

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

1867

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *te hoge huurprijzen in de vrije sector* (ingezonden 20 april 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 16 mei 2017).

Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht dat mensen met een middeninkomen niet of nauwelijks aan een betaalbaar huurhuis kunnen komen, met name in de Randstad?¹

Antwoord 1

Het middenhuursegment is essentieel voor het functioneren van de woningmarkt en huishoudens met een middeninkomen. Het gaat dan onder andere om huishoudens die behoefte hebben aan flexibiliteit, niet willen of kunnen kopen, starter zijn op de woningmarkt, of om ouderen, die bijvoorbeeld kleiner en comfortabeler willen worden, of mensen die nu in een corporatiewoning wonen, maar willen verhuizen. Deze groepen worden steeds groter. De komende jaren is het van belang om nieuwe manieren te vinden om aan de stijgende vraag naar woningen in het middenhuursegment te voldoen. De opgave om te zorgen voor voldoende betaalbare middenhuur kan het beste op lokaal niveau ingevuld worden; daar bestaat immers het beste zicht op de behoefte. Om genoeg betaalbare middenhuur op korte termijn te realiseren, zullen de betrokken partijen gezamenlijk naar oplossingen moeten zoeken.

Om lokale partijen te ondersteunen bij het vergroten van het middenhuursegment, heeft het kabinet een samenwerkingstafel onder voorzitterschap van de heer Rob van Gijzel ingesteld. Met de lokale samenwerkingstafels wordt verkend waar middenhuur zou kunnen worden gerealiseerd, welke partijen daarvoor nodig zijn en welke afspraken moeten worden gemaakt om het te laten slagen. Het doel is daarom om op lokaal niveau te zorgen dat het aantal middenhuurwoningen kan worden vergroot. Op nationaal niveau wordt gezocht naar manieren om lokale partijen hierbij te helpen en eventuele ervaren knelpunten in de bestaande regelgeving te toetsen. Voor de zomer zal

¹ <http://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2168247-nieuw-kabinet-moet-ingrijpen-in-vrije-huursector.html>

ik uw Kamer, zoals reeds toegezegd, informeren over de stand van zaken rondom de samenwerkingstafels.

Dit kabinet heeft daarnaast de afgelopen periode verschillende maatregelen genomen die lokale partijen ondersteunen en stimuleren om woningen in het middensegment te realiseren en behouden.

Ten eerste wordt het Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017 aangepast, waarmee het mogelijk wordt om geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het bestemmingsplan op te nemen met een maximum aanvangshuur. De woningen in deze categorie worden voor minimaal 10 jaar vastgelegd, waardoor voortijdig uitpanden van de woningen wordt voorkomen. Ook is het per 1 april 2017 voor corporaties gemakkelijker geworden hun duurdere woningen te verkopen aan beleggers ten behoeve van het middenhuursegment. Bij verkoop van grote corporatiewoningen uit de kernvoorraad hoeft geen zienswijze van de gemeente meer te worden geleverd als de woningen ten minste 7 jaar worden verhuurd met een huurprijs van ten hoogste 850 euro. De corporatie bouwt, ter compensatie voor de verkoop, een goedkope woning in de kernvoorraad terug. Zo wordt zowel voor de laagste inkomens als middeninkomens het woningaanbod vergroot.

Vraag 2

Hoeveel huishoudens met een middeninkomen die (net aan) te veel verdienen voor de sociale huursector, maar niet of moeilijk in aanmerking komen voor een koophuis, zijn er, en hoe is de ontwikkeling van deze groep geweest in de afgelopen zes jaar? Hoe definieert u een middeninkomen?

Antwoord 2

Het onderzoek «Potentiële reikwijdte van het middensegment huur»² van RIGO laat zien dat ongeveer 295.000 huishoudens bij verhuizing zijn aangewezen op de vrije huursector.

Dit zijn huishoudens die geen woning kunnen kopen en niet in aanmerking komen voor een corporatiewoning in het gereguleerde segment. Gesteld is dat iemand kan kopen, indien hij voor minimaal de goedkoopste 15% van het aanbod binnen een straal van twintig kilometer een hypotheek kan krijgen. De doelgroep van de corporaties bestaat tot 2021 uit huishoudens met een inkomen van ten hoogste

€ 40.349 of uit zorgbehoevenden, studenten of statushouders. Vanaf 2021 is het inkomen ten hoogste € 36.165 (beide prijspeil 2017).

Van deze 295.000 huishoudens huren er op dit moment naar schatting 82.000 huishoudens reeds in de vrije sector. De overige 213.000 huishoudens huren nu (nog) in de gereguleerde sector.

Vraag 3

Bent u van mening dat het onwenselijk is dat mensen met een inkomen tot bijvoorbeeld anderhalf keer modaal noodgedwongen aangewezen zijn op de vrije huursector? Zo ja, op welke manieren beschermt u deze huurders tegen te hoge huurprijzen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Het invullen van de woningbehoefte kan het beste op lokaal niveau plaatsvinden. Vanwege grote verschillen in prijs en woningvoorraad wisselen de mogelijkheden op de woningmarkt regionaal sterk voor huishoudens met een middeninkomen. Bovendien verschillen preferenties en kiest een deel van de mensen bewust voor een middenhuurwoning, omdat zij graag flexibel wil blijven of zich nog niet permanent wil vestigen.

Gemeenten kunnen vanaf 1 juli 2017 in het bestemmingsplan de categorie «geliberaliseerde woningen voor middenhuur» opnemen. Zij kunnen een maximale aanvangshuurprijs vaststellen; zo kan, afhankelijk van de beschikbaarheid en de interesse van aanbieders van (midden)huurwoningen, op lokaal niveau worden bepaald waaraan behoefte is.

Daarnaast blijkt dat op lokaal niveau private afspraken worden gemaakt tussen gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en investeerders om te zorgen

² https://www.rigo.nl/Portals/0/notitie%20middensegment_5%20november%202016.pdf

dat de woningen nu en in de toekomst bereikbaar zijn voor middeninkomens. De gemeente heeft hierbij een belangrijke rol.

Vraag 4

Waarom vindt u het gerechtvaardigd om een verschil te maken tussen huurders van geliberaliseerde woningen in de corporatiesector en huurders in de vrije huursector met betrekking tot een gang naar de Huurcommissie en dus de huurprijsbescherming?³

Antwoord 4

In mijn brief van 16 januari 2017 ben ik ingegaan op de uitvoering van enkele moties die betrekking hebben op de Huurcommissie.⁴ Eén van deze moties betrof de motie van het Kamerlid Ronnes (CDA) waarin de regering wordt gevraagd een onderscheid te maken tussen de rol van de Huurcommissie bij geliberaliseerd bezit van corporaties en van andere verhuurders. In de brief heb ik aangegeven dit onderscheid bij de uitwerking van de motie te willen volgen.

Op dit moment is de Huurcommissie bij het geliberaliseerde segment alleen bevoegd advies uit te brengen, met uitzondering van de toetsing van aanvangshuren. Ik zie geen rechtvaardiging om bij geliberaliseerde woningen van private verhuurders iets aanvullends te regelen. Bij corporaties ligt dat genuanceerder. Van corporaties mag worden verwacht dat zij zich opstellen als een goede verhuurder die een zekere zorgplicht voelt ten aanzien van zijn huurders van woningen die een huur rechtvaardigen onder de liberalisatiegrens.

Op dit moment worden de mogelijkheden voor de uitwerking van de motie verder onderzocht. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de juridische houdbaarheid. Ik ben voornemens bij de behandeling van het wetsvoorstel over de Huurcommissie⁵ hierop terug te komen.

Vraag 5

Bent u bereid om de liberalisatiegrens van huurwoningen te verhogen naar 1.000 euro, zodat huurders van deze woningen ook huurprijsbescherming kunnen krijgen en de huurprijzen kunnen temperen in samenspraak met gemeenten en huurders? Zo nee, hoe gaat u dan zorgen voor een matiging van huurprijzen boven de huidige liberalisatiegrens van 710,68 euro?

Antwoord 5

De liberalisatiegrens is sinds 1 januari 2016 voor drie jaar bevroren € 710,68. Zoals aangegeven, kunnen op lokaal niveau afspraken worden gemaakt over het middenhuursegment.

Vraag 6

Bent u bereid om de investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties te vergroten, waardoor er meer betaalbare huurwoningen kunnen worden gebouwd en de huurprijzen kunnen worden gematigd? Zo ja, betreft u het afschaffen van de verhuurderheffing hierbij? Zo nee, kunt u uw oplossingen toelichten?

Antwoord 6

Met ingang van 1 april jongstleden is de nieuwe heffingsvermindering van kracht voor de bouw van huurwoningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag. In schaarstegebieden is de vermindering op de verhuurderheffing € 20.000 per gebouwde huurwoning, in de andere gebieden € 10.000. Deze maatregel geeft een algemene prikkel aan de bouw van betaalbare huurwoningen.

³ Kamerstuk 34 652, nr. 5

⁴ Kamerstuk 34 652, nr. 5

⁵ Kamerstuk 34 652, nr. 2, voorstel van wet