

Vergaderjaar 2013–2014

27 926

Huurbeleid

Nr. 220

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 mei 2014

Tijdens het ordedebat van 24 april 2014 (Handelingen II 2013/14, nr. 80, Regeling van Werkzaamheden) heeft uw Kamer gevraagd om een reactie van het kabinet op nieuwsberichten over huurders voor wie de extra huurverhoging moeilijk op te brengen zou zijn en op de relatie daarvan met de verhuurderheffing.

Bij de huurverhoging moet onderscheid worden gemaakt tussen de jaarlijkse huurverhoging van lopende huurovereenkomsten en de huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen.

Jaarlijkse huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging is voor huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan € 34.085 (2012) maximaal 4%. Voor huurtoeslagontvangers wordt de sinds 2013 weer toegestane boveninflatoire huurverhoging grotendeels gecompenseerd via de huurtoeslag. Het kabinet heeft daarvoor een bedrag oplopend naar € 420 miljoen in 2017 gereserveerd. Bij maximaal gebruik van de ruimte voor huurverhogingen krijgt 90% van de huurders die huurtoeslag ontvangen te maken met een jaarlijks inkomenseffect kleiner dan 0,1%.

Voor huishoudens met een inkomen boven € 34.085 (2012) is een hogere huurverhoging toegestaan, om de doorstroming in het gereguleerde huursegment te bevorderen. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.085 en € 43.602 (2012) is een huurverhoging van maximaal 4,5% toegestaan, voor huishoudens met een inkomen boven € 43.602 is een huurverhoging van maximaal 6,5% toegestaan. Voor deze inkomensgroepen kan de huurverhoging een groter inkomenseffect hebben, maar dit is een beoogd effect om die huurders te stimuleren uit te kijken naar een koopwoning of een huurwoning in het geliberaliseerde segment. Er is voorzien in een mogelijkheid van bezwaar tegen de hogere huurverhoging indien het huishoudinkomen na 2012 tot onder € 34.085 of € 43.602 is gedaald en ook in een mogelijkheid om een huurverlaging voor te stellen

als het inkomen na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging tot onder de inkomensgrens dat bij die huurverhoging(en) is gehanteerd is gedaald.

Voor alle maximaal toegestane huurverhogingspercentages geldt dat verhuurders niet verplicht zijn om deze maximale huurverhogingspercentages aan (al) hun huurders voor te stellen. Zij hebben daarin ruimte voor eigen beleid.

Uit berichten van de Woonbond en Aedes valt op te maken dat er verhuurders zijn, met name woningcorporaties, die in 2014 niet de maximaal toegestane huurverhoging zullen toepassen.

Huurharmonisatie

Wat betreft de huurharmonisatie bij nieuwe verhuring betreft is het, zoals ik heb aangegeven op in mijn antwoorden van 22 april 2014 op vragen van het lid Jansen (SP) (Aanhangsel Handelingen II 2013/14, nr. 1781) op zich een normaal onderdeel van huurbeleid van verhuurders om huurprijzen van woningen in relatie te brengen met de kwaliteit van de woningen. Zeker bij woningen waar de huur tot op dit moment laag was in vergelijking met de kwaliteit, kan dit een hogere harmonisatie tot gevolg hebben. De kwaliteit van de woning, vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingssysteem, maar wel binnen de context van de lokale marktsituatie en doelstellingen rond betaalbaarheid voor de doelgroep, bepaalt tot hoever een verhuurder de huur bij verhuizing kan en zal verhogen. Aangezien het gaat om situaties waarin een nieuwe huurder de woning betreft, kan deze overigens wel een eigen afweging maken met betrekking tot de betaalbaarheid van de huur van de woning, waarbij ook de te ontvangen huurtoeslag meegewogen kan worden. Reisafstanden tussen wonen en werken zullen daarbij ook een afweging zijn.

Verhuurderheffing

Zoals ik ook bij de behandeling in uw Kamer van de voorstellen met betrekking tot de verhuurderheffing heb laten zien, hebben verhuurders mogelijkheden om die heffing te voldoen uit andere middelen dan toepassing van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Verhuurders kunnen op dit punt keuzes maken: het verminderen van de bedrijfslasten, verkoop van bezit en scherpe investeringskeuzes. Zo kunnen investeringen in energiezuinigheid, na wisseling van de huurder, terugkomen in een hogere huurprijs maar kunnen de totale woonlasten door middel van een lagere energierekening betaalbaar blijven voor de doelgroep.

Betaalbaarheid

Ik hecht veel waarde aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Mijn brief van 11 april 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 119) bevat ook maatregelen die juist hierop gericht zijn. Zo zie ik de mogelijkheid om de regels ten aanzien van toewijzing door corporaties aan te scherpen, waarmee de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor lagere inkomens verbeterd worden. Ook werk ik een maximale huursomstijging voor corporaties uit, inclusief huurharmonisatie. Op deze manier wordt er voor gezorgd dat een woningcorporatie ook bij nieuwe huurders rekening moet houden met de ruimte die zij heeft voor huurverhogingen. Starters en doorstromers op de huurmarkt zijn hierbij gebaat. De corporaties moeten zich meer richten op het aanbieden van betaalbare huurwoningen voor de huishoudens met lagere inkomens als kerntaak. Daarbij gaat het niet alleen om passend toewijzen, maar ook, in het stadium daarvoor, om passend bouwen.

Betrokken corporaties moeten zorgvuldig omgaan met de inzet van het instrument harmonisatie en hierbij afwegingen maken ten aanzien van de betaalbaarheid van woningen voor al zijn huurders. Desgewenst kunnen gemeenten ook hierover prestatie-afspraken maken met de corporaties.

Verder zal ik nauwkeurig de vinger aan de pols houden op het punt van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep. De rapportage waar de motie van de leden Knops (CDA) en Verhoeven (D66) mij om heeft verzocht is hiervoor een belangrijk instrument. Zoals bekend, zult u deze voor de begrotingsbehandeling ontvangen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok