

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

Kenmerk
2013-0000258880
Uw kenmerk

Datum 8 mei 2013
Betreft Kamervraag over liberaliseren huurwoningen uit het
gereguleerde segment

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Jansen (SP) over het liberaliseren van huurwoningen uit het gereguleerde segment.

De vragen werden ingezonden op 17 april met kenmerk 2013Z07840.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2013Z07840

Vragen van het lid Paulus Jansen (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het liberaliseren van huurwoningen uit het gereguleerde segment (ingezonden 17 april 2013)

Datum

8 mei 2013

Kenmerk

2013-0000258880

Vraag 1

Kunt u aangeven wat de samenstelling (naar bouwjaar, woningtype en levensloopbestendigheid) is van de voorraad van één miljoen huurwoningen uit het gereguleerde segment, waarvan u in uw brief van 11 april 2013 1) stelt dat ze “.. van zodanig hoge kwaliteit zijn dat ze in beginsel geliberaliseerd kunnen worden.”?

Antwoord 1

De ruim 1 mln. gereguleerde huurwoningen die, gelet op het aantal huurpunten, in principe geliberaliseerd kunnen worden, bestaan voor 72% uit eengezinswoningen en voor 28% uit meergezinswoningen. Het betreft vooral huurwoningen gebouwd na 1979 (zie tabel). Het aantal nultreden-woningen bedraagt ca. 23% van de in principe te liberaliseren huurwoningen.

Tabel. Samenstelling gereguleerde huurwoningen met meer 142 punten

	%
eengezinswoningen	
voor 1945	6%
1945-1959	9%
1960-1969	13%
1970-1979	19%
1980-1989	14%
1990-	11%
Subtotaal eengezinswoningen	72%
meergezinswoningen	
voor 1945	3%
1945-1959	2%
1960-1969	3%
1970-1979	4%
1980-1989	5%
1990-	12%
Subtotaal meergezinswoningen	28%
totaal	100%

Vraag 2

Wat is uw definitie van "zodanig hoge kwaliteit dat ze in beginsel geliberaliseerd kunnen worden"?

Datum

8 mei 2013

Kenmerk

2013-0000258880

Antwoord 2

Het gaat om woningen waarvan het puntenaantal op grond van het woningwaarderingstelsel zodanig hoog is dat de woning bij een nieuwe verhuring met een huurprijs boven de geldende liberalisatiegrens, en dus geliberaliseerd, verhuurd kan worden. Voor de berekening van het in de brief genoemde aantal is uitgegaan van huurwoningen met meer dan 142 punten en een feitelijke huur onder de liberalisatiegrens.

Vraag 3

Indien blijkt dat (vrijwel) alle nieuwe sociale huurwoningen groter dan een studentenappartementje, (vrijwel) alle eengezinswoningen en een groot deel van de levensloopbestendige huurwoningen uit het gereguleerde segment onder uw definitie van "zodanig hoge kwaliteit" vallen, waar moeten na het (in beginsel) liberaliseren van die 1 miljoen huurwoningen straks (grote) gezinnen met kinderen en mensen met een zorgbehoefte wonen (als ze een inkomen hebben onder €33.000), wat vindt u een redelijke wachttijd op een passende woning voor deze categorieën huurders en bent u bereid deze wachttijd te monitoren?

Vraag 4

Moeten uit uw brief van 11 april 2013 geconcludeerd worden dat nieuwbouwwoningen in de sociale huursector (anders dan studentenappartementen) een anachronisme of zelfs overbodig zijn, omdat deze woningen van zodanig hoge kwaliteit zijn dat ze in beginsel geliberaliseerd kunnen worden?

Antwoord vragen 3 en 4

De ruim 1 mln. in beginsel te liberaliseren huurwoningen bestaan voor 72% uit eengezinswoningen en voor 23% uit nultreden-woningen. Dat wil niet zeggen dat alle eengezinswoningen of alle nultreden-woningen in dit segment vallen. Ook is niet gezegd dat alle woningen die in beginsel geliberaliseerd verhuurd kunnen worden ook geliberaliseerd verhuurd moeten worden. Het is aan de corporatie om hierin gerichte keuzes te maken, ook met het oog op de lokale en/of regionale woningvraag. Het is gebruikelijk dat gemeenten afspraken met corporaties maken over de te hanteren 'kernvoorraad'. Ik hanteer geen criteria voor wachttijden. Huurwoningen van corporaties worden over het algemeen via het zogenoemde aanbodmodel verhuurd, waarbij huurders reageren op vrijgekomen woningen. Er is daarbij geen sprake van wachtlijsten noch wachttijden.

Vraag 5

Wat is uw beschavingsnorm –qua vloeroppervlak en woningtype - voor een gezin met twee, respectievelijk drie of vier kinderen die afhankelijk zijn van een huurwoning in het gereguleerde segment?

Vraag 6

Wat is uw beschavingsnorm –qua vloeroppervlak, woningtype en ontsluiting - voor een huishouden met één of meer personen met een handicap?

Antwoord vragen 5 en 6

De Nederlandse wetgeving kent maar één norm ten aanzien van het vloeroppervlakte en omvang van het huishouden: in het Bouwbesluit 2012 is aangegeven dat een woning door niet meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte mag worden bewoond. Het is aan huishoudens zelf om te kiezen voor het woningtype dat zij willen. Huishoudens met één of meer personen met een handicap kunnen bij woningcorporaties voorrang krijgen voor aangepaste woningen.

Datum

8 mei 2013

Kenmerk

2013-0000258880

Vraag 7

Als het bij nader inzien toch niet zo'n goed idee is om die miljoen huurwoningen te liberaliseren, wat is op grond van het recente woningmarktonderzoek Woon2012, per woningmarktregio, de noodzakelijke "ijzeren voorraad" aan eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen om te voorzien in de behoefte van de doelgroep? Indien u nog niet beschikt over deze gegevens, bent u bereid om hier nader onderzoek naar te laten doen en de Kamer hierover vóór de behandeling van de begroting van het ministerie van Wonen en Rijksdienst 2014 te informeren?

Antwoord 7

Voorop staat dat gezinshuishoudens in de gereguleerde sector zelf mogen kiezen of zij in een eengezinswoning of een meergezinswoning willen wonen. Maar gesteld dat alle gezinnen met kinderen die tot de doelgroep behoren in een eengezinshuurwoning zouden willen wonen dan blijkt uit het WoON2012 dat er op dit moment voldoende eengezinshuurwoningen met 142 of minder huurpunten in de voorraad aanwezig zijn, om het huidige aantal gezinnen met 2 of meer kinderen die tot de doelgroep behoren en in een huurwoning wonen, te huisvesten. Er zijn 200.000 gezinnen die tot deze groep behoren en er zijn 400.000 eengezinswoningen met 142 punten of minder beschikbaar. Hetzelfde geldt voor personen met een handicap die tot de doelgroep horen. Er zijn op dit moment meer levensloopbestendige¹ woningen met 142 punten of minder dan huishoudens die behoren tot de doelgroep en op dit moment huren en waarbij minimaal een van de partners een ernstige beperking heeft. Dit geldt voor elk woningmarktgebied. Op landelijk niveau is er op dit moment een overschot van bijna 400.000 levensloopbestendige woningen.

1) Brief over uitvoering motie Monasch-Visser, Kamerstuk 33400-VII-37, kenmerk 2013-0000194152

¹ Hieronder wordt verstaan nultredenwoningen en ouderenwoningen