

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

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2017-0000379097

Uw kenmerk
2017Z10597

Datum 21 augustus 2017
Betreft Beantwoording Kamervragen van de leden Ronnes en Van den Berg inzake het bericht dat een huurkorting van 170 euro niet wordt toegestaan in Zeeland

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op schriftelijke vragen die gesteld zijn door de leden Ronnes en Van den Berg (beiden CDA) over een voorgenomen eenmalige huurkorting door een woningcorporatie. Vragen naar aanleiding van berichtgeving door de NOS, "Cadeautje aan Zeeuwse huurders voorlopig van de baan" op 25 juli jl.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk

2017Z10597

Vragen van de leden Ronnes en Van den Berg (beiden CDA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat een huurkorting van 170 euro niet wordt toegestaan in Zeeland. (ingezonden 27 juli 2017)

1

Kent u het bericht 'Cadeautje aan Zeeuwse huurders voorlopig van de baan?' inzake een huurkorting van 170 euro die bij een door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde fusie (leidend tot woningcorporatie Zeeuwlant) was afgesproken, alsnog wordt geblokkeerd door de Autoriteit woningcorporaties?

1)

Antwoord:

Ja. Ik ben bekend met het bericht 'Cadeautje aan Zeeuwse huurders voorlopig van de baan'.

2

Kunt u aangeven waarom een eenmalige huurkorting niet gegeven zou mogen worden? Welke wettelijke regels worden hier geschonden? Is het toepassen van een hardheidsclausule mogelijk?

Antwoord:

Een doel van de herziene Woningwet is geweest, mede gelet op de aanbevelingen van de parlementaire enquête, om woningcorporaties terug te laten keren naar hun kerntaak en grenzen te stellen aan hun werkdomein. Vanuit dit opzicht beperkt de Woningwet de mogelijkheden voor woningcorporaties om diensten te verlenen en meer specifiek om financiële middelen ter beschikking te stellen aan huurders, om willekeurig en oneigenlijke vormen van subsidieverlening te voorkomen en tevens uit te sluiten dat de geldende huurprijswetgeving kan worden omzeild.

Het geven van een eenmalige korting op de maandelijkse huur door een corporatie is naar oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) materieel het 'ter beschikking stellen van financiële middelen'. Op grond van de Woningwet mogen woningcorporaties geen financiële middelen ter beschikking stellen, met uitzondering van de gevallen die zijn opgenomen in artikel 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). In de Woningwet is naast deze vastgelegde uitzonderingen geen hardheidsclausule opgenomen op grond waarvan alsnog een eenmalige huurkorting gegeven zou kunnen worden.

Hoewel een eenmalige korting op de maandelijkse huur niet mogelijk is, zijn er voor een woningcorporatie andere mogelijkheden om kostenbesparingen die samenhangen met een fusie structureel ten goede te laten komen aan de doelgroep. Bijvoorbeeld doordat in huurovereenkomsten de huurprijs structureel wordt verlaagd, of toekomstige huurverhogingen worden beperkt. Tevens kan er voor worden gekozen om woningverbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen toe te passen in de woningvoorraad, die leiden tot lagere energielasten voor zowel

huidige als toekomstige bewoners, zonder dat voor deze maatregelen huurverhoging wordt gevraagd door de woningcorporatie.

3

Deelt u de mening dat het juist in de geest van de nieuwe Woningwet is om samen met huurders en gemeente afspraken te maken over wat te doen met besparingen en dat dit dus ook kan betekenen dat dit op korte termijn verrekend wordt met de huren van huurders? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De Woningwet stimuleert de woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisatie om prestatieafspraken te maken over de bijdrage van de woningcorporatie aan het lokale volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, binnen de grenzen van de wettelijke toegestane activiteiten van corporaties. Onderdeel hiervan kunnen prestatieafspraken zijn over het huurprijsbeleid van een woningcorporatie inclusief de mogelijkheid van structurele huurmatiging voor bewoners als gevolg van financiële besparingen door een woningcorporatie.

4

Kunt u aangeven of de eenmalige huurkorting ook onderdeel was van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde fusievoorstel? Zo ja, kunt u dan aangeven waarom de Autoriteit woningcorporaties wel toestemming heeft gegeven voor dit voorstel waarvan deze korting niet alleen onderdeel was, maar zelfs een voorwaarde van de huurders zonder wiens toestemming de fusie niet plaats kon vinden?

5

Kunt u aangeven waarom de Autoriteit woningcorporaties nu kennelijk terug komt op haar eerdere goedkeuring van het fusievoorstel? Deelt u de visie van de Autoriteit woningcorporaties zelf dat zij eerder had moeten reageren op het plan?

Antwoord vragen 4 en 5:

De Autoriteit woningcorporaties geeft aan dat de eenmalige huurkorting was opgenomen in het fusievoorstel van woningcorporatie Zeeuwend. Omdat dit specifieke punt geen onderdeel van beoordeling van fusievoorstellen is, heeft de Autoriteit woningcorporaties toestemming gegeven voor de fusie. De Autoriteit woningcorporaties komt dus niet terug op haar goedkeuringsbesluit voor de fusie. Echter, geeft zij nu wel aan dat het eenmalig toepassen van huurkorting, in de door Zeeuwend gekozen vorm, niet mogelijk is omdat dit in strijd is met de Woningwet. Omdat dit plan al in het fusievoorstel opgenomen was, had de Autoriteit woningcorporaties Zeeuwend hier eerder op kunnen wijzen.

Tegelijk geldt in het algemeen dat zaken waarover de Aw geen signaal heeft afgegeven niet automatisch zijn toegestaan onder de Woningwet en dat woningcorporaties ook zelf geacht worden de wet te kennen en hiernaar te handelen.

6

Kunt u uiteenzetten hoe een huurkorting wel op korte termijn bij de huurders terecht kan komen? Bent u bereid om met de Autoriteit woningcorporaties in gesprek te gaan om te bezien hoe deze huurkorting alsnog op korte termijn verstrekt kan worden aan de huurders en hoe er zo snel mogelijk voor gezorgd kan worden dat woningcorporaties als Zeeuwsland zich niet bezig hoeven te houden met dergelijke doorgeslagen regels en gewoon weer hun tijd kunnen besteden aan het betaalbaar huisvesten van mensen?

Antwoord:

In het antwoord op vraag 2 is aangegeven dat er voor een woningcorporatie voldoende mogelijkheden zijn om conform de voorschriften uit de Woningwet kostenbesparingen structureel ten goede te laten komen aan de doelgroep. De Autoriteit woningcorporaties is reeds in gesprek geweest met woningcorporatie Zeeuwsland over de verschillende mogelijkheden die de Woningwet toelaat.

Financiële besparingen kunnen door een woningcorporatie ten goede worden gebracht van haar doelgroep, binnen de geldende kaders van de Woningwet en de geldende huurprijswetgeving. Op grond van de geldende huurprijswetgeving mag een woningcorporatie jaarlijks een keer (per 1 juli) de huur verhogen, waarbij zij tevens is gebonden aan een maximumpercentage voor de huurverhoging. Daarnaast kan een huurverhoging plaatsvinden bij mutatie van een woning.

Bij een besluit tot structurele huurverlaging is een woningcorporatie niet gebonden aan een jaarlijks vaststaand moment en dus kan het besluit tot structurele huurverlaging door een woningcorporatie in overleg met de huurdersorganisatie snel worden genomen, zodat het effect hiervan binnen enkele maanden merkbaar is voor de huurders.

1) <http://nos.nl/artikel/2184935-cadeautje-aan-zeeuwse-huurders-voorlopig-van-de-baan.html>