

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

>Retouradres Postbus309412500GX DenHaag

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

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

Kenmerk
2012-0000489605

Datum 13 september 2012
Betreft Vragen van het lid Monasch (PvdA) over de huren in Amsterdam door
de Donnerpunten en van het lid Karabulut (SP) over het rapport
meldpunt Donnerhuren

Hierbij bied ik u in de bijlagen de antwoorden aan op de Kamervragen van het lid Monasch (PvdA) over exploderende huren in Amsterdam door de Donnerpunten, en de antwoorden op de Kamervragen van het lid Karabulut (SP). De Kamervragen zijn ingezonden op 21 en 22 augustus 2012 en hebben als kenmerk 2012Z15244 en 2012Z15281.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

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

2012Z15244

Vragen van het lid Monasch (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de exploderende huren in Amsterdam door de Donnerpunten ¹

Vraag 1

Hoe verklaart u de exploderende huurprijzen in de sociale huursector in Amsterdam en andere zogenaamde schaarstegebieden?

Vraag 2

Uw ambtsvoorganger -minister Donner- heeft, tijdens de overleggen in de Kamer over deze maatregel, aangegeven dat het mee zou vallen met de huurstijgingen voor nieuwe huurders omdat corporaties niet verplicht zijn de extra woonwaardepunten mee te rekenen. In hoeverre onderschrijft u deze inschatting van uw ambtsvoorganger nog op dit moment?

Antwoord vraag 1 en 2:

Het krantenartikel is gebaseerd op het rapport "Stop de Donnerhuren". Dit rapport is gebaseerd op meldingen die zijn ontvangen op de website www.meldpuntdonnerhuren.nl.

Hierbij wordt kennelijk bedoeld op de maximaal 25 punten extra op grond van het woningwaarderingsstelsel (WWS) voor schaarstegebieden die per 1 oktober 2011 zijn ingevoerd. De omschrijving "Donnerpunten" of "Donnerhuren" doet naar mijn mening geen recht aan deze maatregel gezien het overleg dat met de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden en de uitwerking daarvan in een algemene maatregel van bestuur.

Uit de aard van de site www.meldpuntdonnerhuren.nl is te verwachten dat er slechts selectieve meldingen zijn binnengekomen inzake de maximaal 25 extra WWS-punten. Dit rapport biedt daardoor slechts beperkte mogelijkheden om inzicht te verkrijgen in de huurprijsontwikkeling in de sociale huursector in Amsterdam en andere schaarstegebieden als gevolg van de maximaal 25 extra WWS-punten. Daarbij is van belang dat de ervaren hogere huur ook het gevolg kan zijn van het reguliere huurprijsbeleid van verhuurders om bij vrijkomende woningen over te gaan tot huurharmonisatie.

Op dit moment is mijn beeld niet, dat de huurontwikkeling in de sociale huursector in Amsterdam en andere zogenaamde schaarstegebieden is aan te duiden als één van exploderende huurprijzen. Het jaarlijks onderzoek "Feiten en achtergronden van het huurbeleid" zal een geactualiseerd inzicht geven van de huurprijsontwikkeling. Eén onderdeel van dit onderzoek is de huurontwikkeling voor nieuwe huurders. Dit rapport komt dit najaar beschikbaar waarna deze aan de Tweede Kamer zal worden toegezonden.

Vraag 3

Deelt u de opvatting van de PvdA fractie dat corporaties per direct moeten stoppen met het rekenen van de maximaal mogelijke huur voor alle gevallen? Kunt u aangeven wat u van plan bent om dit tegen te gaan?

Antwoord vraag 3:

¹ <http://www.parool.nl/parool/nl/6/WONEN/article/detail/3303655/2012/08/20/Huurhuis-te-duur-voor-lage-inkomens.dhtml>

Nee. Mij is niet gebleken, dat corporaties als direct gevolg van de maximaal 25 extra WWS-punten in schaarstegebieden voor alle gevallen bij huurharmonisatie de maximale huur rekenen. Daarbij merk ik op dat voor huurders met lage inkomens in de sociale huursector in beginsel huurtoeslag ter beschikking staat.

Vraag 4

Bent u het met ons eens dat de gemiddeld 15% hogere huurprijs alsook de verschillen in huurprijs (bij exact dezelfde woning) voor zittende en nieuwe huurders, averechtseffecten zijn van deze maatregel en dat op korte termijn overleg hierover dient plaats te vinden? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 4

Inzake de maximaal 25 extra WWS-punten in schaarstegebieden is gekozen voor een balans tussen enerzijds de gewenste verruiming in gespannen woningmarktgebieden en anderzijds de aan huurders te bieden bescherming in het geval van lopende huurovereenkomsten. Ik acht het dan ook geen averchts effect van deze extra WWS-punten, dat een verhuurder bij een nieuwe huurovereenkomst een meer marktconforme huur kan vragen. Evenmin acht ik het een averchts effect, dat deze extra WWS-punten niet leiden tot huurverhoging bij zittende huurders. Zoals bekend geldt voor zittende huurders een reguliere jaarlijkse huurverhoging gelijk aan inflatie. Dit kan bij identieke woningen leiden tot verschillende huurprijzen voor zittende en nieuwe huurders. Deze verschillende huurprijzen treden overigens ook op in de niet-schaarstegebieden.

2012Z15281

Vragen van het lid Karabulut (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het rapport meldpunt Donnerhuren (ingezonden 22 augustus 2012)

Vraag 1

Wat is uw reactie op het rapport meldpunt Donnerhuren?²

Antwoord vraag 1

Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoorden op vraag 1 en 2 van het lid Monasch (PvdA) over exploderende huren in Amsterdam door de Donnerpunten (kenmerk 2012Z15244).

Vraag 2

Vindt u een stijging van twintig procent in één jaar van de gemiddelde prijs van een sociale huurwoning van 474 euro naar 568 euro acceptabel?

Antwoord vraag 2:

Voor de vraag of een dergelijke stijging acceptabel is, is een aantal aspecten van belang. De maximale huurprijs van een woning kan worden bepaald aan de hand van het WWS. Gezien het streven naar meer marktconforme huurprijzen en een groter woningaanbod voor de middeninkomens acht ik het acceptabel indien verhuurders bij nieuwe huurovereenkomsten overgaan tot huurharmonisatie en hogere huurprijzen toepassen, voorzover zij daarbij rekening houden met het WWS. Ook de afgelopen jaren heeft huurharmonisatie geleid tot hogere huren bij nieuwe huurovereenkomsten.

Voor lopende huurovereenkomsten is naast het WWS de maximering van de jaarlijkse huurverhoging van belang. Dit huurverhogingspercentage is sinds enkele jaren gelijk aan inflatie; per 1 juli 2012 bedraagt dit maximale percentage 2,3%.

Ik merk verder op, dat verder bepalend is of dergelijke huurprijzen en/of huurstijgingen passen in de prestatieafspraken die verhuurders met gemeenten hebben gemaakt. Medepalend is tevens of die huurprijzen passen in het huurprijsbeleid dat verhuurders met hun huurdersorganisaties hebben besproken op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

² <http://www.huurdersvereniging-amsterdam.nl/aktueel.html?http://nieuw.huurdersvereniging-amsterdam.nl/actualit/2012/08/persbericht.html>

Vraag 3

Hoe verhoudt uw toezegging dat de extra woningwaarderingstelselpunten in schaarstegebieden geen zittende huurders zouden treffen zich tot het feit dat huurders die bij renovatie gedwongen worden te verhuizen wel degelijk te maken krijgen met huurstijging door 'Donnerpunten'?

Vraag 5

Vindt u het acceptabel dat de huurquote van huurders die (noodgedwongen) hebben moeten verhuizen uitkomt op gemiddeld 42%? Zo nee, wat vindt u wel een acceptabele huur- en woonquote voor mensen met lage- en (lage) middeninkomens?

Antwoord vraag 3 en 5

Zoals de nota van toelichting bij de betrokken algemene maatregel van bestuur aangeeft, kunnen de huurprijzen van lopende huurovereenkomsten niet worden verhoogd op grond van de toekenning van de maximaal 25 extra WWS-punten, maar alleen op grond van artikel 7:248 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij gaat het om een huurverhoging op grond van een contractuele indexering of op grond van de gebruikelijke jaarlijkse maximale huurverhoging. Hierbij is dus geen sprake van een toezegging inzake huurders die moeten verhuizen als gevolg van een renovatie. Ik hecht eraan, dat deze huurders de vrijheid hebben om een aangeboden nieuwe woning te aanvaarden met een hogere huurprijs, of om op zoek te gaan naar een goedkoper alternatief, zoals een kleinere woning of een woning op een andere locatie. Deze keuzevrijheid van de huurders houdt tegelijkertijd in dat zij de vrijheid hebben een bepaalde huurquote aanvaarden.

Vraag 4

Deelt u de mening dat de 'Donnerpunten' moeten komen te vervallen nu blijkt dat de huren te hoog worden, de doorstroom stagneert en er geen nieuwe betaalbare woningen bijkomen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 4:

De maatregel inzake de maximaal 25 extra WWS-punten is redelijk recent ingevoerd, namelijk per 1 oktober 2011. Nu al conclusiestrekken over de effecten van deze maatregel acht ik niet mogelijk. De mening dat deze maatregel moet komen te vervallen, deel ik dan ook niet.

Toelichting:

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Monasch (PvdA), ingezonden 21 augustus 2012 (vraagnummer 2012Z15244)