

## **2014Z05130**

Vragen van het lid Paulus Jansen (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over woningcorporaties die de huurprijs van sociale huurwoningen fors verhogen (ingezonden 20 maart 2014).

### **Vraag 1**

Wat is uw reactie op het artikel 'Corporaties zoeken geld om heffing Rijk te betalen. Sociale huurwoningen fors duurder geworden'? 1)

### **Antwoord 1**

Zoals het bericht in de Volkskrant aangeeft, betreft het huurstijgingen bij vrijgekomen woningen en dus nieuwe verhuringen. Op zich is het een normaal onderdeel van huurbeleid van woningcorporaties om huurprijzen van woningen in relatie te brengen met de kwaliteit van de woningen. Zeker bij woningen waar de huur tot op dit moment laag was in vergelijking met de kwaliteit, kan dit een hogere harmonisatie tot gevolg hebben. De kwaliteit van de woning, vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingssysteem, maar wel binnen de context van de lokale marktsituatie en doelstellingen rond betaalbaarheid voor de doelgroep, bepaalt tot hoever een corporatie de huur bij verhuizing kan en zal verhogen. Aangezien het gaat om situaties waarin een nieuwe huurder de woning betreft, kan deze overigens wel een eigen afweging maken met betrekking tot de betaalbaarheid van de huur van de woning, waarbij ook de te ontvangen huurtoeslag meegewogen kan worden. Reisafstanden tussen wonen en werken zullen daarbij ook een afweging zijn.

Ik hecht veel waarde aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Mijn brief die ik uw Kamer vrijdag 11 april heb doen toekomen (kenmerk brief 2014-0000206536) bevat ook maatregelen die juist hierop gericht zijn. Zo zie ik de mogelijkheid om de regels ten aanzien van toewijzing door corporaties aan te scherpen, waarmee de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor lagere inkomens verbeterd worden. Ook werk ik een huursom voor corporaties uit, inclusief huurharmonisatie. Op deze manier wordt er voor gezorgd dat een verhuurder ook bij nieuwe huurders rekening moet houden met de ruimte die hij heeft voor huurverhogingen. Starters en doorstromers op de huurmarkt zijn hierbij gebaat. De corporaties moeten zich meer richten op het aanbieden van betaalbare huurwoningen voor de huishoudens met lagere inkomens als kerntaak. Daarbij gaat het niet alleen om passend toewijzen, maar ook, in het stadium daarvoor, om passend bouwen.

Betrokken corporaties moeten zorgvuldig omgaan met de inzet van het instrument harmonisatie en hierbij afwegingen maken ten aanzien van de betaalbaarheid van woningen voor al zijn huurders. Desgewenst kunnen gemeenten ook hierover prestatie-afspraken maken met de corporaties.

### **Vraag 2**

In Amsterdam en Utrecht zijn de huren gemiddeld ruim 100 euro duurder geworden, maar wat zijn de gemiddelde huurstijgingen per regio, uitgesplitst in (groot)stedelijke en landelijke regio's?

### **Antwoord 2**

In bijlage 1 is de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie per regio in 2013 vermeld.

### **Vraag 3**

Klopt het dat meer dan éénderde van de nieuwe huurders in Utrecht meer huur betaalt dan volgens het Nibud verantwoord is, en hoe is die verhouding in andere gemeenten?

### **Antwoord 3**

Deze uitspraak in het artikel is gebaseerd op een interview met directeur Kip van corporatie Mitros uit Utrecht en betreft alleen nieuwe verhuringen bij deze corporatie en niet alle nieuwe huurders in Utrecht zoals de Volkskrant vermeldt. Corporatie Mitros heeft volgens de directeur “niet veel speelruimte om huren minder hard te laten stijgen”. Voor andere corporaties die actief zijn in Utrecht kan dit anders liggen. Er is bij het ministerie geen gemeentespecifiek onderzoek bekend naar de hoogte van de huur bij nieuwe verhuringen in relatie tot het huishoudeninkomen.

### **Vraag 4**

Wat is uw reactie op woningcorporaties, die stellen dat de verhuurderheffing niet is op te brengen door in eigen vlees te snijden en dat daarom de huren verhoogd worden?

### **Antwoord 4**

Zoals ik ook bij de behandeling in uw Kamer van de voorstellen met betrekking tot de verhuurderheffing heb laten zien, hebben corporaties wel degelijk mogelijkheden om op dit punt keuzes te maken: het verminderen van de bedrijfslasten, verkoop van bezit en scherpe investeringskeuzes. Zo kunnen investeringen in energiezuinigheid, na wisseling van de huurder, terugkomen in een hogere huurprijs maar kunnen de totale woonlasten door middel van een lagere energierekening betaalbaar blijven voor de doelgroep. Daarnaast kunnen corporaties door middel van hun toewijzingsbeleid er meer voor zorgen dat betaalbare woningen gericht aan de doelgroep worden toegewezen.

Per afzonderlijke corporatie zijn de mogelijkheden voor de inzet van de verschillende instrumenten vanzelfsprekend in meer dan wel mindere mate aanwezig.

### **Vraag 5**

Wat is uw reactie op de schrikbarende cijfers van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, waaruit blijkt dat de huurprijs van opnieuw te verhuren woningen in Amsterdam soms bijna 150 euro per maand hoger ligt dan bij zittende huurders? 2) Kunt u uw antwoord toelichten en uitsplitsen per stadsdeel en de verschillen ertussen?

### **Antwoord 5**

In mijn antwoord op vraag 1 heb ik aangegeven dat, zeker bij woningen waar de huur tot op dit moment laag was in vergelijking met de kwaliteit, het kan zijn dat huurprijzen van woningen meer in relatie worden gebracht met de kwaliteit van de woningen.

Bij de cijfers zoals gepresenteerd in het artikel in het Parool is daarnaast een belangrijke kanttekening te plaatsen. De gemiddelde kale huur van zelfstandige woningen in de corporatiesector in Amsterdam bedraagt per 1 januari 2013 € 447 per maand (zie bijlage 2). De gemiddelde kale huur in het vrijkomende aanbod aan sociale huurwoningen is, na invoering van de schaarstepunten, voor de periode 1 oktober 2011-januari 2014 gemiddeld € 557 (bron: Woningnet). Dit verschil van ruim € 100 kan niet gezien worden als extra huurverhoging bij vrijkomende woningen (huurharmonisatie). In het aanbod zijn namelijk ook gerenoveerde woningen en nieuwbouwwoningen opgenomen. Deze woningen hebben gemiddeld genomen een beduidend hogere huur dan woningen in de bestaande huurvoorraad.

Dit speelt bijvoorbeeld ook in stadsdeel West waar het verschil tussen de gemiddelde huur in de voorraad en het vrijkomende aanbod het grootst is, namelijk €143 per maand.

### **Vraag 6**

Kunt u toelichten waarom de eerdere vragen over een groeiend aantal huisuitzettingen van gezinnen met kinderen en de gevolgen daarvan nog niet zijn beantwoord?

### **Antwoord 6**

De vragen zijn op 31 maart jl. door de staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, mede namens de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en mij aan de Tweede Kamer gezonden (nummer vraag 2014D11541).

### **Vraag 7**

Op welke manieren gaat u concreet voorkomen dat de huren verder stijgen en dat mensen uit hun huis worden gezet vanwege betalingsachterstanden omdat de huur onverantwoord hoog is?

### **Antwoord 7**

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 1 heb toegelicht, kondig ik in mijn brief van 11 april maatregelen aan waarmee de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep verbeterd wordt. Verder zal ik nauwkeurig de vinger aan de pols houden op het punt van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep. De rapportage waar de motie van de leden Knops (CDA) en Verhoeven (D66) mij om heeft verzocht is hiervoor een belangrijk instrument. Zoals bekend, zult u deze voor de begrotingsbehandeling ontvangen.

In de antwoorden op de eerdere Kamervragen over huisuitzettingen is aangegeven dat er in 2013 een stijging van het aantal huisuitzettingen te zien was van 8%. Hoewel er dus sprake is van een stijging is het aantal huisuitzettingen in 2013 nog altijd lager dan in 2006, 2007 en 2008. Uit de meest recente cijfers van Aedes blijkt dat de meest voorkomende redenen voor huisuitzettingen uit corporatiewoningen huurachterstanden (in 2013: 88%) zijn, maar ook wietteelt onderhuur/woonfraude of overlast zijn oorzaken. Aan een huurachterstand kan een terugval in inkomen of een toename van de schuldenproblematiek ten grondslag liggen. Wanneer er sprake is van huurachterstand doen corporaties er alles aan om het aantal huisuitzettingen in verband met huurachterstand te beperken. Dat doen zij onder meer door persoonlijk contact, maatwerk en samenwerking met lokale partijen.

1) De Volkskrant, 17 maart 2014.

2) Het Parool, 18 maart 2014, 'Sociale huur schiet omhoog'.

### **Toelichting:**

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van de leden Karabulut, Paulus Jansen en Kooiman (allen SP), ingezonden 18 februari 2014 (vraagnummer 2014Z03020)

**Bijlage 1: Gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie per Coropgebied\***

	Gem. huurstijging in periode 2 juli 2012-1 juli 2013
Oost Groningen	3,9%
Overig Groningen (incl. stad)	5,2%
Friesland	3,9%
Drenthe	4,6%
Twente	5,3%
Overig Overijssel	4,7%
Veluwe	4,5%
Achterhoek	4,8%
Arnhem/Nijmegen	4,9%
Overig Gelderland	5,5%
Utrecht (incl. stad)	5,6%
Kop van Noord-Holland	4,7%
Alkmaar/IJmond	4,7%
Haarlem/Zaanstreek	4,8%
Groot Amsterdam (incl. Gooi en Vechtstreek)	5,5%
Agglomeratie Leiden	5,9%
Agglomeratie Den Haag	4,8%
Overig Zuid-Holland	4,7%
Groot Rijnmond	5,3%
Zeeland	4,7%
West Noord-Brabant	4,8%
Midden Noord-Brabant	4,7%
Noordoost Noord-Brabant	5,0%
Zuidoost Noord-Brabant	4,3%
Overig Limburg	4,1%
Zuid Limburg	4,7%
Flevoland	4,4%
<b>Totaal NL</b>	<b>4,9%</b>
<b>Vier grote steden</b>	
Utrecht	6,0%
Amsterdam	5,6%
Den Haag	4,9%
Rotterdam	4,6%

Bron: CBS huurenquête 2013

\* Enkele Coropgebieden zijn samengevoegd i.v.m. de omvang van de steekproef.

**Bijlage 2. Gemiddelde kale huur in aanbod en voorraad van corporatiesector in Amsterdam**

Stadsdeel	gem. kale huur aanbod sociale huurwoningen, 1 okt. 2011- jan. 2014*	gem kale huur voorraad, 1-1-2013*	Vershil
1 Centrum	€ 551	€ 432	€ 120
2 West	€ 552	€ 408	€ 143
3 Nieuw-West	€ 546	€ 468	€ 79
4 Zuid	€ 563	€ 432	€ 131
5 Oost	€ 576	€ 448	€ 129
6 Noord	€ 575	€ 464	€ 111
7 Zuidoost	€ 543	€ 478	€ 65
Amsterdam totaal	€ 557	€ 447	€ 110

Bron: WoningNet / Databank Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

\* betreft alleen zelfstandige woningen.