

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

Bewonerscommissie N.,
T.a.v. mw. L.
ZEIST

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2019-0000402366

Uw kenmerk

Datum

Betreft Uw brandbrief over onredelijke huurverhoging door verhuurder
V.

Geachte bewonerscommissie,

Op 24 juni 2019 is uw brandbrief van 20 juni 2019 over onredelijke huurverhoging door uw verhuurder V. ontvangen. Op 8 september 2019 heeft u nog aanvullende informatie gemailld. U vraagt aandacht voor een aantal huishoudens (ca. 27) met een laag inkomen dat 30 à 35 jaar geleden nieuwe sociale huurwoningen betrok, maar voor wie de huur nu na jarenlange huurverhoging te hoog is geworden voor hun inkomen. U vraagt mij een einde te maken aan de (jaarlijkse) huurverhogingen van V. en V. te verplichten om de afspraken over huurbevrozing of huurverlaging toe te passen die Aedes (de vereniging van woningcorporaties) en de Woonbond in het Sociaal Huur-akkoord hebben gemaakt voor huurders met een voor de huur te laag inkomen. Het antwoord op uw brief en mail is ernstig vertraagd, waarvoor mijn excuses.

Huurverlaging

U zou graag zien dat V. de huidige huurprijzen voor de laatste 27 huishoudens die vanaf de oplevering in de woning wonen en waarvoor de huurprijs te hoog is voor hun inkomen verlaagt, bij voorkeur tot onder de huurtoeslaggrens van € 720.

Op 27 juni 2019 heeft een medewerkster van mijn departement telefonisch contact met u gehad. In dat gesprek heeft u toegelicht dat de betreffende (eengezins)woningen ca. 190 woningwaarderingpunten hebben, dat de huurprijzen nu op ongeveer € 915 liggen en dat V. per 1 juli weer de maximaal toegestane huurverhoging van 4,1% heeft voorgesteld. De medewerkster heeft toegelicht dat bij 190 punten per 1 juli 2019 een huurprijs van € 977,92 is toegestaan en dat V. met de voorgestelde huurverhoging aan de huurprijsregelgeving voldoet.

Mijn departement heeft naar aanleiding van uw brief ook telefonisch contact gehad met V. V. heeft daarin toegelicht dat V. gelden van institutionele beleggers, waaronder pensioenfondsen, belegt teneinde voor deze beleggers voldoende rendement te genereren. Daardoor voert V. in principe geen individueel huurbeleid of maatwerk, maar is het beleid gericht op marktconforme huren op basis van de kwaliteit van de woning. V. heeft de betrokken woningen een jaar

geleden gekocht van een andere belegger, waardoor zij geen rol had bij de huurverhogingen uit het verleden.

V. is geen woningcorporatie en daardoor niet gebonden aan het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond. De taak van woningcorporaties verschilt ook van die van institutionele beleggers. Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak om huishoudens met een lager (midden)inkomen te huisvesten en in de betaalbaarheid voor huurders terwijl institutionele beleggers de taak hebben om voor rendement voor pensioenfondsen en verzekeraars te zorgen. Daardoor kunnen woningcorporaties en beleggers verschillend reageren op veranderende omstandigheden van huurders; woningcorporaties bijvoorbeeld met een huurbefriezing of huurverlaging en beleggers bijvoorbeeld met het aanbieden van andere, goedkopere woonruimte. Ik heb geen voornemens om V. tot huurverlaging te verplichten. Ik heb ook geen instrumenten daartoe. De maximale huurprijs van woningen is afhankelijk van de woningkwaliteit.

Wat betreft de afspraak uit het Sociaal Huurakkoord over huurbefriezing en huurverlaging voor huurders met een voor de huurprijs te laag inkomen, wees de medewerkster van mijn departement u op 27 juni 2019 op het ontwerp-wetsvoorstel dat in internetconsultatie is gegaan. In dat ontwerp-wetsvoorstel heb ik, zoals op 22 februari 2019 aan de Tweede Kamer¹ aangekondigd, er niet voor gekozen om verhuurders te verplichten de huur te bevroren of te verlagen als huurders een voor de huurprijs te laag inkomen hebben. Wel maak ik het mogelijk dat verhuurders tijdelijke huurkortingen toepassen (nu staat de huurprijsregelgeving alleen permanente huurbefriezing of huurverlaging toe). Op suggestie van de medewerkster heeft u uw overwegingen bij het wetsvoorstel via de internetconsultatie ingebracht. Hartelijk dank daarvoor.

Alternatieve woonruimte

V. geeft aan dat zij aan de genoemde huishoudens wel andere, goedkopere woonruimte heeft aangeboden. U erkent dat, maar volgens u zijn die woningen volgens te klein en bovendien niet goed onderhouden en daardoor geen aantrekkelijk alternatief. Dan is het wellicht raadzaam om naar woningen van andere verhuurders te zoeken.

U schrijft dat de betreffende huishoudens veelal bestaan uit gepensioneerden (sommigen in de 70 of 80), alleenstaanden, weduwen, arbeidsongeschikt geraakten en nog een aantal gezinnen met gehandicapte kinderen.

Via Woningnet kunnen mensen zoeken naar sociale huurwoningen van woningcorporaties in Zeist (en omgeving). Ouderen (65 plussers) kunnen op Woningnet mede reageren op seniorenwoningen; bij seniorenwoningen maken ook kandidaat-huurders met een beperkte wachttijd kans op een huurwoning². Huishoudens die van een grotere woning naar een kleinere woning doorstromen kunnen voorrang krijgen³. En misschien komen de gezinnen met gehandicapte kinderen in aanmerking voor woonurgentie.

¹ Brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet van 22 februari 2019 aan de Tweede Kamer (32 847, nr. 470)

² <https://www.zeist.nl/inwoner/wonen-en-verbouwen/wonen/woning-huren/snel-woonruimte-vinden/>

³ Regeling van groot naar kleiner, Huisvestingsverordening Gemeente Zeist

Kabinet stimuleert woningbouw en ouderenhuisvesting

Voor voldoende verhuismogelijkheden is het nodig dat er voldoende woningen zijn. Daarom is in de Nationale Woonagenda de gezamenlijke ambitie neergelegd om jaarlijks 75.000 woningen te bouwen. In de regio's waarin de woningschaarste het grootst is, heb ik Woondeals afgesloten met de lokale overheden en provincie. Zo ook met de regio Utrecht, waaronder de gemeente Zeist.

Daarnaast neemt het kabinet, zoals bekend gemaakt op Prinsjesdag⁴, een pakket aan maatregelen om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. Met een woningbouwprogramma van 2 miljard euro kunnen sneller en meer betaalbare woningen worden gebouwd in een goede leefomgeving. Dat biedt voor u niet op korte termijn een oplossing, maar mogelijk worden de verhuiskansen daardoor in de komende jaren groter.

Het kabinet gaat ook het aandeel van de WOZ in het woningwaarderingstelsel beperken. Dat zal naar verwachting in tweede helft 2020 ingaan en voor zowel woningcorporaties als andere verhuurders (waaronder V.) gaan gelden. Mogelijk heeft die beperking van de WOZ in het woningwaarderingstelsel (puntensysteem) voor uw woning en de woningen uit uw buurt tot gevolg dat het puntenaantal en daarmee ook de maximale huurprijsgrens iets daalt. Daardoor zou de huur dan minder ver kunnen doorstijgen dan nu het geval is.

Omdat de door u genoemde 27 huishoudens grotendeels uit ouderen bestaan, zijn ook de maatregelen die het kabinet voor ouderenhuisvesting neemt van belang. Het kabinet werkt, samen met gemeenten, woningcorporaties, ouderenbonden en zorgpartijen aan vergroting van het aanbod van (geclusterde) woonvormen voor ouderen en aan een afname van mensen die in een ongeschikte woning wonen. Het kabinet vraagt van gemeenten onder meer om in hun woonvisie in te gaan op wonen met zorg. Daarnaast heeft het Rijk een innovatieregeling gestart om nieuwe woonzorginitiatieven te ontwikkelen. Ten slotte wil ik ouderen met een laag inkomen maar met vermogen uitzonderen van passend toewijzen, omdat in de praktijk blijkt dat deze groep het moeilijker heeft om een bij hun woon- en zorgbehoefte passende woningen in de DAEB-tak van woningcorporaties te vinden.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

⁴ Brief Maatregelen woningmarkt (Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 555)