

Vergaderjaar 2010–2011

27 926

Huurbeleid

B

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 23 juni 2011

In de toenmalige commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu/Wonen, Wijken en Integratie is op 10 mei 2011 de Wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel) besproken. Naar aanleiding hiervan heeft zij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 10 mei 2011 een brief gestuurd.

De minister heeft op 21 juni 2011 gereageerd.

De huidige commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin¹ brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De waarnemend griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin, Fred Bergman

¹ Samenstelling:

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

BRIEF AAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Den Haag, 10 mei 2011

In de commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu/Wonen, Wijken en Integratie is op 10 mei 2011 de Wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaardingsstelsel) besproken. De leden van de fractie van de **PvdA** hebben hierover enkele vragen. De leden van de fracties van de **SP, GroenLinks, ChristenUnie** en **SGP** sluiten zich hierbij aan. Met verwondering en bezorgdheid hebben deze leden kennis genomen van een ingrijpende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaardingsstelsel), gedateerd 15 april 2011 en bij de griffie van de Eerste Kamer binnengekomen op 18 april 2011.

Verwondering, omdat in strijd met de Aanwijzingen voor de regelgeving drie vierde deel van de effectieve voorhangperiode binnen het paas/meireces van de EK plaatsvindt met als enige redengeving dat de inwerkingtreding van de maatregel per 1 juli 2011 gewenst is. De urgentie van de gewenstheid juist op dit moment is de leden van bovengenoemde fracties niet duidelijk geworden. Naar het oordeel van deze leden vraagt een inbreuk op de Aanwijzingen voor de regelgeving om een hoge urgentie en meer uitleg. Waarom is een inwerkingtreding per 1 januari 2012, wat de zorgvuldigheid van de besluitvorming ten goede zou kunnen komen, ongewenst? Wat gaat er precies mis wanneer meer tijd genomen wordt voor doordenking en bespreking van de maatregel? Zeker nu deze maatregel afwijkt van wat in het regeerakkoord staat: verhoging van het puntenaantal van maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. In het regeerakkoord wordt daarmee gekozen voor een toekenning van punten voor de gewildheid van de woning, beoordeeld aan de WOZ-waarde.

De leden van de fracties zijn niet alleen verbaasd over het niet in acht nemen van de Aanwijzingen voor de regelgeving maar bovendien bezorgd over de inhoud, reikwijdte en gevolgen van het wijzigingsvoorstel. Een ingreep waar naar het oordeel van dezelfde leden eerder sprake is van een systeemwijziging van het woningwaardingsstelsel dan van een kleine correctie op een bestaand systeem. Een ongeclausuleerde toevoeging van 25 punten per woning binnen het bestaande woningwaardingsstelsel vergroot de huurruimte voor de corporatiesector met € 123,- per maand. Betekent dat niet dat op termijn een aanzienlijk deel van de sociale huursector buiten het bereik van de huurtoeslag valt? Heeft de regering daar een inschatting van gemaakt en komt die overeen met de door de regering beoogde omvang van de sociale huursector? De huurliberalisatiegrens ligt op een bedrag van € 652,52 per maand wat correspondeert met 140 punten in de woningwaardering. Wordt middels deze maatregel per 1 juli 2011 dat puntenaantal zonder toegevoegde kwaliteitsverbetering theoretisch verlaagd naar 115 punten? Is het juist dat hierdoor de mogelijkheid voor liberalisering van de corporatiesector van ongeveer huidig 20% naar 60% van de omvang van het bestand verhoogd wordt?

Is het woningwaardingsstelsel niet gebaseerd op een landelijk systeem van puntentoedeling op basis van kwaliteitscriteria? Waarom wordt daar bij dit wijzigingsvoorstel zo ingrijpend van afgeweken? Een toevoeging van punten op basis van de WOZ-waarde c.q. de gewildheid van de woning, zou afhankelijk van de politieke visie op de sociale huurwoningenmarkt, kunnen passen in die systematiek, maar hoe past een ongeclausuleerde toevoeging van 25 punten in die systematiek?

Onlangs is door beide kamers der Staten-Generaal ingestemd met een ophoging van de punten voor woningwaardering op grond van energie-maatregelen aan de woning. Met dat voorstel hebben de eerdergenoemde leden van harte ingestemd, omdat deze kwaliteitsverbetering onder andere een verhoging van het aantal punten rechtvaardigt en tegelijkertijd de woonlasten van de huurders door lagere energielasten niet noemenswaardig verhoogd wordt. Achter deze laatste maatregel zat een visie op een duurzame sociale huursector, maar wat is de visie achter dit wijzigingsvoorstel?

Hoe denkt de regering te voorkomen, zo vragen de leden dat de corporaties door de voorgestelde wijziging minder financieel geprikkeld worden om hun bezit te verduurzamen (waar ze volgens de vorige maand vastgestelde wetswijziging extra WWS punten voor krijgen) omdat ze toch wel 25 extra punten krijgen? Sterker nog, voor woningen waarvan volgens diezelfde wijziging de maximaal redelijke huur daalde door de nieuwe energielabels, kan toch door deze maatregel weer meer huur gevraagd worden door deze 25 punten toepassing. Is dat nog uit te leggen aan huurders?

De leden van de bovengenoemde fracties hebben zich afgevraagd of de achterliggende reden van deze wijziging is dat de verdien capaciteit van de corporaties vergroot moet worden om straks tot de in het regeerakkoord opgenomen extra heffing van de corporatiesector te kunnen overgaan. Kan de regering aangeven of dit bange vermoeden gestoeld is op enig realiteitsgehalte? Dat de verdien capaciteit van de corporatiesector onder druk staat door verzwaring van de lasten (onder andere door hogere waterschapslasten, invoering van de vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing) en verhoging van de kosten (onder andere door onrendabele herstructurering en nieuwbouw), is duidelijk waar te nemen.

Maar is de regering daadwerkelijk van mening dat de verdien capaciteit van de corporatiesector vergroot kan en moet worden door de omvangrijke groep lagere en modale inkomens een nog groter deel van hun belastbaar inkomen aan woonlasten te laten betalen? Voor zover de leden de statistische gegevens van het CBS goed interpreteren zijn er 3,8 miljoen huishoudens met een inkomen tot € 30 000,- en daarnaast nog eens 1,3 miljoen huishoudens met een inkomen tot € 40 000,-. Er zijn volgens de gegevens van Aedes 2,4 miljoen huurwoningen in bezit van de corporatiesector, waarvan 2% boven de huurtoeslaggrens en 6% net binnen de huidige huurtoeslaggrens.

Is er uitgaande van deze statistische gegevens niet eerder sprake van een tekort dan een teveel aan betaalbare sociale huurwoningen? Is het juist dat nu door deze huishoudgroepen reeds meer dan een derde van het besteedbaar inkomen aan wonen uitgegeven wordt? Klopt het dat in een vergelijkend onderzoek van het OTB in Delft, Nederland daarmee Europees tot het land behoort met de hoogste netto woonlasten? Zou verdere verhoging van de woonlasten, zowel in de huursector als in de koopsector niet tot gevolg kunnen hebben dat de woningmarkt nog meer gaat stagneren?

De genoemde leden vragen de regering waar de starters en andere urgente woningzoekenden dan wel terecht kunnen? De gedachte dat deze huishoudens dan maar naar de zogenaamde krimpgebieden, waar het aanbod de vraag overstijgt, zouden moeten verhuizen omdat daar de prijzen volgens de Nota van Toelichting vermoedelijk niet met de 25 punten verhoogd zullen worden, kan door deze leden moeilijk begrepen worden als een serieuze optie. Zijn krimpgebieden niet juist krimpgebieden, omdat de werkgelegenheid daar ontbreekt? Bovendien blijkt uit onderzoeksgegevens dat op dit moment de corporatiesector in die

gebieden de afgelopen jaren de huurharmonisatie minstens zo drastisch toegepast heeft als in andere delen van het land. In de sociale huursector ligt de feitelijke huurprijs op ongeveer 80% t.o.v. de maximale huurprijs, zo valt ook uit de Nota van Toelichting te lezen. De leden vragen zich af waarom door de regering niet gestimuleerd wordt dat door kwaliteitsverbetering sneller naar de maximale huurprijs toegegroeid wordt, in plaats van de ongeclausuleerde toepassing van de 25 punten verhoging?

De leden vragen de regering uitdrukkelijk stil te staan bij de gevolgen van deze maatregel voor de doorstroming op de woningmarkt, zowel voor de urgente woningzoekenden als voor de werkgelegenheid in de bouwsector? De logica dat huurders blijven zitten waar ze zitten, omdat ze na verhuizing geconfronteerd kunnen worden met aanzienlijk hogere huren, moet toch ook de regering onder ogen gezien hebben? Wordt een gezonde woningmarkt niet gekenmerkt door een mutatiegraad van 8–10%? Als zelfs in Amsterdam de mutatiegraad zich al onder de 4% begeeft, dan zegt dat toch heel veel over het gebrek aan vertrouwen van burgers in de woningmarkt en hun eigen inkomenspositie.

Wat zijn daarnaast de gevolgen van deze maatregel voor de rechtsgeelijkheid van de huurders? Huurders met een zelfde inkomen, de één die noodgedwongen moest verhuizen en daardoor per maand € 123 meer betaalt dan de andere huurders met hetzelfde inkomen, die ondanks de wens om te willen verhuizen toch maar blijven zitten waar ze zitten?

Deze leden vragen zich tevens af in hoeverre deze wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte zich verhoudt met een integrale herziene visie op de woningmarkt zoals deze aan de regering is gevraagd in de motie De Boer c.s. (EK 32 500, C) d.d. 9 november 2010, en waarvan de regering heeft gezegd dat deze er zal komen.

De leden van de genoemde fracties willen tenslotte graag kennis nemen van het advies van de Raad van State en het nader rapport van de minister, die beiden aangekondigd staan in het Besluit.

De leden van de commissie zien met belangstelling uit naar uw reactie.

Voorzitter van de vaste commissie voor VROM/WWI,
M. C. Meindertsma

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 juni 2011

Inzake het ontwerpbesluit om 25 basispunten toe te kennen in het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen heeft Uw Kamer op 10 mei 2011 een aantal vragen gesteld. Het gaat daarbij om het ontwerpbesluit tot wijziging van de Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel).

Nadat uw Kamer deze vragen heeft gesteld heeft op 18 mei 2011 een Algemeen Overleg met de Tweede Kamer plaatsgevonden. In dit overleg kwam met name de wens om te komen tot een uitwerking die nauwer aansluit bij het regeerakkoord door in het ontwerpbesluit deze 25 extra punten toe te spitsen op gebieden met de hoogste WOZ-waarde.

Dit heeft geleid tot de brief van 15 juni 2011 aan de Tweede Kamer waarin navolgende bijgestelde uitwerking is aangegeven. Alleen binnen de 10 zogeheten COROP-gebieden¹ met de hoogste WOZ-waarde kunnen maximaal 25 extra punten op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS) worden toegepast. Die extra WWS-punten kunnen worden toegekend afhankelijk van de gewildheid van de woning. De gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter in het schaarstegebied bedraagt circa € 2 900 per m² voor een huurwoning. Dat is een betere indicator voor de gewildheid van de woning dan de WOZ-waarde per woning omdat de oppervlakte zeer bepalend is voor de absolute hoogte van de WOZ-waarde.

Ik wil de maatregel zo vormgeven dat een huurwoning in het schaarstegebied met een gelijke of lagere WOZ-waarde per m² dan het gemiddelde met 15 extra WWS-punten kan worden gewaardeerd. Een woning met een WOZ-waarde per m² hoger dan het gemiddelde kan met 25 extra WWS-punten worden gewaardeerd.

Tijdens het Algemeen Overleg op 16 juni 2011 is gebleken dat deze aanscherping in lijn is met wensen vanuit de Tweede Kamer. Nu de voorhangperiode in beide Kamers is verstreken en wanneer het debat met de Tweede Kamer is afgerond ben ik voornemens de algemene maatregel van bestuur in deze zin zo snel mogelijk aan te passen en voor advies voor te leggen aan de Raad van State. Mijn streven is daarbij om de maatregel zo spoedig mogelijk in werking te laten treden vanwege het belang van een voortvarende uitwerking van de in het regeerakkoord benoemde maatregelen met het oog op de verruiming van de huurmarkt.

De beantwoording van de overige concrete vragen treft u hierbij aan.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner

¹ Corop-gebieden vormen samenhangende woon-werkgebieden waarbinnen de reistijd voor het woonwerkverkeer binnen redelijke grenzen blijft.

Vraag:

Betekent het ontwerpbesluit niet dat op termijn een aanzienlijk deel van de sociale huursector buiten het bereik van de huurtoeslag valt? Heeft de regering daar een inschatting van gemaakt en komt die overeen met de door de regering beoogde omvang van de sociale huursector?

De huurliberalisatiegrens ligt op een bedrag van € 652,52 per maand wat correspondeert met 140 punten in de woningwaardering. Wordt middels deze maatregel per 1 juli 2011 dat puntenaantal zonder toegevoegde kwaliteitsverbetering theoretisch verlaagd naar 115 punten? Is het juist dat hierdoor de mogelijkheid voor liberalisering van de corporatiesector van ongeveer huidig 20% naar 60% van de omvang van het bestand verhoogd wordt?

Antwoord:

De maximaal 25 extra WWS-punten in het schaarstegebied leiden niet tot huurprijseffecten bij lopende huurovereenkomsten. Zittende huurders worden beschermd door de maximale huurverhoging (per 1 juli 2011 maximaal 1,3%) en lopende gereguleerde huurovereenkomsten blijven gereguleerd ondanks de stijging van het puntenaantal.

In theorie kunnen woningen met meer dan het aantal punten boven de liberalisatiegrens bij nieuwe verhuring geliberaliseerd verhuurd worden. Invoering van deze maatregel zal dan ook leiden tot meer potentieel te liberaliseren woningen. Daarbij wordt allereerst aangetekend, dat ook zonder deze maatregel thans circa 40% van de huidige woningvoorraad geliberaliseerd zou kunnen worden verhuurd. In de praktijk betreft dit echter slechts 5%.

In de tweede plaats wordt aangetekend, dat de inmiddels met de Tweede Kamer gewisselde uitwerking van deze maatregel leidt tot een beperking van de extra mogelijkheden tot liberalisatie. Van maximaal 25 extra WWS-punten zal namelijk alleen sprake zijn in het schaarstegebied. In dat schaarstegebied zal een deel van de woningvoorraad 25 extra WWS-punten krijgen, en een ander deel slechts 15 extra WWS-punten. Dit zal een dempend effect hebben.

Omdat de mutatiegraad vrij laag is (de laatste jaren ca. 5% van de woningvoorraad per jaar) en omdat verhuurders lang niet altijd kiezen voor de maximale huurprijs, zullen woningen met voldoende punten slechts in de loop der tijd en jaarlijks in relatief kleine aantallen onttrokken (kunnen) worden aan de sociale woningvoorraad. Bovendien hebben woningcorporaties de taak woningen te verhuren aan lagere inkomensgroepen en maken daarover prestatieafspraken met gemeenten. Ook dat zal een dempende werking hebben op het (maximale) gebruik van de door dit ontwerpbesluit geboden huurprijsruimte.

Ik verwacht derhalve niet dat aanzienlijke delen van de sociale huursector buiten het bereik van de huurtoeslag raken. De omvang van de feitelijke liberalisatie zal nauwlettend worden gevolgd.

Vraag:

Is het woningwaarderingsstelsel niet gebaseerd op een landelijk systeem van puntentoedeling op basis van kwaliteitscriteria? Waarom wordt daar bij dit wijzigingsvoorstel zo ingrijpend van afgeweken? Een toevoeging van punten op basis van de WOZ-waarde c.q. de gewildheid van de woning, zou afhankelijk van de politieke visie op de sociale huurwoningmarkt, kunnen passen in die systematiek, maar hoe past een ongeclausuleerde toevoeging van 25 punten in die systematiek?

Antwoord:

Het WWS is een landelijk systeem waarbij punten worden toegedeeld op basis van kwaliteitscriteria. De toevoeging van de maximaal 25 extra

WWS-punten betekent dat aan het bestaande WWS een element wordt toegevoegd.

Met de maatregel wordt gekozen voor een systeem waarbij op basis van schaarste een gebied afgebakend wordt waarbinnen de gewildheid bepalend is voor het maximum aantal extra WWS-punten. Dit past binnen het wettelijk systeem van het WWS.

Vraag:

Onlangs is door beide kamers der Staten-Generaal ingestemd met een ophoging van de punten voor woningwaardering op grond van energie-maatregelen aan de woning. Met dat voorstel hebben de eerdergenoemde leden van harte ingestemd, omdat deze kwaliteitsverbetering onder andere een verhoging van het aantal punten rechtvaardigt en tegelijkertijd de woonlasten van de huurders door lagere energielasten niet noemenswaardig verhoogd wordt. Achter deze laatste maatregel zat een visie op een duurzame sociale huursector, maar wat is de visie achter dit wijzigingsvoorstel?

Antwoord:

De visie achter de maximaal 25 extra WWS-punten is dat het nodig is om te komen tot meer marktwerking teneinde de woningmarkt beter te laten functioneren. Met deze maatregel kan meer rekening worden gehouden met de gewildheid van de woning. Deze gewildheid is immers een belangrijke weergave van de consumentenvoorkeur en is daarmee een belangrijk kwaliteitskenmerk van een woning. Een WWS dat beter rekening houdt met dit kwaliteitskenmerk zal dan ook leiden tot betere weergave van de verhouding tussen prijs en kwaliteit en daarmee tot verbetering van marktwerking.

De maatregel leidt daarbij niet tot een schokeffect doordat deze alleen bij nieuwe huurovereenkomsten kan leiden tot hogere huurprijzen. De maatregel leidt dus niet tot extra huurverhogingen bij bestaande huurovereenkomsten.

Vraag:

Hoe denkt de regering te voorkomen, zo vragen de leden dat de corporaties door de voorgestelde wijziging minder financieel geprikkeld worden om hun bezit te verduurzamen (waar ze volgens de vorige maand vastgestelde wetwijziging extra WWS punten voor krijgen) omdat ze toch wel 25 extra punten krijgen? Sterker nog, voor woningen waarvan volgens diezelfde wijziging de maximaal redelijke huur daalde door de nieuwe energielabels, kan toch door deze maatregel weer meer huur gevraagd worden door deze 25 punten toepassing. Is dat nog uit te leggen aan huurders?

Antwoord:

De maximaal 25 extra WWS-punten handhaven de stimulans dat de waardering van het energielabel leidt tot een hogere maximale huurprijs bij goede energielabels en een lagere prijs bij lage labels. De 25 extra WWS-punten leiden in het schaarstegebied echter niet tot een huurverhoging bij een zittende huurder. Deze maatregel laat voorts onverlet dat een huurder kan eisen dat een woning zonder gebreken wordt verhuurd. Voorts blijft de mogelijkheid bestaan voor huurders om zich op grond van artikel 7: 243 BW tot de rechter te wenden waar het gaat om investeringen van de verhuurder in energiebesparende maatregelen.

Vraag:

De leden van de bovengenoemde fracties hebben zich afgevraagd of de achterliggende reden van deze wijziging is dat de verdien capaciteit van de corporaties vergroot moet worden om straks tot de in het regeerakkoord

opgenomen extra heffing van de corporatiesector te kunnen overgaan. Kan de regering aangeven of dit bange vermoeden gestoeld is op enig realiteitsgehalte?

Dat de verdien capaciteit van de corporatiesector onder druk staat door verzwaring van de lasten (onder andere door hogere waterschapslasten, invoering van de vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing) en verhoging van de kosten (onder andere door onrendabele herstructurering en nieuwbouw), is duidelijk waar te nemen. Maar is de regering daadwerkelijk van mening dat de verdien capaciteit van de corporatiesector vergroot kan en moet worden door de omvangrijke groep lagere en modale inkomens een nog groter deel van hun belastbaar inkomen aan woonlasten te laten betalen?

Antwoord:

Zoals hiervoor aangegeven is de visie achter de 25 extra WWS-punten dat deze in het schaarstegebied nodig zijn om meer ruimte te bieden voor marktwerking door rekening te houden met de gewildheid van de woning en het aanbod van huurwoningen te stimuleren. Deze maatregel beoogt dus de woningmarkt beter te laten werken, niet om de inkomsten van corporaties te vergroten.

Onlangs heeft het CFV via een modelmatige doorberekening van enkele beoogde maatregelen uit het regeerakkoord laten zien dat de corporaties de heffing kunnen dragen.

Vraag:

Voor zover de leden de statistische gegevens van het CBS goed interpreteren zijn er 3,8 miljoen huishouders met een inkomen tot (€ 30 000,- en daarnaast nog eens 1,3 miljoen huishoudens met een inkomen tot (€ 40 000,-. Er zijn volgens de gegevens van Aedes 2,4 miljoen huurwoningen in bezit van de corporatiesector, waarvan 2% boven de huurtoeslaggrens en 6% net binnen de huidige huurtoeslaggrens.

Is er uitgaande van deze statistische gegevens niet eerder sprake van een tekort dan een teveel aan betaalbare sociale huurwoningen?

Antwoord:

In de brief aan de Tweede Kamer van 31 augustus 2010 (Tweede Kamer 29 453, 167) is aangegeven, dat corporaties over voldoende voorraad beschikken om de doelgroep te voorzien van betaalbare sociale huurwoningen. Van de ongeveer 2,9 miljoen *huurwoningen* is ongeveer 79% een sociale huurwoning die door een corporatie wordt verhuurd. Van alle huurders heeft 69% een (belastbaar) inkomen tot € 33 000. Landelijk gezien is de sociale huurwoningenvoorraad van corporaties derhalve groter dan de doelgroep in de huursector.

Voorts is in die brief aangegeven, dat

- maar ongeveer 1 op de 3 huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 38 000 voor huisvesting gebruik maakt van een sociale huurwoning;
- in elk geval landelijk de 10% vrije toewijzingsruimte voldoende is om in de behoefte aan een sociale huurwoning van huishoudens tussen de € 33 000 en € 38 000 te voorzien;
- corporaties in het algemeen met een gericht toewijzingsbeleid de huishoudens boven de € 33 000 die werkelijk zijn aangewezen op een sociale huurwoning kunnen bedienen;
- dat corporaties met een intensiever verkoopbeleid, al dan niet in maatschappelijk gebonden eigendom, additionele mogelijkheden hebben om huishoudens met een inkomen boven de € 33 000 te bedienen

Er is dus geen sprake van een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen.

Vraag:

Is het juist dat nu door deze huishoudgroepen reeds meer dan een derde van het besteedbaar inkomen aan wonen uitgegeven wordt?

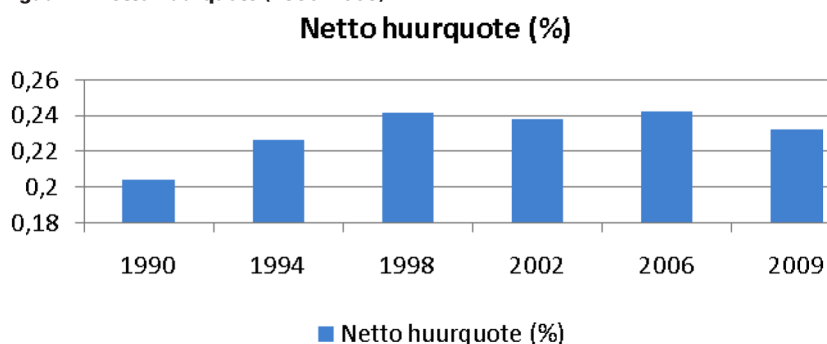
Antwoord:

Bij de ontwikkeling van de woonlasten is van belang dat door de hogere woonkwaliteit en de toenemende «huishoudensverduunning» huurders door de jaren heen meer aan wonen zijn gaan uitgeven. De afgelopen tien jaar zijn de woonlasten voor huurders (als percentage van het huishoudeninkomen) echter vrijwel gestabiliseerd, zie figuur 1. Huurders hebben een netto huurquote¹ van 23 procent, deze huurquote bedroeg de afgelopen 10 jaar steeds rond de 24% (tabel 1). Overigens wordt een steeds groter deel van de woonlasten veroorzaakt door de energielasten.

Tabel 1: Woonlasten naar inkomen (2009)

	tot huurtoeslag- grens	ht-grens tot 33 614	33 614 tot 43 000	boven 43 000	alle huis-houdens
netto huurquote	26%	26%	20%	15%	23%

Bron: WoON 2009.

Vraag:**Figuur 1: Netto huurquote (1986–2009)**

Klopt het dat in een vergelijkend onderzoek van het OTB in Delft, Nederland daarmee Europees tot het land behoort met de hoogste netto woonlasten?

Antwoord:

In het najaar van 2010 kwamen cijfers in de publiciteit van Eurostat – het statistisch bureau van de EU – die aangaven dat Nederland in 2007 de hoogste woonquote kende binnen de Europese Unie, wat de indruk wekte dat de totale woonlasten in Nederland – koop- en huurlasten inclusief energie en overige lasten – hoog zijn ten opzichte van het inkomen. Het Onderzoeksinstituut OTB van de TUDelft is daarop verzocht deze uitkomsten nader te onderzoeken. Hiertoe heeft OTB de cijfers van Eurostat geanalyseerd voor Nederland en nog acht Europese landen. Daaruit blijkt, dat Nederland wat de huurcijfers betreft in Europa een middenpositie inneemt. Het voornemen is dit rapport van OTB gelijktijdig met de Woonvisie aan de Tweede Kamer aan te bieden.

¹ De netto huur- of koopquote is het percentage van het netto inkomen dat een huishouden kwijt is aan respectievelijk huur- of hypotheeklasten, na verrekening van huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek. In de netto woonquote worden verder de bijkomende lasten voor energie, water en lokale heffingen meegerekend.

Vraag:

Zou verdere verhoging van de woonlasten, zowel in de huursector als in de koopsector niet tot gevolg kunnen hebben dat de woningmarkt nog meer gaat stagneren?

De leden vragen de regering uitdrukkelijk stil te staan bij de gevolgen van deze maatregel voor de doorstroming op de woningmarkt, zowel voor de urgente woningzoekenden als voor de werkgelegenheid in de bouwsector? De logica dat huurders blijven zitten waar ze zitten, omdat ze na verhuizing geconfronteerd kunnen worden met aanzienlijk hogere huren, moet toch ook de regering onder ogen gezien hebben? Wordt een gezonde woningmarkt niet gekenmerkt door een mutatiegraad van 8–10%? Als zelfs in Amsterdam de mutatiegraad zich al onder de 4% begeeft, dan zegt dat toch heel veel over het gebrek aan vertrouwen van burgers in de woningmarkt en hun eigen inkomenspositie.

Antwoord:

Zoals hiervoor aangegeven, is de visie achter de maximaal 25 extra WWS-punten dat het nodig is om meer rekening te houden met de gewildheid van de woning.

Dit levert een bijdrage aan het verbeteren van de marktwerking.

In structurele zin zal voor huurders met een hoger inkomen een groter deel van de woningvoorraad beschikbaar komen omdat dit woningaanbod tegen een betere prijs/kwaliteitverhouding wordt aangeboden. De maatregel gericht op een huurverhoging van inflatie + 5% voor huishoudens met een inkomen boven de € 43 000 ondersteunt deze maatregel. De huidige stagnatie in de doorstroming onderstreept het belang en urgentie van deze maatregel.

Vraag:

De genoemde leden vragen de regering waar de starters en andere urgente woningzoekenden dan wel terecht kunnen? De gedachte dat deze huishoudens dan maar naar de zogenaamde krimpgebieden, waar het aanbod de vraag overstijgt, zouden moeten verhuizen omdat daar de prijzen volgens de Nota van Toelichting vermoedelijk niet met de 25 punten verhoogd zullen worden, kan door deze leden moeilijk begrepen worden als een serieuze optie. Zijn krimpgebieden niet juist krimpgebieden, omdat de werkgelegenheid daar ontbreekt? Bovendien blijkt uit onderzoeksgegevens dat op dit moment de corporatiesector in die gebieden de afgelopen jaren de huurharmonisatie minstens zo drastisch toegepast heeft als in andere delen van het land. In de sociale huursector ligt de feitelijke huurprijs op ongeveer 80% ten opzichte van de maximale huurprijs, zo valt ook uit de Nota van Toelichting te lezen.

Antwoord:

Deze maatregel is geenszins gericht op het laten verhuizen van starters en andere urgente woningzoekenden naar krimpgebieden. Het specifiek verhuizen van de Randstad naar krimpgebieden, alleen vanwege de prijs, is geen optie.

De maatregel leidt niet tot enige wijziging in de rol en mogelijkheden die gemeenten thans hebben waar het gaat om het kunnen vaststellen van lokaal volkshuisvestingsbeleid en het op basis daarvan komen tot prestatieafspraken met de corporaties. Verder zal de verkoop van corporatiewoningen (bijvoorbeeld met korting en winstdeling) bevorderd worden.

Wel zal het belang van een lokaal woonbeleid en het maken van meetbare prestatieafspraken als gevolg van dit ontwerpbesluit toenemen.

Bij brief van 4 maart 2011 (Kamerstukken 29 453, nr. 182) is ingegaan op deze prestatieafspraken en is het rapport «Analyse van de prestatieover-

eenkomsten tussen gemeenten en corporaties in 2010» toegezonden aan de Tweede Kamer.

Deze brief en rapportage zijn besproken in het Algemeen Overleg van 19 april 2011.

Uit het dossieronderzoek dat voor deze rapportage is verricht blijkt dat 68% van de corporaties en 44% van de gemeenten over 2010 prestatieafspraken hebben.

In deze prestatieafspraken wordt aandacht besteed aan diverse aspecten zoals het toe te passen huurbeleid en de doelgroep.

Het effect van deze afspraken kan onder andere worden afgeleid uit het feit, dat de feitelijke huurprijs bij de toegelaten instellingen ongeveer 69% van de maximale huurprijs bedraagt.

Waar wordt gerefereerd aan 80% die de Nota van toelichting vermeldt, wordt kennelijk gerefereerd aan de harmonisatie waarbij de huur na mutatie gemiddeld naar 79% wordt gebracht.

Vraag

De leden vragen zich af waarom door de regering niet gestimuleerd wordt dat door kwaliteitsverbetering sneller naar de maximale huurprijs toegegroeid wordt, in plaats van de ongeclausuleerde toepassing van de 25 punten verhoging?

Antwoord:

De toekenning van de maximaal 25 extra WWS-punten is niet gericht op het realiseren van kwaliteitsverbetering. Deze maatregel is gericht op het beter weergeven van de kwaliteit van een woning door daarin rekening te houden met de geweldigheid en daardoor meer marktwerking.

Vraag:

Wat zijn daarnaast de gevolgen van deze maatregel voor de rechtsgelijkheid van de huurders?

Huurders met een zelfde inkomen, de één die noodgedwongen moest verhuizen en daardoor per maand € 123 meer betaalt dan de andere huurders met hetzelfde inkomen, die ondanks de wens om te willen verhuizen toch maar blijven zitten waar ze zitten?

Antwoord:

Deze maatregel leidt op geen enkele wijze tot rechtsongelijkheid tussen huurders.

Voor beide huurders die in dit voorbeeld worden genoemd gelden immers dezelfde maximaal 25 extra WWS-punten. Beide huurders zullen, net als nu, in gelijke mate kunnen bepalen of zij de huurprijs van een andere woning acceptabel vinden gegeven de huurprijs en de geboden kwaliteit.

Vraag:

Deze leden vragen zich tevens af in hoeverre deze wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte zich verhoudt met een integrale herziene visie op de woningmarkt zoals deze aan de regering is gevraagd in de motie De Boer c.s. (EK 32 500, C) d.d. 9 november 2010, en waarvan de regering heeft gezegd dat deze er zal komen.

Antwoord:

Het voornemen is de visie op de woningmarkt binnenkort aan het parlement aan te bieden.

Vraag

De leden van de genoemde fracties willen tenslotte graag kennis nemen van het advies van de Raad van State en het nader rapport van de minister, die beiden aangekondigd staan in het Besluit.

Het advies van de Raad van State en het nader rapport zal te zijner tijd op de voorgeschreven wijze openbaar worden gemaakt. Op dat moment zullen deze stukken ter kennisname aan de Eerste en Tweede Kamer worden toegezonden.