

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

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

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**
Directie Woningmarkt
Rijnstraat 8
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 28 augustus 2012
Betreft experiment flexibel huren

Kenmerk
2012-0000461858

Tijdens het Algemeen Overleg over het huurbeleid op 21 maart 2012 heb ik toegezegd uw Kamer te informeren over het experiment dat thans in Amsterdam wordt voorbereid met betrekking tot flexibel huren. Op 11 juli jl. heeft wethouder Ossel van Amsterdam mij geïnformeerd over de door de gemeenteraad goedgekeurde opzet van het experiment. De brief van de wethouder is bijgevoegd, inclusief de bijlage die een beschrijving bevat van de opzet van het experiment.

De voornaamste inhoudelijke kenmerken van het experiment zijn:

- De doelgroep bestaat uit huishoudens met een middeninkomen, in het kader van het experiment zijn dit de inkomens tussen €29.000 en €43.600.
- Deze huishoudens krijgen een woning aangeboden in het (geliberaliseerde) marktsegment, maar betalen niet de volledige marktprijs. De korting hangt af van de hoogte van het inkomen. De bereikbaarheid van woningen uit het duurdere segment voor huishoudens met een middeninkomen wordt daardoor vergroot.
- Wanneer het inkomen van een huishouden stijgt, volgt een huurverhoging. Deze huurverhoging kent een aantal stappen. Bij een eventuele neerwaartse ontwikkeling van het inkomen van het huishouden daarna, wordt de huurprijs in één keer neerwaarts aangepast naar het bij dit inkomen passende niveau (maar niet onder de aanvangshuur).

Er nemen vijf corporaties deel aan het experiment: Ymere, Alliantie, De Key, Stadsgenoot en Eigen Haard. Het aantal woningen dat de komende drie jaren wordt aangeboden bedraagt ca. 275 per jaar. De gemeente Amsterdam en de corporaties verwachten in september te kunnen beginnen met de uitvoering van het experiment.

Deze opzet is in lijn met het kabinetsbeleid, dat gericht is op het vergroten van de kansen van met name middeninkomens op de woningmarkt door onder meer het creëren van een groter midden prijssegment op de huurmarkt. Het experiment kan naar mijn mening waardevolle informatie opleveren over het vergroten van de bereikbaarheid van markt woningen voor huishoudens uit het middensegment, over de effecten van een huurverhoging op de doorstroming en over het in evenwicht brengen van huurprijzen met de kwaliteit van woningen. Het is tevens grotendeels in overeenstemming met het voorstel van D66 voor een doorstroomcontract: ook in dat voorstel wordt bij een positieve inkomensontwikkeling van de huurder ofwel het huurcontract van een sociale huurwoning ontbonden, dan wel wordt de huurprijs aangepast aan het marktniveau. Van ontbinden van het huurcontract zal in het Amsterdamse experiment geen sprake zijn, van het bevorderen van de doorstroming door middel van een hogere huurprijs wel.

De door wethouder Ossel gevraagde toestemming voor de uitvoering van het experiment voor een periode van drie jaar heb ik dan ook gegeven. De wethouder vraagt ook toestemming voor een eventuele verlenging van het experiment. Hoewel ik op zich een eventuele langere termijn voor het experiment denkbaar vind, kan ik daarvoor nu toch geen toestemming geven, omdat ik niet kan inschatten hoe het beleid er uit zal zien na de verkiezingen en de vorming van een nieuw kabinet.

De wethouders van de overige G4 gemeenten hebben aangegeven ook na te denken over het opzetten van een experiment toegesneden op de situatie in de eigen gemeente. Ik heb hen ruimte geboden om met voorstellen te komen. Wethouder Isabella heeft mij inmiddels een brief geschreven met daarin op hoofdlijnen een beschrijving van het experiment dat men in Utrecht wil opzetten, en mijn toestemming gevraagd voor het in gang zetten daarvan. Men is in Utrecht nog minder ver dan in Amsterdam met de uitwerking, maar uit de beschrijving die ik nu ontvangen heb blijkt dat het experiment in Utrecht erg zal lijken op dat in Amsterdam. Onder de voorwaarde dat het experiment zich concentreert op de middeninkomensgroepen en het midden prijssegment en verder niet botst met het kabinetsbeleid kan ik daar in meegaan, maar voor mijn uiteindelijke toestemming wacht ik totdat de uitwerking bekend is.

Met Den Haag en Rotterdam is op ambtelijk niveau contact geweest. Den Haag heeft laten weten ook bezig te zijn met het uitwerken van een experiment, maar behalve dat het eventuele experiment gericht zal zijn op het bevorderen van de doorstroming en dat het idee van D66 voor doorstroomcontracten een belangrijke inspiratiebron vormt, kan men nog niet aangeven op welke doelgroepen en huurprijssegmenten het experiment zich zal gaan richten. Uw Kamer zal te zijner tijd hierover worden geïnformeerd. De gemeente Rotterdam heeft ambtelijk laten weten dat men nu niet denkt aan een experiment, maar dat men rekening houdend met de situatie op de Rotterdamse woningmarkt oplossingen zoekt voor eventuele knelpunten.

Met het ruimte geven voor experimenten in Amsterdam, Utrecht en mogelijk ook Den Haag geef ik invulling aan de motie Monasch (Kamerstukken II, 2011-2012, 27926, nr. 181), waarin wordt verzocht er op toe te zien dat voldoende woningen voor de middengroepen (tot €43.000) beschikbaar blijven. Ik zie deze experimenten als een aanvulling op de bestaande mogelijkheden die corporaties hebben om te voorzien in voldoende huisvesting voor de middeninkomensgroepen.

Naast dit experiment in het huurbeleid is voor Amsterdam de stimulering van de koop van woningen door middengroepen gewenst om beweging op de woningmarkt te realiseren. In dit kader is het belangrijk dat nu Koopgarant mogelijk is in Amsterdam. Doordat de Koopgarant-koper bij aankoop van een corporatiewoning een korting op de marktwaarde van de woning ontvangt worden koopwoningen bereikbaar voor de lage- en middeninkomensgroepen. Invoering van Koopgarant in Amsterdam zal een stimulerende bijdrage leveren aan de Amsterdamse woningmarkt.

De uitwerking van het Amsterdamse Koopgarantmodel bracht een aantal lastige vraagstukken met zich mee op financieel, fiscaal en juridisch terrein. Maar ook het op elkaar afstemmen van de erfpachtbepalingen van de Gemeente Amsterdam en die van Koopgarant bleek zeer complex. De gemeente Amsterdam, de Belastingdienst, Stichting Opmaat en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is het uiteindelijk gelukt hiervoor oplossingen te vinden.

Binnenkort starten de Amsterdamse woningcorporaties De Alliantie en Ymere met de verkoop van woningen, waarbij deze vorm van verkoop onder voorwaarden wordt ingezet. Een aantal specifieke projecten is daarvoor gereserveerd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies