

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3504

Vragen van het lid **Monasch** (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de exploderende huren in Amsterdam door de Donnerpunten* (ingezonden 21 augustus 2012).

Antwoord van minister **Spies** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 13 september 2012).

Vraag 1 en 2

Hoe verklaart u de exploderende huurprijzen in de sociale huursector in Amsterdam en andere zogenaamde schaarstegebieden?¹
In hoeverre onderschrijft u op dit moment de inschatting van uw ambtsvoorganger, de heer Donner, die tijdens de overleggen in de Kamer over deze maatregel heeft aangegeven dat het mee zou vallen met de huurstijgingen voor nieuwe huurders, omdat woningcorporaties niet verplicht zijn de extra woonwaardepunten mee te rekenen?

Antwoord 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 woningwaarderingssysteem (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

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

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 mening dat woningcorporaties 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 3

Nee. Mij is niet gebleken, dat corporaties als direct gevolg van de maximaal 25 extra WWS-punten in schaarstegebieden voor alle gevallen bij huurharmoonisatie 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 van mening dat de gemiddeld 15% hogere huurprijs, alsmede de verschillen in huurprijs (bij exact dezelfde woning) voor zittende en nieuwe huurders, averechtse effecten zijn van deze maatregel en dat op korte termijn overleg hierover dient plaats te vinden? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 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 averechts effect van deze extra WWS-punten, dat een verhuurder bij een nieuwe huurovereenkomst een meer marktconforme huur kan vragen. Evenmin acht ik het een averechts 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.