

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

2880

Vragen van het lid **Albert de Vries** (PvdA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de stijging van huren in de vrije sector* (ingezonden 4 mei 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 20 juni 2016).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Nieuwe huurder dubbel de sigaar»?¹
2

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Herkent u de cijfers over de stijging van de huren, zoals die uit de huurmonitor van Pararius volgen? Zo nee, hoe hoog schat u de stijging van huren in de particuliere sector dan in?

Antwoord 2

Bij de cijfers die Pararius presenteert is een aantal belangrijke kanttekeningen te plaatsen. Zo lijkt het gezien de genoemde bedragen en informatie op de internetsite van Pararius om een selectief aanbod te gaan. Zo verhuurt Pararius veel gemeubileerde en gestoffeerde woningen. Daarnaast is het zo dat het alleen gaat over huurprijzen van woningen die aangeboden worden. De huurstijging van zittende huurders wordt niet meegenomen in de cijfers van Pararius. Ook is het zo dat de door Pararius gesignaleerde huurontwikkeling gebaseerd is op de op dat moment aangeboden huurwoningen in de database. Dat betekent dat steeds over een verschillende voorraad cijfers worden gepubliceerd.

Een bron waarin een compleet beeld van huurprijsontwikkeling wordt geschetst, is de CBS-huurenquête. Hieruit blijkt dat commerciële verhuurders de prijs in 2015 in de gereguleerde woningvoorraad gemiddeld met 3% hebben laten stijgen, voor zittende en nieuwe huurders. Uit publicaties van de IPD Transactiemonitor Vrije Sector Huurwoningen van mei 2015 en 2016,

¹ Provinciale Zeeuwse Courant van 28 april 2016

² <http://www.pararius.nl/nieuws/particuliere-woningverhuurders-verhogen-huurprijs/>
NI0000000234

waarin de verhuurtransacties opgenomen zijn van de negen grootste woningbeleggers, is een beeld te ontleen van de prijsontwikkeling specifiek in de vrije huursector. Gemiddeld over Nederland blijkt hieruit een huurprijs van € 8,70 per m² per maand.

De huurmarktrapportage van NVM en VGM NL van februari 2016 geeft ook een beeld van door hen in opdracht van overwegend institutionele beleggers en van particulieren verhuurde woningen. Uit die rapportage blijkt een gemiddelde prijs per vierkante meter van € 9,68 voor het vierde kwartaal van 2015.

Dit zijn dus aanzienlijk lagere percentages en vierkante meterprijzen dan Pararius noemt.

Vraag 3

Heeft u de indruk dat verhuurmakelaars de belangen van huurders minder goed zijn gaan behartigen sinds de uitspraak van de Hoge Raad over het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij de huurder? Zo ja, waar blijkt dat dan uit? Zo nee, deelt u de mening dat de verhuurmakelaars met deze argumentatie een verkeerde analyse maken? Als u deze mening niet deelt, waarom niet?

Antwoord 3

Ik heb geen signalen ontvangen, anders dan de constatering in het bericht van Pararius, dat hiervan sprake is. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 1 heb aangegeven herken ik ook niet de genoemde huurontwikkeling die Pararius noemt, en daarmee de veronderstelde huurprijsopdrijvende werking van de uitspraak van de Hoge Raad. De huurder is juist gebaat bij de uitspraak van de Hoge Raad en de wet «Tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten» omdat hij of zij geen bijdrage meer aan de makelaar die (ook) voor de verhuurder bemiddelt hoeft te betalen.

Vraag 4

Mogen particuliere verhuurders de bemiddelingskosten verrekenen in de huurprijs? Zo nee, wat zijn hieraan de beperkingen? Zo ja, heeft u aanwijzingen dat dit op grote schaal gebeurt en dat huren hierdoor met 8% kunnen stijgen zoals de directeur van Pararius beweert?

Antwoord 4

De huurprijs is de prijs die de huurder betaalt voor het enkele gebruik van de woning. Uit die huurprijs bekostigt de verhuurder de onderhoudskosten en de vaste lasten voor de woning en haalt de verhuurder (met name bij particuliere verhuurders en beleggers) ook rendement uit zijn investering voor de woning. Bemiddelingskosten moeten ook uit de exploitatie worden opgebracht, maar zijn eenmalige kosten die gemaakt worden voor het via een bemiddelaar zoeken van een huurder en het aangaan van een huurovereenkomst. Het ligt dan ook niet voor de hand dat eenmalige kosten leiden tot een fors hogere huurprijs zoals Pararius dat aangeeft.

Vraag 5

Deelt u de mening dat het dreigement van de verhuurmakelaars over exorbitant stijgende huren door een terechte beperking in hun verdienmodel alleen kan werken in een overspannen huurmarkt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat er echt substantieel nieuwbouw tot stand komt, zodat de markt weer meer in evenwicht komt? Is er, zolang dat evenwicht nog niet is bereikt en er nog steeds grote schaarste heerst, niet meer regulering nodig om te voorkomen dat huren ongebreideld kunnen blijven stijgen?

Antwoord 5

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 1 heb aangegeven, kan bij de door Pararius genoemde huurstijgingen een aantal belangrijke kanttekeningen worden geplaatst. Wel is het zo dat de markthuurgprijzen in »schaarstegebieden« hoger liggen dan in ontspannen woningmarkten, maar uit de CBS huurenquête en uit publicaties van de IPD Transactiemonitor Vrije Sector Huurwoningen blijkt dat deze verschillen beperkt zijn. Voor deze gebieden is de huurstijging volgens het CBS in 2015 voor particuliere verhuurders 3,2% geweest, terwijl voor de rest van Nederland dit 2,8% was.

Dit kabinet heeft met de nieuwe Woningwet en de Wet doorstroming huurmarkt de nodige maatregelen genomen om de beschikbaarheid van betaalbare huisvesting te vergroten. Daarnaast heeft dit kabinet de nodige maatregelen genomen om de ontwikkeling van een middensegment in de huur te bevorderen. Deze maatregelen werpen ook vruchten af; beleggers en investeerders investeren in dit segment. Naast genoemde kanttekeningen bij de door Pararius genoemde huurprijsontwikkeling, leidt meer regulering naar verwachting juist tot huiver bij deze partijen om in het middensegment van de huurmarkt te investeren en komt er dus minder aanbod tot stand.

Vraag 6

Deelt u de mening van de verhuurmakelaars dat de positie van de huurder op de verhuurmarkt relatief zwak is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u doen om de positie van de huurders in de particuliere huurmarkt te verbeteren?

Antwoord 6

Ik deel die mening niet. Het Nederlandse huurrecht biedt de huurder verschillende waarborgen en daarmee een evenwichtige positie ten opzichte van de verhuurder. Verhuurmakelaars bemiddelen namens verhuurders en dienen dus de belangen van verhuurders. Huurders kunnen zich ter ondersteuning in het bemiddelingsproces tot het aangaan van een huurcontract voor een woning laten bijstaan door een eigen (aanhuur)makelaar die voor de belangen van de huurder opkomt; in dat geval zijn de bemiddelingskosten daarvan wel voor de huurder.

Vraag 7 en 8

Hoe wilt u de bekendheid bij huurders van particuliere woningen vergroten met het woningwaarderingstelsel, waardoor de aanvangshuur van woningen gemaximeerd kan worden? Heeft u inzicht in de bekendheid van deze bescherming voor huurders en welke bekendheid wilt u bereiken? Kunt u inzicht geven in het aantal woningen dat op basis van het woningwaarderingstelsel een gereguleerde huur zou moeten hebben, maar dat met een geliberaliseerd contract verhuurd wordt? Zo nee, wilt u hier onderzoek naar laten doen?

Antwoord 7 en 8

In mijn beantwoording van 25 april jl. op de vragen van het lid De Vries (PvdA) over onterechte huren boven de liberalisatiegrens (Aanhangsel Handelingen 2015–2016, 2422) heb ik toegelicht dat er op verschillende manieren zorg wordt gedragen voor een goede informatievoorziening aan huurders.

Naar aanleiding van de motie van het lid De Vries (TK, 2015–2016, 32 847, nr. 245) zal ik de Kamer informeren welke aanvullende mogelijkheden er zijn om op basis van de uitspraken van de huurcommissie de situaties waar sprake is van een onterechte huur boven de liberalisatiegrens terug te kunnen dringen.

Vraag 9

Weet u hoeveel verhuurderheffing er gederfd wordt door de verhuur via geliberaliseerde contracten van woningen, die op basis van het WWS gereguleerd zouden moeten zijn? Zo ja, hoe groot is deze derving? Zo nee, wilt u hier onderzoek naar laten doen, zodat de Kamer dit bij de evaluatie van de verhuurderheffing kan betrekken?³

Antwoord 9

Zoals in mijn beantwoording van 25 april jl. is toegelicht, is voor de verhuurderheffing enkel de feitelijke huurprijs relevant. De Belastingdienst toetst niet of de huurprijs al dan niet in strijd is met de geldende huurregulering. In die zin is geen sprake van derving van inkomsten van de verhuurderheffing.

³ WWS: woningwaarderingstelsel

Vraag 10

Heeft u, in vervolg op uw toezegging in het debat over de wet doorstroming huurmarkt⁴, al overleg gevoerd met de particuliere verhuurders van sociale huurwoningen over manieren om de huurstijging ook bij particuliere verhuurders te matigen als de huur boven de tachtig procent van de redelijke huur zit? Zo ja, wat is de uitkomst van dit gesprek en wanneer informeert u de Kamer hierover? Zo nee, wanneer vindt dit gesprek plaats?

Antwoord 10

Inderdaad heb ik in het debat over de wet doorstroming huurmarkt toegezegd om met de commerciële verhuurders in gesprek te gaan over het matigen van de huurstijging bij huurwoningen met een huur boven de 80% van de maximale huur. Dit speelt bij de invoering van de huursombenadering per 1 januari 2017, vanaf wanneer er een maximaal huurverhogingspercentage gaat gelden van inflatie+2,5%. Als toegezegd zal ik dit punt adresseren in mijn reguliere overleggen met commerciële verhuurders. Daarbij geldt uiteraard dat ik ben gebonden aan mijn eerdere afspraak omtrent het handhaven van de verdien capaciteit van verhuurders. Ik zal u over het resultaat van dit overleg later dit jaar berichten.

Uiteraard kunnen ook op lokaal niveau gemeenten en huurders met particuliere verhuurders in gesprek gaan om de huren, met het oog op de waarde van de woning en de betaalcapaciteit van de huurder, te matigen, zoals vanuit de zijde van de PvdA al tijdens de behandeling van de wet doorstroming huurmarkt is aangegeven.

⁴ Plenaire behandeling wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (34 373) op 3 en 5 februari 2016