

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

1964

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het stoppen van de woonvergoeding aan huurders door de inspectie* (ingezonden 24 maart 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 16 april 2015)

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Havensteder moet stoppen met «huurcompensatie»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Waarom sommeert de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) de woningcorporatie te stoppen met het geven van een woonvergoeding, ondanks het feit dat betrokken gemeenten, de Woonbond en de koepel van woningcorporaties achter dit initiatief van huurders staan?

Antwoord 2

Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en de MG 2001–26 is het corporaties niet toegestaan «subsidies» te verstrekken en/of, inkomensgebonden maatregelen te treffen. Steun van andere partijen voor dergelijke initiatieven is daar niet op van invloed.

Vraag 3

Vindt u het correct dat de ILT heeft opgedragen per direct te stoppen met de woonvergoeding, waardoor de aanvragen van 800 niet-draagkrachtige huishoudens wel zijn afgehandeld en van 300 huishoudens, die eenzelfde aanvraag hebben gedaan, niet?

Antwoord 3

De ILT heeft ingegrepen op het moment dat de overtreding is vastgesteld en heeft de woningcorporatie medegedeeld dat de overtreding per direct gestopt moest worden. De woningcorporatie is door de ILT niet gedwongen het

¹ <http://www.ad.nl/ad/nl/1038/Rotterdam/article/detail/3912289/2015/03/18/Arme-huurders-zien-bonussen-in-rook-opgaan.dhtml>

onrechtmatig uitgekeerde geld weer terug te halen bij de huurders uit oogpunt van redelijkheid en proportionaliteit omdat niet de huurders maar de woningcorporatie tegen de regels heeft gehandeld. Bij het eventuele terughalen van de middelen door de woningcorporatie bij de huurders zullen de kosten hiervan niet opwegen tegen de netto-opbrengsten. Per saldo zal dit naar verwachting meer maatschappelijk vermogen kosten. Ik acht het daarom verdedigbaar dat er niet tot terugvordering door de woningcorporatie wordt overgegaan.

Vraag 4

Is het vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid en gegeven het eenmalig karakter mogelijk om de vergoeding alsnog toe te kennen aan huishoudens waarvan de aanvraag nog niet is behandeld?

Antwoord 4

De ILT staat dat niet toe, omdat (voortzetting van de) toekenning van subsidies evident tegen de regels is.

Vraag 5

Klopt het dat na inwerkingtreding van de nieuwe Wet toegelaten instellingen volkshuisvesting per 1 juli 2015 de bepaling(en) waar de ILT zich op beroept komt of komen te vervallen?²

Antwoord 5

Met de inwerkingtreding van de nieuwe wet vervallen inderdaad het Bbsh en de MG2001–26 waarop de ILT haar beslissing baseert. De nieuwe wet en de daarop gebaseerde onderliggende regelgeving brengen echter geen inhoudelijke wijziging aan in het kader waarop de ILT haar beslissing baseert.

Vraag 6

Wat gaat u concreet doen voor grote gezinnen met lage inkomens die steeds meer moeite hebben om de huur te kunnen betalen, en nu de dupe zijn van het besluit van de ILT?

Antwoord 6

Woningcorporaties kunnen in het reguliere huurbeleid rekening houden met de inkomens van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld met een huurverlaging. Ook kunnen zij voor bepaalde woningtypen een gematigd huurbeleid voeren, zodat deze beschikbaar blijven voor de doelgroep. In de nieuwe wet zijn ook maatregelen opgenomen om passend toewijzen te bevorderen. Indien het huurders betreft die één of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gehad en wier inkomen inmiddels gedaald is tot onder de doelgroepgrens voor de huurtoeslag, kan de huur ook verlaagd worden tot het niveau waarbij huurtoeslag kan worden aangevraagd. Tenslotte is er huurtoeslag. De betaalbaarheid van woningen voor lage inkomens wordt via deze instrumenten structureel geregeld en niet door incidentele maatregelen met middelen die daar niet voor bestemd zijn.

Vraag 7

Deelt u de mening dat huidige gemiddelde netto huurquote van 26,6% moet afnemen, waardoor minder bewoners problemen hebben met het betalen van hun huur? Zo ja, hoe? Zo nee, waarom niet?³

Antwoord 7

Ik zie een algemene daling van de gemiddelde netto huurquote niet als de oplossing voor eventuele problemen die individuele huishoudens kunnen hebben met het betalen van de huur. Er is grote spreiding in de hoogte van de huurquoten. Een hoge huurquote leidt ook niet per definitie tot betalingsproblemen. Dit is sterk afhankelijk van huishoudsituatie, individuele omstandigheden en de hoogte van het resterende inkomen. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 6 worden de laagste inkomens ondersteund door de

² <http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2015/03/17/eerste-kamer-stemt-in-met-nieuwe-opzet-corporatiebestel.html>

³ Rapportage Woonlasten- en inkomensontwikkeling 2014, GFK

huurtoeslag, wordt passend toewijzen bevorderd en kan de verhuurder voor specifieke groepen huurders gericht beleid voeren.

Vraag 8

Bent u ervan op de hoogte dat Havensteder de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 ten volle heeft benut om de door u opgelegde verhuurderheffing te kunnen betalen? Bent u bereid de verhuurderheffing te verminderen, zodat de huurprijzen kunnen zakken?⁴

Antwoord 8

Blijkens het jaarverslag heeft Havensteder de ruimte voor huurverhogingen voor alle inkomenscategorieën in 2013 ten volle benut. Havensteder heeft naar het blijkt budget beschikbaar om lagere inkomens achteraf te compenseren, derhalve was niet de hele huurverhoging noodzakelijk om de verhuurdersheffing te kunnen betalen. Overigens kunnen corporaties met meerdere instrumenten sturen op opbrengsten om er voor te zorgen dat de verhuurdersheffing betaald kan worden, zoals het verminderen van de bedrijfslasten. Ik zie geen reden om de verhuurdersheffing te verminderen.

⁴ Jaarverslag 2013, pagina 19, <http://jaarverslag2013.havenstederbeeldbank.nl/files/assets/basic-html/page19.html>