

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2561

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Economische Zaken en Klimaat over *huurverhogingen in aardbevingsgebied* (ingezonden 26 april 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) Minister van Economische Zaken en Klimaat (ontvangen 27 juni 2018) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 2030.

Vraag 1

Bent u ervan op de hoogte dat woningcorporatie Woongroep Marenland huurverhogingen oplegt aan huurders in de wijk Opwierde-Zuid in Appingedam, terwijl hun huis onveilig is door de gaswinning en de versterking niet goed loopt?^{1 2}

Antwoord 1

Ja, ik ben ervan op de hoogte dat Woongroep Marenland huurverhogingen aankondigt in haar bezit.

Vraag 2

Deelt u de mening dat het bestuurlijk en moreel gezien onwenselijk en ongepast is om huurverhogingen op te leggen voor huurhuizen die onveilig zijn geworden door gaswinning? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 2

Het is aan de bestuurder om een dergelijke afweging te maken, met inbegrip van de feitelijke (bouwkundige) staat van de woning. Het is niet aan mij om in onderhavig geval daar een oordeel over te vormen. De huurregelgeving regelt dat huurders naar de Huurcommissie kunnen stappen en dat de Huurcommissie een huurverhoging als onredelijk kan beoordelen indien eerder is geoordeeld dat een woning in aanmerking komt voor huurverlaging wegens gebreken. Daarbij kan de ernst van het gebrek van invloed zijn op de mate van huurverlaging. Voor zover mij bekend heeft de Huurcommissie geen huurverlaging opgelegd inzake de staat van de woningen in het aardbevingsgebied in 2016 of 2017.

¹ <https://twitter.com/SandraBeckerman/status/987241136535277568?s=19>

² Bijlage «Jaarlijkse huurverhoging 2018» van Woongroep Marenland

Vraag 3

Bij hoeveel huurwoningen in het aardbevingsgebied, zowel in de sociale als de geliberaliseerde sector, worden de huren verhoogd en hoe vaak is dit de afgelopen jaren voorgekomen?

Antwoord 3

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gemiddelde huurverhoging in de afgelopen jaren in het totaalbezit (uitgesplitst naar de kernvoorraad -DAEB- en commerciële tak, de niet-DAEB) van de corporaties die hoofdzakelijk werkzaam zijn in het aardbevingsgebied.

Corporatie	2013		2014		2015		2016		2017	
	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
Lefier	3,84	3,73	3,9	2,6	1,25	2,4	0	2,3	0,75	2,32
De Huismeesters	4,0	4,0	4,0	4,0	2,1	2,1	0,6	0,6	0,3	0,3
Wold en Waard	4,0	4,0	2,3	2,3	1,0	1,0	1	1	0,3	0,3
Chr. Wst.										
Patrimonium	4,0	4,0	4,0	4,0	1,92	2,0	1	0,5	1	1
De Delthe	4,24	-	4,22	-	2,68	-	1	-	1,1	-
Wierden en Borgen	3,47	2,5	3,5	3,5	1,7	1,7	0,56	0,5	0,3	0,3
Woonzorg Nederland	4,0	4,0	3,9	4,7	1,86	3,12	0,57	0,02	0,49	0,5
Woongroep Marenland	4,1	4,2	3,67	4,1	2,07	2,56	1,3	0,85	0,82	1,05
Acantus	3,93	3,69	2,82	2,5	1,09	0	0,7	0,68	0,26	0,2
Groninger Huis	4,2	4,2	4,1	4,1	2,7	0	1	0	0,3	0,3
St. Uithuizer Woningbouw	3,3	4,0	3,79	4,0	1,3	0	0,8	0	0,79	0,79
Nijestee	4,0	4,0	4,0	4,0	2,5	2,5	0,8	0,8	0,8	0,8

Bron: Verantwoordingsinformatie 2013, 2014, 2015, 2016 (dVi) inclusief inflatie, exclusief harmonisatie; Prognose informatie 2017 (dPi) betreft realisatie in 2017 inclusief inflatie (0,3%), exclusief harmonisatie. Daeb woningen hebben een huur tot maximaal € 710,68; niet-daeb woningen hebben een huur daarboven.

Uit de bovenstaande tabel komt naar voren dat de corporaties werkzaam in het aardbevingsgebied vanaf 2016 een gematigder huurbeleid voeren dan in de jaren daarvoor. Landelijk gezien was de huurverhoging die corporaties in 2017 doorvoerden in de kernvoorraad (DAEB-bezit) 0,6% (inclusief 0,3% inflatie) voor zittende huurders en 1,1% inclusief harmonisatie. Onderstaande tabel betreft de verwachte gemiddelde huurverhogingen per jaar in de periode 2018–2022 bij de corporaties die (vooral) werkzaam zijn in het aardbevingsgebied.

Corporatie	Verwachte gemiddelde huurverhoging (p.j.) 2018–2022 in het DAEB-bezit
Lefier	1,44%
De Huismeesters	2,36%
Wold en Waard	1,5%
Christelijke Wst. Patrimonium	1,0%
De Delthe	1,9%
Wierden en Borgen	1,5%
Woonzorg Nederland	1,78%
Woongoed Marenland	2,58%
Acantus	1,46%
Groninger Huis	1,78%
SUW	1,72%
Nijestee	2,0%

Bron: Prognose informatie 2017 (dPi). Prognose inclusief verwachte inflatie en inclusief harmonisatie

Woongoed Marenland verwacht in de komende periode de huren met 2,58% gemiddeld per jaar te verhogen. De verhouding tussen de gevraagde huur en de maximaal toegestane huur is bij deze corporatie in 2017 relatief laag: 66,5%, bij een landelijk gemiddelde van 72,2%.

Vraag 4

Hoeveel huurders in het aardbevingsgebied hebben, doordat hun woning schade heeft en/of versterkt moet worden, potentieel recht op huurverlaging conform het Gebrekenboek van de Huurcommissie maar krijgen dit nu niet? Wanneer u geen antwoord heeft, bent u dan bereid dit te onderzoeken?³

Antwoord 4

De in mijn antwoord op vraag 2 aangegeven mogelijkheid tot huurverlaging door de Huurcommissie is aan de orde indien de huurder zich daarvoor wendt tot de Huurcommissie. Vervolgens is het aan de Huurcommissie of er inderdaad sprake is van een omstandigheid die recht geeft op huurverlaging wegens de aanwezigheid van een gebrek. De Huurcommissie zal zich in beginsel baseren op een onderzoek dat in de woonruimte is uitgevoerd. De Huurcommissie publiceert haar uitspraken in een openbaar toegankelijk register.

Vraag 5

Bent u bereid om met woningcorporaties, die huizen bezitten waar schadeherstel en/of versterking nodig is, af te spreken de huurprijzen structureel te verlagen conform het Gebrekenboek van de Huurcommissie zolang de schade en onveiligheid niet is verholpen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

De huurder kan bij onderhoudsgebreken via de Huurcommissie een tijdelijke huurverlaging tot 40% van de huidige huurprijs afdwingen. Daarnaast kan de huurder als er sprake is van een gebrek waardoor de woning niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, een beroep doen op de gemeente. Deze kan de verhuurder oproepen om de gebreken te verhelpen. Als de verhuurder hieraan geen gehoor geeft, kan de gemeente de gebreken laten repareren. De kosten zijn dan voor de verhuurder. Ook is er de mogelijkheid dat huurders dit onderwerp op de agenda zetten in het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken tussen huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties. Gelet op genoemde mogelijkheden die betrokken partijen hebben, acht ik het niet mijn rol om als Minister met corporaties separate afspraken te maken.

Vraag 6

Welke stappen gaat u zetten om met huurders en woningcorporaties een plan op te stellen voor de versterking van hun huizen en de wijken? Kunt u bevestigen dat de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) geen enkele zeggenschap heeft over dit op te stellen plan? Op welke termijn zullen alle onveilige huurwoningen versterkt zijn?

Antwoord 6

Op 29 maart heeft de Minister van EZK uw Kamer geïnformeerd over het kabinetsbesluit om de gaswinning uit het Groningenveld binnen afzienbare tijd volledig te beëindigen (Kamerstuk 33 529, nr. 457). De gevolgen van de afbouw voor het veiligheidsrisico en de daarmee samenhangende versterkingsopgave worden momenteel geanalyseerd en berekend door de relevante onderzoeks- en kennisinstellingen (SodM, KNMI, TNO, NEN). De Mijraad zal voor de zomer een advies uitbrengen met een nadere duiding van de rapporten van deze partijen. Op basis van dit advies zal het kabinet in overleg met de regio bezien welke aanpak daarbij past. In zijn brief aan uw Kamer over het overleg met de regiobestuurders heeft de Minister van EZK gemeld dat er overeenstemming is over het uitgangspunt dat de versterkingsopgave gericht op de veiligheid in alle scenario's publiek moet worden ingericht, maar wel door de NAM zal worden betaald.

Vraag 7

Welke (extra) maatregelen gaat u treffen om ervoor te zorgen dat het investeringsbudget van deze woningcorporaties niet zal verminderen?⁴

³ <https://www.huurcommissie.nl/over-de-huurcommissie/publicaties/>

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 361

Antwoord 7

De investeringsruimte van een corporatie is een resultante van onder meer de waarde van het bezit op basis waarvan corporaties kunnen lenen voor nieuwe investeringen, opbrengsten uit verkoop van bezit, de huurinkomsten en aanvullende middelen zoals een korting op de verhuurderheffing. De mogelijkheid om heffingsvermindering aan te vragen staat open tot 1 juli aanstaande, zoals aangegeven in mijn brief aan uw Kamer van 17 april jongstleden (2017–2018, 32 847, nr. 361). De corporaties uit Groningen hebben net als andere corporaties vermindering aangevraagd voor de bouw van betaalbare huurwoningen, de transformatie van kantoren en de sloop van woningen in krimpgebieden. Daarnaast is de NAM aansprakelijk voor het vergoeden van schade, zowel fysieke schade als waardedaling, als deze optreedt als resultaat van bodembeweging door gaswinning uit het Groningerfeld.

Vraag 8

Voor welk bedrag moet de NAM woningcorporaties compenseren voor de waardedaling van hun woningen? Wanneer komt deze compensatie beschikbaar en op welke wijze(n) kunnen huurders hiervan profiteren?⁵

Antwoord 8

Het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft op 23 januari 2018 geoordeeld dat compensatie voor waardedaling van woningen door aardbevingen als gevolg van gaswinning onafhankelijk van verkoop moet plaatsvinden. Het kabinet heeft de ambitie om alle vormen van schade door gaswinning in Groningen publiek af te handelen waar dat mogelijk en wenselijk is. Dit geldt dus ook voor schade in de vorm van waardedaling van woningen. Daarom stelt de Minister van EZK een commissie in die zal adviseren over of en hoe publieke uitvoering van de uitspraak van het Gerechtshof kan worden vormgegeven. Voorts wordt bezien hoe met woningcorporaties afspraken over waardedaling gemaakt kunnen worden ter uitvoering van het rechterlijk vonnis. De uitspraak van het Gerechtshof is overigens gericht op compensatie van eigenaren van woningen en niet direct van huurders.

Vraag 9

Op welke termijn zullen alle huurders in het aardbevingsgebied duidelijkheid krijgen over de noodzaak tot versterking van hun woning?⁶

Antwoord 9

Zie het antwoord op vraag 6.

⁵ <http://nos.nl/2228781>

⁶ <http://www.dvhn.nl/groningen/Onzekerheid-over-versterking-Groningen-duurt-langer-update-23122891.html>