

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3606

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *niet-toegelaten instellingen* (ingezonden 14 augustus 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 12 september 2023).

Vraag 1

Bent u bekend met het feit dat huurders met een laag inkomen van niet-toegelaten instellingen (woningbouwverenigingen, -stichtingen zonder winstoogmerk met een bepaald signatuur zoals voor ambtenaren, senioren, gericht op zorg, Niet-Winstbeogende Instellingen (NWI), kleinere woningcorporaties etc.) niet in aanmerking kwamen voor de afgelopen eenmalige huurverlagingen die wel gegeven werden aan huurders met een laag inkomen van toegelaten instellingen?

Antwoord 1

Ja, daar ben ik bekend mee en dit is tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel aan de orde geweest. De huurverlaging is onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken. Dit zijn afspraken die ik heb gemaakt met Aedes, de vereniging van woningcorporaties (toegelaten instellingen volkshuisvesting), de Woonbond en de VNG. Toegelaten instellingen volkshuisvesting hebben bepaalde plichten die voortvloeien uit de Woningwet, maar ook bepaalde rechten zoals het kunnen sluiten van geborgde leningen ten behoeve van nieuwbouw of renovatie/verduurzaming. Om een toegelaten instelling volkshuisvesting te zijn moet een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid of een stichting zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, beogen haar financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, en als zodanig ook zijn toegelaten door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) als toegelaten instelling volkshuisvesting. De wettelijke verplichting de huur te verlagen is vastgelegd in de Woningwet en geldt voor alle toegelaten instellingen volkshuisvesting. Die verplichting geldt niet voor andere verhuurders van woonruimte.

Vraag 2

Bent u het eens met de stelling dat dat huurders met een laag inkomen die bij een niet-toegelaten instelling huren ook in aanmerking dienen te komen voor de eenmalige huurverlaging? Zo ja, op welke termijn kunt u dit bewerkstelligen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen (36 281)¹ heb ik toegelicht waarom de verplichting om de huur voor huurders met een laag inkomen te verlagen naar € 575,03 alleen voor woningcorporaties (toegelaten instellingen volkshuisvesting) geldt. Ik heb toen toegelicht dat ook ik graag had gewild dat ook andere huurders met een laag inkomen een (afdwingbaar) recht op huurverlaging zouden kunnen krijgen, maar dat ik daartoe geen mogelijkheden zie. De redenen dat ik die mogelijkheden niet zie zijn, naast het feit dat andere verhuurders geen partij waren bij de Nationale prestatieafspraken waar deze huurverlaging is afgesproken, dat dit een inbreuk op is het eigendomsrecht van particuliere verhuurders waarvoor een adequate financiële tegemoetkoming nodig zou zijn, en dat het praktisch niet uitvoerbaar is om het grote aantal particuliere verhuurders hierbij te betrekken. Uiteindelijk was er de keuze tussen enerzijds circa 600.000 huurders van woningcorporaties een recht op huurverlaging te geven en anderzijds circa 700.000 huurders (600.000 huurders van woningcorporaties en 100.000 huurders van andere verhuurders) met een laag inkomen geen recht op huurverlaging te geven. Het kabinet en het parlement hebben ervoor gekozen om circa 600.000 huurders van woningcorporaties een recht op huurverlaging te geven.

Vraag 3

Indien deze huurders niet op dezelfde manier in aanmerking kunnen komen voor de eenmalige huurverlaging, kunt u dan aangeven op welke manier u deze huurders wel tegemoet kan komen, aangezien de woonlasten van deze huurders met een laag inkomen net zo hoog of zelfs hoger zijn vanwege het feit dat deze niet-toegelaten instellingen niet passend toewijzen?

Antwoord 3

Het staat andere verhuurders dan woningcorporaties vrij om net als woningcorporaties de huur voor huurders met een laag inkomen naar € 575,03 te verlagen, maar zij zijn daartoe niet wettelijk verplicht. Daarbij geldt dan wel dat het verzoek hiertoe van de huurder moet komen. Andere verhuurders dan woningcorporaties kunnen die huurverlaging op basis van door de huurder zelf aangedragen inkomensgegevens verlenen. Er is geen mogelijkheid om het initiatief hiervoor bij particuliere verhuurders te leggen, omdat er geen wettelijke grondslag is voor gegevensuitwisseling tussen de Belastingdienst en overige verhuurders ten behoeve van de huurverlaging; zonder die wettelijke grondslag is de Belastingdienst gehouden aan zijn geheimhoudingsplicht.

Huurders van andere verhuurders komen in aanmerking voor huurtoeslag, onder dezelfde voorwaarden als voor huurders van woningcorporaties. Verder is de gereguleerde huur in de particuliere sector met het woningwaarderingsstelsel en de jaarlijkse maximale huurprijsverhoging gereguleerd. Voor de maximale huurprijsverhoging in het gereguleerde segment geldt dat deze in de periode 2023–2025 wordt gekoppeld aan de loonontwikkeling. Dit geldt ook voor huurders bij woningcorporaties en voor huurders met een gereguleerd huurcontract bij een andere verhuurder. Hiermee wordt geborgd dat de huur in principe elk jaar niet harder stijgt dan het inkomen van huurders. De huurquote, het deel van het inkomen dat huurders aan huur besteden, moet door de koppeling van de toegestane huurverhoging aan de loonontwikkeling automatisch minimaal gelijk blijven.

Tot slot is in mei 2022 de WOZ-cap in het woningwaarderingsstelsel in werking getreden om de betaalbaarheid voor huurders van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders te verbeteren. Hierbij wordt het

¹ Kamerstuk 36 281, nrs. 3 (p. 13–14) en 8 (p. 6–11); Handelingen II 2022/23, nr. 48, item 11 (p. 20–27).

puntenaantal voortkomend uit de WOZ-waarde beperkt tot 30% van het totaal aantal punten van de zelfstandige woning.

Vraag 4

Bent u bereid om in het vervolg positieve maatregelen die wel gelden voor huurders van toegelaten instellingen ook te laten gelden voor huurders van niet-toegelaten instellingen?

Antwoord 4

Het is altijd ons streven om maatregelen die positief uitpakken voor huurders te laten gelden voor huurders van alle typen verhuurders. Maar problemen met de inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurders, de wettelijke verplichting voor woningcorporaties om de doelgroep betaalbaar te huisvesten en uitvoerbaarheid kunnen er in sommige gevallen toe leiden dat een andere keuze moet worden gemaakt.

Vraag 5

Welke (mogelijke) nadelen zijn er nog meer voor huurders die bij een niet-toegelaten instelling huren, bijvoorbeeld de positieve consequenties van de Nationale Prestatieafspraken die wel gelden voor huurders van een toegelaten instelling?

Antwoord 5

De wettelijke en maatschappelijke taken van woningcorporaties en van particuliere verhuurders verschillen. Toegelaten instellingen volkshuisvesting hebben meer verplichtingen dan andere verhuurders zoals het toewijzen van woningen aan de doelgroep, aan passend toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen. Daar staan een aantal voordelen voor toegelaten instellingen volkshuisvesting tegenover zoals het kunnen aantrekken van geborgde leningen ten behoeve van nieuwbouw of renovatie/verduurzaming. Het is daarbij ook zo dat veel maatregelen die zijn afgesproken in de Nationale prestatieafspraken met de corporaties, uiteraard ten goede komen aan zittende en toekomstige huurders van de corporaties. Te denken valt aan de uitfasering van slechtste energielabels, waarvoor ik voor andere verhuurders ook een wettelijke verplichting nodig heb, de afspraak om voor isolatiemaatregelen geen huurverhoging aan de zittende huurder te vragen, of de extra investeringen die corporaties gaan doen in woningverbetering om bijvoorbeeld vocht- en schimmelproblematiek op te lossen. Dit zijn vrijwillige inspanningen van de corporaties die niet gelden voor andere verhuurders. Huurders van woningen van andere verhuurders dan een toegelaten instelling volkshuisvesting hebben in beginsel op basis van het Burgerlijk Wetboek dezelfde rechten en plichten als huurders van een toegelaten instelling. Alleen in uitzonderingen wordt de rechtsgelijkheid tussen huurders van toegelaten instellingen volkshuisvesting en huurders van andere huurders doorbroken. De huurverlaging voor huurders met een laag inkomen is daar een voorbeeld van.

Vraag 6

Bent u het met de stelling eens dat huurders bij een niet-toegelaten instelling op de hoogte moeten worden gesteld van deze status (eventueel voordat zij een huurovereenkomst tekenen) en de mogelijke nadelen die zij als gevolg van die status kunnen ondervinden? Hebben/krijgen die huurders anders niet het idee dat zij bij een reguliere woningcorporatie huren? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke termijn kunt u dit bewerkstelligen?

Antwoord 6

Ik heb niet het beeld dat huurders zich onvoldoende bewust zijn van het feit of zij huren van een woningcorporatie of van een andere (particuliere) verhuurder. Voor kandidaat-huurders is het doorgaans wel duidelijk of zij bij een woningcorporatie (toegelaten instelling volkshuisvesting) gaan huren of niet, doordat woningzoekenden voor woningen van woningcorporaties vaak ingeschreven moeten staan bij het lokale woningverdeelsysteem. Verhuur door andere verhuurder gebeurt doorgaans direct via de verhuurder, of via een bemiddelaar/makelaar; de huurder hoeft dan niet ingeschreven te staan in het woningverdeelsysteem («op de wachtlijst staan»). Bovendien gelden

voor woningen van andere verhuurders geen maximum-inkomensgrenzen, zoals die doorgaans wel gelden voor DAEB-woningen van woningcorporaties.

Vraag 7

Klopt het dat deze niet-toegelaten instellingen bewust niet toegelaten willen worden om op deze manier de verplichtingen uit de Woningwet te omzeilen? Zo ja, wat vindt u hiervan? Zo nee, wat zijn de redenen om niet toegelaten te willen worden?

Antwoord 7

Er zijn verschillende redenen waarom een verhuurder wel of niet een toegelaten instelling volkshuisvesting wil worden. Toegelaten instellingen moeten voldoen aan een grote hoeveelheid plichten die voortvloeien uit de Woningwet, voldoen aan verschillende (administratieve) voorwaarden om in aanmerking te komen voor geborgde leningen en voldoen aan alle vereisten voor de statuten. Ook is er sprake van een gesloten systeem: een toegelaten instelling volkshuisvesting kan er niet voor kiezen om de toelating «terug te geven» en verder te gaan als andere verhuurder. Daarentegen levert dit de verhuurder ook een voordeel op, namelijk rentevoordeel door geborgde leningen.

Vraag 8

Hoeveel niet-toegelaten instellingen zijn er naar schatting en kunt u inzichtelijk maken of er sprake is van een trend? Indien u niet over deze informatie beschikt bent u dan bereid om hier onderzoek naar te verrichten?

Antwoord 8

Er is geen sluitend overzicht van het aantal verhuurders dat geen toegelaten instelling volkshuisvesting is. Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen² is aangegeven, zijn er naar schatting ongeveer 13.500 verhuurders die woningen in het gereguleerde segment verhuren. Er zijn naar schatting ca. 40.000 verhuurders die (ook) een of meer woningen in het geliberaliseerde segment (duurdere huur, vrije sectorhuur) verhuren.

Vraag 9

Hoeveel woningen hebben deze niet-toegelaten instellingen naar schatting in bezit? En hoeveel daarvan vallen in het gereguleerd segment? Indien u niet over deze cijfers beschikt bent u dan bereid om dit in bovengenoemd onderzoek mee te nemen?

Antwoord 9

Er zijn in Nederland ruim 3 miljoen bewoonde huurwoningen. Circa 69% daarvan is in het bezit van woningcorporaties (toegelaten instellingen) en 31% in het bezit van andere verhuurders.³ Volgens gegevens van het CBS waren in 2022 ruim 1,1 miljoen (1,134 miljoen) woningen in eigendom van een andere verhuurder dan een toegelaten instelling volkshuisvesting. Circa 50% van die 1,1 miljoen huurwoningen van andere verhuurders worden in het gereguleerde segment verhuurd, de andere 50% in het geliberaliseerde segment. Woningcorporaties verhuren vrijwel voor het overgrootste deel in het gereguleerde segment en slechts heel beperkt in het geliberaliseerde segment.

Vraag 10

Hoeveel sociale huurders met een laag inkomen kwamen (bij benadering) in totaal voor de afgelopen eenmalige huurverlaging niet in aanmerking, omdat ze niet huren bij een toegelaten instelling terwijl zij er dus wel recht op zouden hebben gehad als ze van een toegelaten instelling huren? Kunt u dat aantal (bij benadering) specificeren (aantal sociale huurders hurend bij commerciële verhuurders/particulieren, niet-toegelaten instellingen, intermediaire verhuur etc.)?

² Kamerstuk 36 281, nr. 3 (p. 14).

³ Bron: WoonOnderzoek 2021.

Antwoord 10

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen⁴ is aangegeven dat naar schatting circa 100.000 huurders in het gereguleerde segment van andere verhuurders op grond van hun inkomen en hun huurprijs in aanmerking zouden komen voor een huurverlaging naar € 575,03 per maand.

⁴ Kamerstuk 36 281, nr. 3 (p. 14).