

Vergaderjaar 2012–2013

33 129

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)

Nr. 53

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 17 juni 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 25 april 2013 inzake wijziging Besluit beheer sociale huursector (Kamerstuk 33 129, nr. 52).

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 17 juni 2013. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
De Rouwe

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Vraag 1

Hoeveel zijn de huren voor de huishoudens met een inkomen lager dan 33.614 euro gestegen wanneer huurharmonisatie en prijsstijging door woningverbetering worden meegerekend?

Antwoord 1

De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie en huurverhoging na woningverbetering voor huishoudens met een inkomen lager dan € 33.614 was blijkens de tabel in het antwoord op de vragen 2, 4 en 5 tussen 2009 en 2012 11,6% (verhoging van € 413 naar € 461).

Vraag 2

Wat is de gemiddelde huurprijs voor huishoudens met een inkomen lager dan 33.614 euro, voor huishoudens met een inkomen tussen 33.614 euro en 43.000 euro, voor huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro en voor huishoudens met een inkomen lager dan 33.614 euro die geen huurtoeslag ontvangen? Wat was de gemiddelde huurprijs voor deze categorieën in de afgelopen vijf jaar?

Vraag 4

Wat is de gemiddelde woonquote voor hurende huishoudens met een inkomen lager dan 33.614 euro, voor hurende huishoudens met een inkomen tussen 33.614 euro en 43.000 euro, voor hurende huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro en voor hurende huishoudens met een inkomen lager dan 33.614 euro die geen huurtoeslag ontvangen? Wat was de gemiddelde woonquote voor deze categorieën in de afgelopen vijf jaar?

Vraag 5

Wat is de gemiddelde huurquote voor hurende huishoudens met een inkomen lager dan 33.614 euro, voor hurende huishoudens met een inkomen tussen 33.614 euro en 43.000 euro, voor hurende huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro en voor hurende huishoudens met een inkomen lager dan 33.614 euro die geen huurtoeslag ontvangen? Wat was de gemiddelde huurquote voor deze categorieën in de afgelopen vijf jaar?

Antwoord vragen 2, 4 en 5

In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van de gemiddelde huur per maand, de netto huur- en de woonquote voor de gevraagde inkomensgroepen voor huurders in de afgelopen vier jaar vermeld. Als bron is hiervoor het WoON gebruikt. Dit onderzoek wordt om de drie jaar uitgevoerd zodat de ontwikkeling in de afgelopen vijf jaar niet aan te geven is.

Tabel. Huurprijs, huurquote en woonquote naar inkomensgroep per 2009 en 2012

| inkomensgroep | huur per maand ¹ | | huurquote | | woonquote | |
|---------------------------------|-----------------------------|-------|-----------|------|-----------|------|
| | 2009 | 2012 | 2009 | 2012 | 2009 | 2012 |
| tot € 33.614 totaal | € 413 | € 461 | 26% | 28% | 38% | 41% |
| tot € 33.614 zonder huurtoeslag | € 428 | € 455 | 30% | 31% | 41% | 42% |
| € 33.614-€ 43.000 | € 461 | € 509 | 21% | 22% | 29% | 30% |
| € 43.000+ | € 524 | € 578 | 16% | 17% | 22% | 23% |
| totaal | € 442 | € 488 | 23% | 26% | 34% | 36% |

¹ Lopende prijzen; huurontwikkeling inclusief huurharmonisatie bij huurdersmutatie en huurverhoging na woningverbetering

Bron: WoON 2012/2009

Vraag 3

Hoe groot is het gemiddelde verschil tussen de extra huurverhoging en de extra huurtoeslag bij de ontvangers van huurtoeslag?

Antwoord 3

Uitgaande van de berekeningen die ten grondslag hebben gelegen aan de inkomenseffecten in mijn brief van 28 februari 2013 over de vormgeving en de effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing, bedraagt het gemiddelde verschil tussen de extra huurverhoging van 1,5% en de extra huurtoeslag € 0,64 per maand. De extra huurverhoging van 1,5% wordt voor meer dan 90% gecompenseerd door extra huurtoeslag.

Vraag 6

Waarom wordt de huur verhoogd voor huurders met een inkomen onder de 33.614 euro die geen huurtoeslag ontvangen? Hoe moeten zij op den duur de huur betalen?

Antwoord 6

Het huidig kabinet staat nu voor het eerst sinds 2007 weer een huurverhoging boven inflatieniveau toe. Tot 2007 lag de maximaal toegestane huurverhoging altijd al boven inflatieniveau. Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 33.614 staat het kabinet een huurverhoging van maximaal inflatie plus 1,5% (2013: 2,5% + 1,5%) toe. In hoeverre verhuurders gebruik maken van deze maximaal toegestane huurverhoging is aan de verhuurders. Verhuurders overleggen over hun voorgenomen huurprijsbeleid met hun huurdersorganisaties. En huurders hebben de bescherming van de maximale huurprijsgrens van de woning, de huurprijs mag door de huurverhoging die maximale huurprijsgrens niet overstijgen.

Een groot deel van de genoemde huurstijging van 4% betreft het volgen van de reguliere inflatie. Het inkomenseffect van de mogelijkheid de huren te verhogen met 1,5% boven inflatie voor huishoudens met een inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren, blijft voor 87% van deze groep beperkter dan -0,5% per jaar. De regering is dan ook van mening dat een huurverhoging van 4% redelijk is. Hierbij zij tevens nogmaals opgemerkt dat dit een extra huurstijging is ten opzichte van een historisch lage huurontwikkeling, die de afgelopen jaren maximaal op het niveau van de inflatie lag.

Vraag 7

Hoe groot is het draagvlak bij woningcorporaties om voor de laagste inkomens de huur te verhogen boven de inflatie? Op welke wijze is hiernaar onderzoek gedaan?

Antwoord 7

In de jaren 2007–2012, toen de maximaal toegestane huurverhoging gelijk aan inflatie was, hebben de corporaties bij herhaling verzocht om een maximaal toegestane huurverhoging boven inflatieniveau. Ook in het akkoord Wonen 4.0 van Aedes, Woonbond, Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars was de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging boven inflatieniveau gesteld. Door een maximale huurverhoging boven inflatie kan het verschil in huurprijzen tussen zittende huurders en nieuwe huurders verkleind worden. Er is geen specifiek onderzoek ingesteld naar de bereidheid van woningcorporaties om de huren voor huishoudens in de laagste inkomensgroep met meer dan inflatie te verhogen. Een dergelijk onderzoek vind ik niet noodzakelijk gezien de eigen bevoegdheden en rol van de woningcorporaties. Sommige corporaties hebben aangegeven er voor te kiezen om voor de laagste inkomensgroep niet de maximaal toegestane huurverhoging (4%) voor te stellen, maar een lager percentage.