

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

### 3505

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het rapport meldpunt Donnerhuren* (ingezonden 22 augustus 2012).

Antwoord van minister **Spies** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 13 september 2012).

#### Vraag 1

Wat is uw reactie op het rapport meldpunt Donnerhuren?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoorden op vraag 1 en 2 van het lid Monasch (PvdA) over exploderende huren in Amsterdam door de Donnerpunten (kenmerk 2012Z15244).

#### Vraag 2

Vindt u een stijging van twintig procent in één jaar van de gemiddelde prijs van een sociale huurwoning van 474 euro naar 568 euro acceptabel?

#### Antwoord 2

Voor de vraag of een dergelijke stijging acceptabel is, is een aantal aspecten van belang.

De maximale huurprijs van een woning kan worden bepaald aan de hand van het WWS. Gezien het streven naar meer marktconforme huurprijzen en een groter woningaanbod voor de middeninkomens acht ik het acceptabel indien verhuurders bij nieuwe huurovereenkomsten overgaan tot huurharmonisatie en hogere huurprijzen toepassen, voorzover zij daarbij rekening houden met het WWS. Ook de afgelopen jaren heeft huurharmonisatie geleid tot hogere huren bij nieuwe huurovereenkomsten.

Voor lopende huurovereenkomsten is naast het WWS de maximering van de jaarlijkse huurverhoging van belang. Dit huurverhogingspercentage is sinds enkele jaren gelijk aan inflatie; per 1 juli 2012 bedraagt dit maximale percentage 2,3%.

Ik merk verder op, dat verder bepalend is of dergelijke huurprijzen en/of huurstijgingen passen in de prestatieafspraken die verhuurders met gemeenten hebben gemaakt. Medepalend is tevens of die huurprijzen passen in het

<sup>1</sup> <http://www.huurdersvereniging-amsterdam.nl/aktueel.html?http://nieuw.huurdersvereniging-amsterdam.nl/actualit/2012/08/persbericht.html>

huurprijsbeleid dat verhuurders met hun huurdersorganisaties hebben besproken op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Vraag 3 en 5

Hoe verhoudt uw toezegging dat de extra woningwaarderingssystemen in schaarstegebieden geen zittende huurders zouden treffen zich tot het feit dat huurders die bij renovatie gedwongen worden te verhuizen wel degelijk te maken krijgen met huurstijging door «Donnerpunten»?

Vindt u het acceptabel dat de huurquote van huurders die (noodgedwongen) hebben moeten verhuizen uitkomt op gemiddeld 42%? Zo nee, wat vindt u wel een acceptabele huur- en woonquote voor mensen met lage- en (lage) middeninkomens?<sup>2</sup>

Antwoord 3 en 5

Zoals de nota van toelichting bij de betrokken algemene maatregel van bestuur aangeeft, kunnen de huurprijzen van lopende huurovereenkomsten niet worden verhoogd op grond van de toekenning van de maximaal 25 extra WWS-punten, maar alleen op grond van artikel 7:248 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij gaat het om een huurverhoging op grond van een contractuele indexering of op grond van de gebruikelijke jaarlijkse maximale huurverhoging. Hierbij is dus geen sprake van een toezegging inzake huurders die moeten verhuizen als gevolg van een renovatie. Ik hecht eraan, dat deze huurders de vrijheid hebben om een aangeboden nieuwe woning te aanvaarden met een hogere huurprijs, of om op zoek te gaan naar een goedkoper alternatief, zoals een kleinere woning of een woning op een andere locatie. Deze keuzevrijheid van de huurders houdt tegelijkertijd in dat zij de vrijheid hebben een bepaalde huurquote aanvaarden.

Vraag 4

Deelt u de mening dat de «Donnerpunten» moeten komen te vervallen nu blijkt dat de huren te hoog worden, de doorstroom stagneert en er geen nieuwe betaalbare woningen bijkomen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

De maatregel inzake de maximaal 25 extra WWS-punten is redelijk recent ingevoerd, namelijk per 1 oktober 2011. Nu al conclusies trekken over de effecten van deze maatregel acht ik niet mogelijk. De mening dat deze maatregel moet komen te vervallen, deel ik dan ook niet.

#### **Toelichting:**

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Monasch (PvdA), ingezonden 21 augustus 2012 (vraagnummer 2012Z15244)

---

<sup>2</sup> <http://www.huurdersvereniging-amsterdam.nl/aktueel.html?http://nieuw.huurdersvereniging-amsterdam.nl/actualit/2012/08/persbericht.html>