

Vergaderjaar 2012–2013

33 330

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)

Nr. 60

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 maart 2013

Tijdens het plenaire debat op 13 februari jl. over de inkomensafhankelijke huurstijging (Handelingen II 2012/13, nr. 52) heb ik toegezegd terug te komen op een vraag die de heer Jansen heeft gesteld over de ruimte die woningcorporaties daadwerkelijk gebruiken van de maximale ruimte die het woningwaarderingstelsel (WWS) biedt. Concreet vroeg hij om een bevestiging dat het huidige stelsel, inclusief de schaarstepunten, voor maximaal 10% van het woningbestand van woningcorporaties enig plafond legt in de te vragen huur, omdat voor alle andere gevallen de markthuur lager zou liggen.

Op basis van de CBS huurenquête kan worden geconcludeerd dat zo'n 1% van de woningen van woningcorporaties een huurprijs heeft op of boven de maximale huurprijs. Aanvullend daarop verwijs ik naar het rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012», dat ik u tegelijkertijd bij separate brief aanbied. In dit rapport wordt onder meer een overzicht gegeven van de verhouding tussen de gevraagde huur en de maximale huurprijs op basis van het WWS: uit de overzichten op pagina 14 blijkt dat bij woningcorporaties gemiddeld de gevraagde huurprijs op 67% van de maximale huurprijs ligt. Op pagina 2 van de bijlage bij het rapport staat een overzicht van de verdeling van de gevraagde huren ten opzichte van de maximale huurprijzen. Uit dit overzicht komt naar voren dat in iets meer dan 10% van de gevallen de door woningcorporaties gevraagde huurprijs 80% of meer bedraagt van de maximale huurprijs.

De heer Jansen lijkt te veronderstellen dat het niet volledig gebruiken van de ruimte die de maximale huurprijzen bieden afgedwongen wordt door de marktcondities. Deze mening deel ik niet. Op de eerste plaats liggen de huurprijzen bij commerciële verhuurders hoger dan bij woningcorporaties (81% van de maximale WWS-prijs versus 67%, in gemiddelde prijzen per maand € 485,- versus € 454,-). Op de tweede plaats hebben de woningcorporaties vanwege de omvang van hun woningvoorraad een zwaarwegende invloed op de marktprijzen, met een doorwerking naar de commer-

ciële sector. Er is door de corporaties bewust een sociaal huurbeleid gevoerd, deels mogelijk gemaakt met in het verleden verstrekte subsidies en thans door onrendabel te investeren. Dit heeft geresulteerd in huurprijzen onder het marktniveau. Slechts in ontspannen woningmarkten zal het bereikte feitelijke huurniveau in de buurt liggen van de marktprijs, in gespannen woningmarkten zeker niet. Ik merk daarbij op dat bij huurders die al langer hun woning huren de huurprijzen doorgaans het laagst zijn ten opzichte van de maximale huurprijs.

Bij nieuwe verhuringen zijn de huurprijzen hoger. In mijn aanbiedingsbrief bij het rapport «Feiten en achtergronden» ga ik daarop in. De toename van de huurharmonisatie in de afgelopen jaren is duidelijk waarneembaar. Na jaren van een maximale huurstijging op inflatieniveau trekken de woningcorporaties de huurprijzen bij nieuwe verhuringen naar een hoger niveau. Met de voorgenomen inkomensafhankelijke huurstijging en de huursombenadering op termijn, krijgen de woningcorporaties een nieuw instrument om de huurprijzen naar een meer marktconform niveau op te trekken. Ze kunnen dan kiezen in welke mate ze beide instrumenten willen inzetten. Dit zal de werking van de woningmarkt te goede komen.

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