

Vergaderjaar 2014–2015

27 926

Huurbeleid

F

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 19 december 2014

De vaste commissies voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning¹ en voor Financiën² hebben kennisgenomen van de brieven van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 28 oktober en 20 november 2014.³ Naar aanleiding hiervan zijn op 5 december 2014 vragen gesteld aan de Minister.

De Minister heeft op 19 december 2014 gereageerd.

De commissies brengen bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier voor dit verslag,
Bergman

¹ Samenstelling Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning:

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), De Vries (PvdA), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV), Duivesteyn (PvdA), Meijer (SP)

² Samenstelling Financiën:

Holdijk (SGP), Van der Linden (CDA), Essers (CDA) (*voorzitter*), Sylvester (PvdA), Terpstra (CDA), Nagel (50PLUS), Elzinga (SP), Koffeman (PvdD), Reuten (SP), Knip (VVD), Backer (D66), De Boer (GL), Van Boxtel (D66), Bröcker (VVD), Ester (CU), De Grave (VVD) (*vice-voorzitter*), Hoekstra (CDA), De Lange (OSF), Postema (PvdA), Sent (PvdA), Van Strien (PVV), Vos (GL), Van Beek (PVV), Kok (PVV), Bruijn (VVD), Van Zandbrink (PvdA)

³ Kamerstukken I 2014/15, 27 926, E.

BRIEF VAN DE VOorzITTERS VAN DE VASTE COMMISSIES VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING EN VOOR FINANCIËN

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Den Haag, 5 december 2014

De vaste commissies voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning en voor Financiën hebben kennisgenomen van uw brieven van 28 oktober en 20 november 2014.⁴ De leden van de **CDA**-fractie wensen naar aanleiding hiervan enkele vragen te stellen. De leden van de **VVD**-fractie sluiten zich bij deze vragen aan.

In uw brieven schrijft u dat men u heeft verzocht om de huursombenadering en het woningwaarderingstelsel niet in één en hetzelfde jaar in te voeren. Verder maakt u melding van het feit dat er geen consensus mogelijk is over het door de regering voorgestane volkshuisvestingbeleid. Aangezien uitstel van de huursombenadering betekent dat de inkomensafhankelijke huurverhoging ook voor het huurjaar 2015/2016 zal blijven gelden, hebben de leden van de CDA-fractie de volgende vragen:

1. Wie heeft of hebben gevraagd om het woningwaarderingstelsel en de huursombenadering niet in één en hetzelfde jaar in te voeren en wat was daarvan de reden?
2. Hebt u inzicht in de gevolgen van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders, de sociale huurvoorraad, bijzondere woonvormen zoals hofjes en diaconale stichtingen, als ook de verhuurderheffing? Acht u, in dat licht gezien, uitstel van de huursombenadering verantwoord?
3. Wat zijn de geschilpunten inzake de huursombenadering? In hoeverre acht u deze geschilpunten overbrugbaar?

De commissies voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning en voor Financiën zien uw reactie met belangstelling tegemoet en ontvangen deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
J.W.M. Engels

Voorzitter van de commissie voor Financiën,
P.H.J. Essers

⁴ Kamerstukken I 2014/15, 27 926, E.

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 december 2014

De leden van de fracties van CDA en VVD hebben op 5 december jl. vragen gesteld over de huursombenadering, dit naar aanleiding van mijn brieven van 28 oktober en 20 november van dit jaar. Bijgaand treft u de antwoorden aan.

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

Vraag 1

Wie heeft of hebben gevraagd om het woningwaarderingstelsel en de huursombenadering niet in één en hetzelfde jaar in te voeren en wat was daarvan de reden?

Antwoord 1

Over de vormgeving van zowel de huursombenadering als de modernisering van het woningwaarderingstelsel (WWS) is overleg gevoerd met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders, te weten de Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. Met name Aedes heeft verzocht om een gelijktijdige invoering van de huursombenadering en een gemoderniseerd WWS te voorkomen. Aedes geeft aan dat als gevolg van de modernisering van het WWS alle maximale huurprijzen veranderen en moeten worden aangepast in de administratieve systemen van corporaties. Wanneer tegelijkertijd ook de huursombenadering wordt ingevoerd, en er dus een nieuw huurbeleid wordt geïntroduceerd, dan moeten de corporaties op hetzelfde moment hun eigen nieuwe huurbeleid bepalen voor hun verschillende woningen. Afhankelijk van de uitwerking van de huursombenadering zou dit met enige complexiteit gepaard kunnen gaan. Deze gecombineerde veranderingen zouden een grote werklast voor corporaties betekenen, met het mogelijke gevaar van onzorgvuldigheid.

Vraag 2

Hebt u inzicht in de gevolgen van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders, de sociale huurvoorraad, bijzondere woonvormen zoals hofjes en diaconale stichtingen, als ook de verhuurderheffing? Acht u, in dat licht gezien, uitstel van de huursombenadering verantwoord?

Antwoord 2

Voor een overzicht van de gevolgen van de inkomensafhankelijke huurstijgingen voor de huurders en de sociale huurvoorraad verwijs ik naar het onderzoek «Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014»⁵ dat ik heb bijgevoegd.

Het blijkt dat de mogelijkheden van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden benut, maar dat niet alle beschikbare ruimte met daadwerkelijke huurstijgingen wordt opgevuld. In dit verband wijs ik er op dat de nadelige effecten voor huurders met een laag inkomen grotendeels worden weggelaten door de werking van de huurtoeslag. De effecten voor hogere inkomens zijn een bewuste prikkel om de doorstroming te bevorderen.

Er is geen gedetailleerde informatie beschikbaar over de doorwerking van de mogelijkheden van de inkomensafhankelijke huurverhoging naar individuele verhuurders.

Ten aanzien van uw vraag naar het effect op bijzondere woonvormen kan ik – op basis van een enquête van het Landelijk Hofjesberaad onder haar leden die het Beraad mij heeft doen toekomen – melden dat daaruit niet blijkt dat deze groep van verhuurders gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid voor inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Uitstel van de huursombenadering acht ik verantwoord: de mogelijkheden voor verhuurders om de huurprijzen meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit en marktpositie van woningen, en daarbij tevens voldoende inkomsten te genereren om de gewenste investeringen te

⁵ Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 156292.01.

kunnen doen en de verhuurderheffing te kunnen opbrengen, blijven bestaan. Ik verwijs naar het meest recente Sectorbeeld⁶ dat het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft opgesteld (bijgevoegd).

Vraag 3

Wat zijn de geschilpunten inzake de huursombenadering? In hoeverre acht u deze geschilpunten overbrugbaar?

Antwoord 3

Het belangrijkste geschilpunt betreft de hoogte van de huurstijgingspercentages. De Woonbond is van mening dat de gemiddelde huurstijging meer in de buurt van inflatie zou moeten liggen, terwijl de verhuurderorganisaties een huurstijging willen kunnen realiseren waarbij, conform de randvoorwaarde uit het Woonakkoord, minimaal de verdien capaciteit voor verhuurders gehandhaafd blijft. Een ander geschilpunt gaat over de toe te passen de systematiek bij de huurstijging. Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang kunnen zich een staffel voorstellen waarbij een hogere huurstijging mogelijk is indien de feitelijke huurprijs verder van de maximale huurprijs ligt. IVBN is hier op tegen en is voorstander van één maximum percentage. Het kabinet doet – zoals aangegeven – een voorstel voor een uitwerking van de huursombenadering in het voorjaar van 2015. Dit zal ook met de genoemde organisaties van huurders en verhuurders worden besproken.

⁶ Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 156292.01.