

Vergaderjaar 2016–2017

- 33 129** **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)**
- 33 330** **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)**
- 34 373** **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)**

N¹

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 11 oktober 2016

Bij brief van 6 juli 2016 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de evaluatie van de doeltreffendheid en effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging aan de Eerste Kamer aangeboden.² Deze is door de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning³ besproken in haar vergaderingen van 12 juli en 13 september 2016. Naar aanleiding van de evaluatie is op 16 september 2016 een brief gestuurd aan de Minister.

De Minister heeft op 11 oktober 2016 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning, Bergman

¹ Letter N heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 33 129.

² Kamerstukken I 2015/16, 33 129, 33 330, 34 373, M.

³ Samenstelling:

Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Ruers (SP) (*vice-voorzitter*), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), Gerkens (SP), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Vreeman (PvdA), Van Weerdenburg (PVV), Klip-Martin (VVD), Sietsma (CU)

**BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR
BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT /
ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING**

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Den Haag, 16 september 2016

Bij brief van 6 juli 2016 hebt u de evaluatie van de doeltreffendheid en effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging aan de Eerste Kamer aangeboden.⁴ Deze is door de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning besproken in haar vergaderingen van 12 juli en 13 september 2016. Naar aanleiding van de evaluatie hebben de leden van de **SP**-fractie enkele opmerkingen en vragen. De leden van de fractie van **GroenLinks** sluiten zich hierbij aan.

De leden van de SP-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het rapport «Huurprijs als verhuisprikkel. Evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging» en van de bijbehorende brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de evaluatie van de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zij constateren dat de Minister de huishoudens met een inkomen van ongeveer 34.000 tot ongeveer 43.000 euro per jaar omschrijft als «middeninkomens» en huishoudens met een inkomen van meer dan ongeveer 43.000 euro per jaar als «hogere inkomens». Is de regering voornemens deze indeling in inkomensklassen voortaan ook bij andere overzichten, zoals de jaarlijkse koopkrachtplaatjes, te hanteren?

In het onderzoeksrapport staat: «In dit onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat de IAH in de eerste drie jaar tot meer doorstroming van «goedkope scheefwoners» heeft geleid. Huurders met een midden- of hoger inkomen die een extra huurverhoging hebben gehad, zijn niet meer verhuisd dan huurders uit diezelfde inkomensklassen die geen extra huurverhoging hebben gehad.» Wil de Minister eenduidig aangeven of hij deze conclusie onderschrijft? De leden van de **CDA**-fractie sluiten zich bij deze vraag aan. Deze leden zouden verder graag van de Minister willen weten of daaruit de conclusie kan worden getrokken dat van de beoogde doorstroming geen sprake is en dat dus voor woningzoekenden die aangewezen zijn op het segment van de sociale woningbouw en nu op een wachtlijst staan de inkomensafhankelijke huurverhoging geen soelaas biedt.

De Minister stelt in zijn brief dat elke huurverhoging die de huurprijs dichterbij de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel brengt, daarmee de huurprijs meer in overeenstemming brengt met de kwaliteit van de woning. Daarmee stelt hij impliciet dat de maximaal toegestane huur de redelijke huur is. De leden van de SP-fractie onderschrijven die redenering niet. Zij gaan ervan uit dat als de huur gemiddeld 70 procent van de maximaal toegestane huur is, huurverhogingen die de huurprijs dichterbij dat gemiddelde brengen de huurprijs meer in overeenstemming met de kwaliteit brengen. Maar huurverhogingen die daar boven uit gaan niet. Wil de Minister op deze redenering reageren?

⁴ Kamerstukken I 2015/16, 33 129, 33 330, 34 373, M.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

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

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 oktober 2016

Bij deze bied ik de antwoorden aan op de door de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning op 16 september 2016 gestelde vragen.

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

Antwoorden op de in de brief van 16 september 2016 (kenmerk 159540.01u) door de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning gestelde vragen.

Bij brief van 16 september 2016 heeft uw commissie vragen gesteld naar aanleiding van mijn brief van 6 juli 2016 over de evaluatie van de doeltreffendheid en effecten in de praktijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging (2013–2015)⁵.

De leden van de SP-fractie en de GroenLinks-fractie informeren of de regering voornemens is de indeling naar huishoudens met een inkomen van ongeveer € 34.000 tot € 43.000 als middeninkomens en huishoudens met een inkomen van meer dan ongeveer € 43.000 als hogere inkomens voortaan ook bij andere overzichten, zoals de jaarlijkse koopkrachtplaatjes, te hanteren.

Antwoord:

De indeling naar middeninkomensgroep bij een inkomen tussen ongeveer € 34.000 en € 43.000 en hogere inkomensgroep bij een inkomen van meer dan ongeveer € 43.000, is specifiek voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Bij die indeling is aangesloten bij de inkomensgrens die sinds 2011 geldt voor toewijzing van corporatiewoningen in het gereguleerde segment (staatssteunregeling): € 33.000 in 2011, door indexering verhoogd naar ca. € 34.000 vanaf 2014 (en nu tijdelijk – van 2015 tot 2020 – verhoogd naar ongeveer € 39.000). Huishoudens met een inkomen dat boven die inkomensgrens ligt, worden niet beschouwd als de doelgroep voor de goedkopere en betaalbare huurwoningen (met een aanvangshuurprijs tot aan de geldende liberalisatiegrens; € 710,68 per maand in 2016) van woningcorporaties.

De hoogste inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (€ 43.000) is zodanig gekozen dat deze inkomensgrens op geruime afstand ligt van de inkomensgrens voor toewijzing corporatiewoningen in het gereguleerde segment. De inkomensgrenzen van € 33.000 en € 43.000 voor de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn bekrachtigd in het Woonakkoord van 12 februari 2013 tussen het kabinet en de Tweede Kamerfracties van VVD, PvdA, D66, CU en SGP en zijn sindsdien geïndexeerd naar ca. € 34.000 en ca. € 44.000. Voor rapportages over effecten op het terrein van de huurmarkt worden ook de hier genoemde grenzen gebruikt. Zo zijn bijvoorbeeld bij presentatie van huurquotes of effecten van wijzigingen in het huurbeleid deze inkomensgrenzen ook gehanteerd. Op andere beleidsterreinen zijn andere inkomensgrenzen meer relevant. Daarom zullen deze grenzen niet breed op alle beleidsterreinen worden gebruikt bij het presenteren van overzichten.

Overigens zal op grond van de op 12 april 2016 door uw Kamer aangenomen wet Doorstroming huurmarkt 2015 (34 374) vanaf 2017 bij de huurverhoging op basis van een inkomenstoets nog maar één inkomensgrens worden gehanteerd, en wel de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen van woningcorporaties in het gereguleerde segment.

De leden van de SP-fractie, de GroenLinks-fractie en de CDA-fractie informeren of ik de conclusie «In dit onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat de IAH in de eerste drie jaar tot meer doorstroming van «goedkope scheefwonders» heeft geleid. Huurders met een midden- of hoger inkomen die een extra huurverhoging hebben gehad, zijn niet meer verhuisd dan huurders uit diezelfde inkomensklassen die geen extra huurverhoging hebben gehad.» uit het onderzoeksrapport, onderschrijft. Deze leden informeren verder of daaruit de conclusie kan worden

⁵ Kamerstukken I 2015/2016, 33 129, 33 330, 34 374, M)

getrokken dat van de beoogde doorstroming geen sprake is en dat dus voor woningzoekenden die aangewezen zijn op het segment van de sociale woningbouw en nu op een wachtlijst staan de inkomensafhankelijke huurverhoging geen soelaas biedt.

Antwoord:

Ik heb in mijn brief aangegeven dat uit de analyse van het onderzoek over de drie eerste jaren van het beleid, nog niet statistisch vastgesteld kan worden dat huurders die een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging hebben gehad vaker zijn verhuisd dan huurders die geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging hebben gehad. Deze observatie uit het onderzoek wil niet zeggen dat huurders die een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen hebben gehad, of een dergelijke huurverhoging verwachtten te krijgen, niet om die reden zijn verhuisd naar de vrije huursector of de koopsector.

Er is namelijk vastgesteld dat het percentage huishoudens dat bij verhuizing uit het gereguleerde segment verhuisd is naar het geliberaliseerde huursegment of een koopwoning, is gestegen. Dit effect wordt echter ook beïnvloed door ander beleid, zoals de inkomensgrens voor toewijzing van gereguleerde verhuurde woningen van woningcorporaties, die vanaf 2011 geldt. Het hogere percentage verhuizingen uit het gereguleerde segment naar het geliberaliseerde huursegment of koop heeft een positief effect op de beschikbaarheid voor woningzoekenden die zijn aangewezen op het gereguleerde segment. Ik ben daarom van mening dat niet geconcludeerd kan worden dat de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging voor woningzoekenden die zijn aangewezen op het gereguleerde huursegment geen soelaas biedt.

In mijn brief heb ik ook aangegeven dat er geen kwantitatieve doelstelling aan de wetsvoorstellen was gesteld omdat huurders om allerlei hen moverende redenen verhuizen. Daarbij komt dat huurders met een midden- of hoger inkomen niet worden verplicht te verhuizen; en een deel van hen betaalde voorafgaand aan de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhogingen mogelijk een relatief lage huurprijs voor hun woning, waardoor de stimulans tot doorstroming pas na meerder opeenvolgende jaren hogere huurverhoging ontstaat.

De leden van de SP-fractie stellen dat ik met de tweede doelstelling van de wetsvoorstellen, namelijk dat de huurprijs door de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging meer in overeenstemming wordt gebracht met de kwaliteit van de woning, impliciet stel dat de maximaal toegestane huur de redelijke huur is. Deze leden vragen ten slotte of ik wil reageren op hun redenering dat als de huur gemiddeld 70 procent van de maximaal toegestane huur is, huurverhogingen die de huurprijs dichter bij dat gemiddelde brengen de huurprijs meer in overeenstemming met de kwaliteit brengen, maar huurverhogingen die daar boven uit gaan niet.

Antwoord:

De stelling van de leden van de SP-fractie dat ik impliciet stel dat de maximaal toegestane huur de redelijke huur is, onderschrijf ik niet. De kwaliteit van huurwoningen wordt met het woningwaarderingssysteem objectiveerbaar gewaardeerd en uitgedrukt in een maximale huurprijsgrens voor de woning: hoe meer woningwaarderingpunten, hoe hoger de maximale huurprijsgrens⁶. Het staat verhuurders volgens de huurprijsregelgeving vrij om een huurprijs te vragen die onder de maximale huurprijsgrens ligt of die daaraan gelijk is. Welke huurprijs als een redelijke huurprijs wordt ervaren, hangt af van de lokale woningmarkt en

⁶ Bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte: Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2016 (lopend van € 188,43 per maand bij 40 punten tot € 1.255,62 per maand bij 250 punten)

de lokale voorkeuren van de huurders; de marktconforme huur voor woningen kan lokaal op een lager niveau liggen dan de maximale huurprijsgrens van de woning. De maximale huurprijsgrens van de woning beschermt de huurder tegen een excessief hoge huurprijs. De landelijk gemiddelde feitelijke huurprijs ligt al enkele jaren op ongeveer 70% van de maximale huurprijsgrens van die woningen⁷. In relatie tot de regio of het type verhuurder zijn er echter grote verschillen. Uit het landelijk gemiddelde van ongeveer 70% kan niet geconcludeerd worden dat huurverhogingen die leiden tot een feitelijke huurprijs van meer dan 70% van de maximale huurprijsgrens per definitie leiden tot een huurprijs die minder in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning en dat huurverhogingen dus niet zouden mogen leiden tot een huurprijs die hoger is dan 70% van de maximale huurprijsgrens van de woning. Er kunnen meerdere redenen zijn dat de landelijk gemiddelde huurprijs rond de 70% van de maximale huurprijsgrenzen van die woningen blijft bedragen, bijvoorbeeld corporatiebeleid om de (streef-)huren te matigen.

De redenering van de leden van de SP-fractie houdt feitelijk in dat de maximale huurprijsgrenzen van woningen met 30% verlaagd zouden worden en vastgesteld zouden worden op 70% van de huidige maximale huurprijsgrenzen van zelfstandige woningen, en dat de huurprijzen van veel woningen zouden moeten worden verlaagd (hetgeen weer zou leiden tot een lager landelijk gemiddelde huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijsgrenzen). Ik onderschrijf de redenering van de leden van de SP-fractie dan ook niet.

⁷ Staat van de woningmarkt 2015 (Kamerstuk II 2015/2016, 32 847, nr. 203; 14 oktober 2015)