

Den Haag, 25 april 2016

De vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft mij gevraagd om een reactie te geven op de brief over bezwaar tegen inkomensafhankelijke huurverhoging voor woningen die worden verkocht die de commissie op 15 februari 2016 van de heer M.W. te C. heeft ontvangen. Met deze brief voldoe ik aan dit verzoek.

De heer W. stelt dat alle eengezinshuurwoningen van zijn verhuurder in de omliggende straten direct worden verkocht als zij leegkomen en dat deze woningen daardoor verloren raken voor de sociale huursector. De heer W. vindt een inkomensafhankelijke huurverhoging voor woningen die na vertrek van de huidige huurders worden verkocht, in strijd met de strekking van de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Het belangrijkste doel van de inkomensafhankelijke huurverhoging is het bevorderen van de doorstroming in de gereguleerde huursector van huishoudens die een midden- of hoger inkomen hebben. Het kabinet is namelijk van mening dat gereguleerd verhuurd woningen vooral bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Door de hogere huurverhoging krijgen huishoudens met een midden- of hoger inkomen een prikkel om uit te kijken naar een koopwoning of naar een huurwoning in de vrije sector. Als de woning leegkomt, kan die weer verhuurd worden aan een huishouden met een lager inkomen. Maar de verhuurder kan ook door verkoop van de leeggekomen woning of door geliberaliseerde verhuur van die woning middelen verkrijgen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Woningcorporaties zullen dan vooral woningen bouwen voor huishoudens met een lager inkomen. Institutionele beleggers zullen meer woningen gaan bouwen in de vrije sector. Maar ook een groter aanbod aan huurwoningen in de vrije sector (met name in het middensegment) kan de doorstroming van huishoudens met een wat hoger inkomen in de gereguleerde sector bevorderen. De wetgeving stelt daarom niet de eis dat verhuurders de inkomensafhankelijke huurverhoging alleen mogen toepassen in het geval dat zij de woning na doorstroming van de huidige huurder(s) aan een huishouden met een lager inkomen zullen verhuren.

De tweede doelstelling van de inkomensafhankelijke huurverhoging is dat huurders met een midden- of hoger inkomen, als zij ervoor kiezen in hun huurwoning in het gereguleerde segment te blijven wonen, een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.

De extra inkomsten uit de hogere huurprijs kan de verhuurder ook inzetten voor investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen voor huishoudens met een lager inkomen.

Het kabinet is derhalve van mening dat het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor woningen die na doorstroming van de huidige huurders zullen worden verkocht, niet in strijd is met de strekking van de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Mogelijk zal de heer W. echter vanaf 2017 niet meer geconfronteerd worden met inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen. De heer W. stelt dat hij vanwege zijn leeftijd het een te groot risico vindt om de woning te kopen. De heer W. geeft daarbij niet aan wat zijn leeftijd is.

Wellicht bedoelt hij dat hij een reeds gevorderde leeftijd heeft bereikt. Daarmee zou de heer W. onder een van de uitzonderingsgroepen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 2017 kunnen vallen. In het inmiddels door de Eerste Kamer aangenomen wetvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (34 373) worden vanaf 2017 huishoudens van wie een van de bewoners de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en huishoudens van vier of meer personen van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgezonderd.

Bijgaand ontvangt u een afschrift van de brief die ik aan de heer M.W. te C. heb gezonden.

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