

Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk
ABC 2010026353

Uw kenmerk
2010Z12535

Datum 5 oktober 2010
Betreft Beantwoording Kamervragen over dreigende huurexplosie

Geachte Voorzitter,

Hierbij bied ik u in de bijlage de antwoorden aan op de Kamervragen van het lid Karabulut (SP) over dreigende huurexplosie. De Kamervragen zijn ingezonden op 9 september 2010 en hebben als kenmerk 2010Z12535.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E. van Middelkoop

2010Z12535

Vragen van het lid Karabulut (SP) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over dreigende huurexplisie. (Ingezonden 9 september 2010)

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

1

Onderschrijft u de conclusie van het onderzoek van de Woonbond 1), waaruit blijkt dat woningcorporaties bij mutatie de huren de komende jaren met gemiddeld 14 procent willen verhogen tegenover een gemiddelde van 6 procent nu? Zo ja, acht u dit wenselijk? Zo nee, waarom niet?

Datum
5 oktober 2010

Kenmerk
ABC 2010026353

Antwoord:

Ik ken het onderzoek van de Woonbond naar het huurbeleid van de corporaties in Nederland. Uit dit onderzoek blijkt op grond van de gegevens van 250 corporaties dat het streefhuurniveau, dit is het huurniveau waarnaar zij de huur bij bewonerswisseling willen optrekken, gemiddeld 14 procent hoger ligt dan de huidige gemiddelde huur.

Het tempo waarin corporaties deze streefhuren kunnen realiseren is overigens afhankelijk van de mutatiegraad van hun woningvoorraad. Deze mutatiegraad bedroeg in 2009 7,5%. Het is dus niet zo dat corporaties alle huren binnen enkele jaren met het genoemde percentage kunnen optrekken.

Volgens de rapportage 'Feiten en achtergronden van het huurbeleid', welke ik u op 19 februari j.l. heb toegezonden, vond in 2009 bij de woningen waarbij een bewonerswisseling plaatsvond in 76% van de gevallen huurharmonisatie plaats. De huur werd daarbij met gemiddeld 16,4% opgetrokken. Dit leidde tot een harmonisatie-effect (aandeel van de totale huurverhoging dat is toe te schrijven aan huurverhogingen die voortkomen uit het harmoniseren van huren bij mutatie) van 0,5%. Ik beschouw dit niet als een explosieve huurstijging. Dit effect ligt bovendien de laatste jaren op een vrij constant niveau.

Ik constateer dan ook dat het onderzoek van de Woonbond op dit punt geen nieuwe ontwikkeling laat zien.

2

Deelt u de mening dat, daar de Nederlandse huurders de hoogste woonlasten hebben van Europa 2) en veel hogere dan die van eigen woningbezitters, het niet redelijk is de huren nog verder te verhogen? Zo ja, wat gaat u doen om een huurexplisie te voorkomen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Uit het onderzoek 'Housing and social inclusion' van de Europese Commissie van 2009 blijkt dat het niveau van de woonlasten in Nederland tot de hogere van Europa behoort. Van belang is wel dat in de berekening van de woonlasten door de Europese Commissie ook de kosten voor energieverbruik, reparatie en onderhoud worden meegenomen. Een andere reden voor een hoger woonlastenniveau in Nederland is gelegen in de relatief hoge kwaliteit van de woonruimte ten opzichte van die in andere EU-landen.

De summiere door de EC gepubliceerde cijfers zijn voor mij aanleiding om een nadere analyse op het survey-onderzoek van de EU te laten uitvoeren. Ik heb dan ook recent opdracht gegeven aan het OTB te Delft om deze onderzoeksinformatie nader te laten analyseren.

Het is mogelijk de huren bij nieuwe verhuringen, binnen de grenzen van de huurprijsregelgeving, te verhogen.

Er kunnen moverende redenen zijn om de huurprijs bij een nieuwe verhuring hoger vast te stellen. Zo kan het zijn dat de huurprijs tijdens de voorgaande verhuring jarenlang is achtergebleven bij de geboden woonkwaliteit. Belangrijk is dat de huurstijging en het nieuwe huurprijsniveau beperkt worden door de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel. Woningcorporaties zijn bovendien nog gebonden aan de aanbiedingsafspraken die zij met gemeenten maken. Daarnaast dienen zij op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder met de huurdersorganisaties te overleggen over hun huurprijsbeleid.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Datum
5 oktober 2010

Kenmerk
ABC 2010026353

3

Onderschrijft u dat, wanneer de huurprijs bij mutatie fors stijgt, de huurder wordt uitgemolken, de woningnood zal toenemen, wachtlijsten groeien en steeds meer mensen tussen wal en schip zullen gaan vallen? Zo ja, hoe denkt u dit tegen te gaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Neen. Het gaat hier om nieuwe verhuringen, waarbij de huurprijs in evenwicht is met de geboden kwaliteit. De huurder kan ervoor kiezen de woning wel of niet te gaan huren. Welke huurprijs de woning voorheen had is voor een nieuwe huurder niet relevant. Huurders kunnen bovendien een beroep doen op de huurtoeslag.

4

Bent u bereid met de woningcorporaties in overleg te treden om explosieve huurstijgingen te voorkomen, en te zoeken naar andere maatregelen om de financiële positie van de woningcorporaties zeker te stellen, zonder dat daarbij de sociale volkshuisvesting wordt geschaad? Zo ja, bent u bereid om in ieder geval de vennootschapsbelasting af te schaffen? Zo nee, waarom niet en wat dan wel?

Antwoord:

Neen. In vervolg op mijn antwoord op vraag 3, zie ik hier geen reden toe.

1) De Volkskrant 4 september 2010: "Nieuwe bewoner huurwoning betaalt fors meer dan voorganger"

2) Woonbond 27 augustus 2010: "Woonlasten Nederland hoogste van Europa"
<http://www.woonbond.nl/nieuws.php?aktie=bekijk&id=2117>