkse stappen kan verhogen tot aan de geldende maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel. Zie ook mijn antwoord op vraag 37.

42

Wanneer bent u van plan om deze huurverhoging in te voeren?

43

Bent u voornemens om eerst te laten doorrekenen wat de huurverhoging voor effect op de bestedingsruimte van deze huurders heeft? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

44

Deelt u de mening dat een eventuele huurverhoging aan een maximum gebonden zou moeten worden gezien de hoge inflatie, gestegen energieprijzen, minder hard gestegen CAO-lonen en de betaalbaarheidsrisico's? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord vragen 42 tot en met 44

Ik zal de in het coalitieakkoord aangekondigde huurmaatregeling in onderlinge samenhang bezien en uitwerken in het programma Betaalbaarheid onder de Nationale Wonen en Bouwen Agenda (NWBA). Ik zal de grote lijnen van dat programma in een separate brief aan uw Kamer schetsen.

45

Klopt het dat het volgens het NIBUD zo is dat honderdduizenden huurders iedere maand zulke hoge woonlasten hebben dat zij te weinig geld overhouden om alle andere kosten voor levensonderhoud te kunnen betalen?

Antwoord vraag 45

Het Nibud heeft in 2019 (op basis van het *Budgetonderzoek 2015 van het CBS*) geconcludeerd dat circa 800.000 huurders een betalingsrisico hebben³. Het gaat daarbij met name om huishoudens met een zeer laag inkomen.

In de Staat van de Woningmarkt 2021⁴ (pag. 65-67) heb ik laten zien dat deze groep gemiddeld de laagste huren hebben en de meeste huurtoeslag ontvangen. Deze mensen hebben geen hoge woonlasten, maar wel een hoge woonquote en moeite om alle kosten van levensonderhoud te betalen. Dit komt door een laag inkomensniveau. Het Nibud heeft vorig jaar ook geconstateerd dat huurders met een bijstandsuitkering meer geholpen zijn met een stijging van hun uitkering dan met een huurverlaging⁵.

In het coalitieakkoord is een stijging van het wettelijk minimumloon en de uitkeringen voorzien. Voor mensen met een inkomen op of boven het sociaal minimum tot aan een middeninkomen werk ik aan verbetering van de betaalbaarheid van wonen in het programma betaalbaarheid. Ik ben voornemens daar concrete doelstellingen aan te verbinden.

³ <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/rapport-hoe-gaan-mensen-om-met-hoge-woonlasten/>

⁴ Bijlage bij Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 763

⁵ <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/nibud-verhoging-bijstand-helpt-huurders-meer-dan-verlaging-huur/>

46

Welke verwachting heeft u gezien de hoge inflatie ten aanzien van de huurverhoging na 1 juli 2022?

Antwoord vraag 46

De basis voor de toegestane huurverhoging per 1 juli 2022 (tot en met 30 juni 2023) is de inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021, te weten 2,3%. In de komende periode werk ik samen met huurders en verhuurders aan bredere afspraken over huurbeleid. Daarbij houd ik ook de inflatieontwikkeling in de gaten. De augustusbesluitvorming kan waar nodig ook worden benut. Zie ook mijn antwoord op vraag 1.

47

Waar is een marktconforme huur op gebaseerd?

48

Deelt u de mening dat de huidige marktconforme huur soms een irreële huurprijs is aangezien er sprake is van een wooncrisis en dus huurders bereid zijn om veel meer huur voor een woning te betalen dan wanneer er geen sprake zou zijn van een wooncrisis? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

49

Deelt u de mening dat huurprijzen en woningprijzen communicerende vaten zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vragen 47 t/m 49

Ik zal de in het coalitieakkoord aangekondigde huurmaatregeling in onderlinge samenhang bezien en uitwerken in het programma Betaalbaarheid onder de Nationale Wonen en Bouwen Agenda (NWBA). Ik zal de grote lijnen van dat programma in een separate brief aan uw Kamer schetsen.

50

Kunt u deze vragen beantwoorden voor het debat over de regeringsverklaring?

Antwoord vraag 50

Nee, dat is mij niet gelukt; mede doordat ik niet eerder dan medio februari, na overleg met Woonbond en Aedes, heb besloten wat de toegestane huurverhoging per 1 juli 2022 voor het gereguleerde segment wordt.