

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

3054

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Milieu en Wonen over *het bericht «Huren vrije sectorwoningen blijven stijgen»* (ingezonden 29 januari 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 8 juni 2020). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 1752. Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2188.

Vraag 1

Kent u het bericht «Huren vrije sectorwoningen blijven stijgen»? Zo ja, wat is hierop uw reactie?¹

Antwoord 1

Ja. Ik ben mij bewust dat met name in de gebieden met schaarste de betaalbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen onder druk kan komen te staan. Dit is zorgelijk; dit werkt kansongelijkheid in de hand. Tegelijkertijd lijken de huurprijsstijgingen in het geliberaliseerde segment af te zwakken; dit wordt ook vermeld in het artikel waarnaar u verwijst. Deze afzwakking is vooral zichtbaar in de grote steden. Dit dient mogelijk als voorbode voor de toekomstige ontwikkeling van huurprijzen in de rest van het land.

Het is momenteel nog lastig om de impact van de coronacrisis goed te duiden. Pararius signaleerde eerder deze maand een substantiële toename van het aanbod aan huurwoningen, mede omdat de vraag naar onderkomen voor kort verblijf onder expats en toeristen sterk terugloopt. Hierdoor zal de druk op huurprijzen in stedelijke gebieden verder afnemen. De daadwerkelijke impact hiervan op de betaalbaarheid van wonen op de lange termijn zal echter sterk afhankelijk zijn van de verdere ontwikkeling van het coronavirus en de daarop afgestemde contactbeperkende maatregelen.

Vraag 2

Heeft u inzicht in hoe groot de groep huurders uit de vrije sector is die liever een huis wil kopen?

¹ <https://www.ad.nl/wonen/huren-vrije-sectorwoningen-blijven-stijgen~a574de56/?referrer=https://www.google.com/>

Antwoord 2

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verricht iedere drie jaar het WoonOnderzoek Nederland (WoON). Dit onderzoek geeft inzicht in de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van hun woonruimte en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. De laatste editie is het WoON2018.

Het laatste WoON toont aan dat van huishoudens die wonen in een huurwoning binnen het geliberaliseerde segment, ongeveer 20,4% een besliste verhuiscens heeft. Van deze huishoudens wil ongeveer 77,7% verhuizen naar een koopwoning. Het WoON indiceert dus dat ongeveer 15,2% van alle huishoudens met een huurwoning in het geliberaliseerde segment graag wil verhuizen naar een koopwoning. Dit zijn circa 82.200 huishoudens in het geliberaliseerde huursegment.

Vraag 3

Wat vindt u van het feit dat veel mensen die huren in het vrije segment wel vaak meer dan 1.000 euro kunnen betalen aan huur, maar geen hypotheek kunnen krijgen voor datzelfde of lager bedrag per maand?

Antwoord 3

Er zijn belangrijke verschillen tussen de financiële risico's die huurders en woningeigenaren ervaren. Daarom benadrukte ik eerder al dat de maandelijkse toegestane huur- en hypotheeklasten niet een-op-een te vergelijken zijn².

Hoewel voor het aangaan van huurcontracten met particuliere verhuurders geen wettelijke inkomenscriteria gelden, hanteren veel verhuurders eigen inkomenscriteria om te toetsen of nieuwe huurders de voorgestelde huurlasten structureel kunnen dragen. Het is namelijk ook voor verhuurders niet wenselijk dat relatief hoge huurlasten voor huurders de kans op achterstallige betalingen verhogen.

Het Nibud heeft vorig jaar op mijn verzoek de inkomenscriteria voor huurders en kopers vergeleken. Hoewel de inkomenscriteria van verhuurders van vrijesectorwoningen uiteenlopen, blijkt uit het onderzoek *Inkomenscriteria voor huurders en kopers* dat bij vergelijking de hypotheeknormen meestal niet strenger zijn dan de huurregelingen. In deze analyse hield men rekening met bijkomende kosten voor woningeigenaren, zoals extra heffingen, verzekeringen en onderhoudskosten. Verder werd benadrukt dat de financiële en vermogensrisico's bij een koopwoning groter zijn, mede omdat een hypotheek een langlopende financiële verplichting is.

Vraag 4

Kunt u de huidige stand van zaken geven rondom de ontwikkeling van de zogeheten «noodknop middenhuur»? Bent u voornemens om deze «knop» te introduceren? Zo ja, kunt u aangeven op welke termijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Op 15 mei jl. informeerde ik uw Kamer met de Kamerbrief *Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen* over mijn beleidsvoornemens om voor mensen met een middeninkomen de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt te verbeteren. Hierin lichtte ik toe dat ik het maximaliseren van de jaarlijkse huurprijsstijging op inflatie + 2,5% een treffende maatregel vind om te voorkomen dat huishoudens gedurende de looptijd van hun huurcontract worden overvallen door een excessieve huurprijsstijging. Gelet op de omstandigheden vind ik dit de meest gepaste vormgeving van de noodknop middenhuur. Ik streef ernaar het wetsvoorstel zo spoedig mogelijk aan uw Kamer te presenteren.

Vraag 5

Bent u bereid om een wettelijk maximum in te voeren voor huur in de vrije sector? Zo nee, waarom niet?

² Kamerstuk 32 847, nr. 554

Antwoord 5

Ik snap dat berichten over stijgende huren de wens voeden om met ingrijpende beleidsmaatregelen de toegankelijkheid van het middenhuursegment te borgen. Ik vind het belangrijk dat een huurwoning in het middenhuursegment een reële optie is voor mensen met een middeninkomen. Tegelijkertijd vind ik het belangrijk dat fatsoenlijke investeerders in staat zijn om redelijke rendementen te behalen; zij kunnen namelijk een belangrijke bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van het middenhuursegment. Op 15 mei jl. heb ik uw Kamer een pakket gepresenteerd dat recht doet aan de bovenstaande uitgangspunten. Naast het wettelijk vastleggen van de maximale huurprijsstijging voor lopende contracten zal ik met de sector bespreken hoe men huurders meer inzicht kan bieden in de wijze waarop de aanvangshuurprijs tot stand komt. Ik verwacht dit najaar een convenant met afspraken hierover met uw Kamer te kunnen delen. Deze afspraken kunnen vervolgens verankerd worden in wetgeving, zodat zij bindend worden voor de gehele sector.

Verdergaande regulering van het middenhuursegment, bijvoorbeeld in de vorm van het doortrekken van het Woningwaarderingssysteem, schiet mijn doelstelling van excessen tegengaan voorbij. Ik vrees dat dit de nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen disproportioneel zal verstoren, waarmee het de toegankelijkheid van dit huursegment op de lange termijn schaadt.

Vraag 6

Bent u bereid om de puntentelling door te laten lopen voor woningen boven de huidige huurgrens?

Antwoord 6

Zie de beantwoording van vraag 5.

Vraag 7

Bent u bereid om verhuurders van vrije sector woningen te verplichten om huurders binnen een bepaalde termijn op de hoogte te brengen van huurverhoging?

Antwoord 7

Ik zal dit meenemen in de uitwerking van het wetsvoorstel over de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging.

Vraag 8

Bent u bereid om huurders uit de vrije sector met een geschil dezelfde rechten toe te kennen als huurders uit de sociale sector, zodat ook zij naar de huurcommissie kunnen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Ik zal dit punt eveneens meenemen in de uitwerking van het wetsvoorstel over de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging.