

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

843

Vragen van het lid **Bashir** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de ontwikkeling van huurprijzen* (ingezonden 9 december 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 22 december 2016).

Vraag 1

Hoe verklaart u de enorme huurstijging van een woning in de Amsterdamse wijk de Pijp? Kunt u per aangegeven jaar uiteenzetten waardoor de huurstijging is veroorzaakt?¹

Antwoord 1

De huurstijging in het bericht waarnaar de vraag verwijst betreft de stijging van de punten en de maximale huur in de periode van 1 juli 1994 tot en met 1 oktober 2016. Het is dus niet zo, dat een huurder die al sinds 1994 woonachtig was in die woning een dergelijke huurstijging zou hebben ondervonden. De huurstijging van die huurder wordt namelijk bepaald door de wettelijk gereguleerde maximale huurprijsstijgingen. Daarbij is van belang dat er in de genoemde periode diverse andere huurmaatregelen golden die tot een mitigering hebben geleid van de huurprijsontwikkeling. Inzake de weergegeven stijging in punten van de aangegeven woning in het tweetbericht zijn verschillende factoren van belang. Deels gaat het daarbij om aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) door andere inzichten in hetgeen als kwaliteit van een woning moet worden aangeduid, deels om het stimuleren van gewenste investeringen, deels om een toename van kwaliteit en deels om aspecten die niet van toepassing zijn bij de aangegeven woning in de Pijp.

Wijziging WWS per 1 juli 2004

De wijziging per 1 juli 2004 hield verband met een ander inzicht in hetgeen als kwaliteit van de woonruimte moet worden aangeduid. Op grond van dat inzicht is de verouderingsaftrek vervallen, rekening houdende met een evenwicht tussen de uiteenlopende belangen van huurders en de verschillende groepen verhuurders. Het vervallen van de verouderingsaftrek maakte

¹ Tweet van Guido Zijlstra, 8 december 2016: «Schokkend: kantonrechter presenteert op congres de huurprijsontwikkeling van kleine woning in Amsterdam. 160% verhoogd in laatste 5 jaar!»

vanwege dat evenwicht uit van een samenhangend pakket met andere maatregelen in het huurbeleid. Dit samenhangend pakket betrof:

- een inflatievolgende huurontwikkeling waarbij het inflatiepercentage werd gebaseerd op het gemiddelde van de vijf jaren voorafgaand aan het huurverhogingsjaar;
- een maximale huurverhoging gebaseerd op de afstand van de huurprijs tot de maximale huurprijsgrens volgens een wettelijke staffel
- een maximum huursomstijging voor corporaties van inflatie plus 0,4%.
- het jaarlijks verlagen van de maximum verouderingsaftrek in het woningwaarderingssysteem met ingang van 1 juli 2001 met 10 punten naar respectievelijk 20, 10 en 0 punten.
- bevestiging van de maximale huurprijsgrenzen.

Van belang bij dit samenhangend pakket is dat dit voortkwam uit een advies van de Commissie Huurbeleid, bestaande uit Aedes, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), de Nederlandse Vereniging van Beleggers en Eigenaren (Vastgoedbelang) en de Nederlandse Woonbond.

Wijziging WWS per 1 juli 2011

De wijziging per 1 juli 2011 hield eveneens verband met hetgeen als kwaliteit van een woning moet worden aangeduid, en tegelijkertijd met de wens om investeringen in energiebesparing te stimuleren. Deze wijziging leidde in algemene zin niet tot een toename van het puntenaantal. Per 1 juli 2011 was er in algemene zin dus geen toename van WWS-punten. In individuele gevallen zal er wel sprake zijn geweest van een toe- of afname van punten. Overigens bestaat het grootste deel van de Amsterdamse Pijp uit vooroorlogse meergezinswoningen. De wijziging van het WWS zou daarbij gezien het bouwjaar en de daarmee samenhangende energieprestatie van die woningen leiden tot 0 punten in plaats van de in het tweetbericht vermelde 22 punten. Een woning in de Amsterdamse Pijp zou slechts op twee gronden in aanmerking komen voor 22 punten (label C). In de eerste plaats indien dit een eengezinswoning uit bouwjaar 1994 zou zijn. In de tweede plaats indien de verhuurder zodanig heeft geïnvesteerd in een oudere eengezinswoning dat de energieprestatie van de woning is verbeterd naar energielabel C. Een dergelijke verbetering past bij de doelstellingen van dit kabinet gericht op energiebesparing in de huursector en zoals die zijn overeengekomen met het Convenant Energiebesparing corporatiesector. Partijen bij dit Convenant waren Aedes, de Woonbond en het Rijk.

Overigens is zichtbaar, dat er na de wijziging van het WWS meer corporatie huurwoningen in algemene zin betere energielabels hebben. Het toename van het puntenaantal is op dit onderdeel dan ook vooral een weergave van gewenste investeringen in meer kwaliteit:

	WoON 2012	WoON 2015
Label A	3%	7%
Label B	11%	18%
Label C	30%	33%
Label D	27%	23%
Label E	16%	12%
Label F	10%	6%
Label G	3%	2%
Totaal	100%	100%

Wijziging WWS per 1 oktober 2011

De wijziging per 1 oktober 2011 hield verband met de invoering van zogenaamde schaarstepunten. De invoering van deze punten vloeide voort uit de in de bijlage bij het Regeerakkoord «Vrijheid en verantwoordelijkheid» opgenomen maatregel:

«Het aantal WWS-punten wordt in regio's met schaarste verhoogd met maximaal 25-punten, afhankelijk van de WOZ-waarde». De invoering van deze maatregel leidde tot extra punten voor huurwoningen in de 10 COROP-gebieden met de hoogste WOZ-waarde. Het ging daarbij om 15 danwel 25 extra WWS-punten afhankelijk van de gemiddelde WOZ-waarde per m². Deze

gemiddelde waarde betekende dat een woning met een WOZ-waarde per m² hoger dan € 2.900 werd met 25 extra WWS-punten gewaardeerd. Eén van de overwegingen bij deze wijziging was dat het WWS in specifieke regio's, en bij bepaalde woningen gezien de maximale huur verhuurders onvoldoende stimuleert om over te gaan tot exploitatie van huurwoningen. Deze wijziging van het WWS hield dan verband met de noodzaak om voor de betrokken regio's en woningen te komen tot een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit waarin de gewildheid van de woningen beter tot zijn recht kon komen.

Wijziging WWS per 1 oktober 2015

De wijziging per 1 oktober 2015 maakte deel uit van een akkoord dat het kabinet op 13 februari 2013 heeft gesloten met D66, ChristenUnie en SGP. Dit akkoord omvatte een aantal samenhangende maatregelen opgenomen ter verbetering van de werking van de woningmarkt.

De wijziging leidde ertoe dat de WOZ-waarde gemiddeld genomen voor circa 25% de maximale huurprijs ging bepalen. Deze wijziging hield een wijziging in van het WWS als zodanig, maar ook een eenmalige verlaging van de prijs per WWS-punt met 3,8%. De gemiddelde maximale huurprijs bleef landelijk ongewijzigd. Er was landelijk dus geen sprake van een puntenstijging of van een stijging van de maximale huurprijs.

De wijziging van het WWS heeft wel geleid tot een herverdeling van huurruimte tussen individuele woningen en gebieden. Zo zijn er woningen in schaarstegebieden die gemiddeld een hogere maximale huurprijs hebben gekregen, maar ook woningen waarvoor het omgekeerde gold.

Voorts is van belang dat zowel de absolute WOZ-waarde als de WOZ-waarde per m² meetellen. Hierdoor worden de maximale huurprijzen van met name kleinere woningen in gebieden met een gespannen woningmarkt minder hoog dan wanneer uitsluitend de WOZ-waarde per m² wordt gebruikt. Dit mitigeert dus de effecten van de aanpassing voor een kleine huurwoning in de Pijp.

Wijziging WWS per 1 oktober 2016

De wijziging van het WWS per 1 oktober 2016 heeft geleid tot een hogere puntenwaardering voor kleine woningen met bouwjaren 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. Het aangegeven voorbeeld betreft echter een woning in de Amsterdamse Pijp die kennelijk al op 1 juli 1994 aanwezig was. Het aantal WWS-punten van de betrokken woning in de Pijp kan daardoor dus niet zijn gestegen.

Voor een verdergaande uiteenzetting van de wijzigingen wil ik verwijzen naar de stukken die indertijd bij elke wijziging met de Kamer zijn gewisseld. Wijziging van het WWS vergt in elk geval wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze wijzigingen zijn steeds conform de wettelijke procedure voorafgegaan door toezending van de concept-wijziging aan de Tweede en Eerste Kamer in het kader van de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedure. Daarnaast is de Kamer bij elke wijziging steeds met diverse beleidsbrieven geïnformeerd. Over de wijzigingen is hierdoor dan ook steeds uitvoerig overleg geweest met de Tweede Kamer.

Vraag 2

Komt de huurstijging van deze woning overeen met de gemiddelde landelijke stijging in de genoemde jaren? Zo nee, hoe is het verschil te verklaren?

Antwoord 2

Gelet op de landelijk gemiddelde gerealiseerde huurstijgingen over de jaren 1994 tot en met 2016 zou de huur van € 152,92 waar in het voorbeeld vanuit is gegaan, gestegen zijn naar € 286,27 per maand. Daarbij is van belang dat de cumulatieve inflatie over de periode van 1994 tot en met 2016 circa 53% bedraagt. De weergegeven stijging van de maximale huurprijs komt hierdoor op geen enkele wijze overeen met de landelijk gemiddeld gerealiseerde huurstijgingen.

Een belangrijke verklaring voor het verschil is dat elke wijziging van het WWS, waarin enkel de maximale huurprijzen liggen besloten, steeds gepaard ging met andere maatregelen die leidden tot een beperking van de huurstij-

ging bij zittend huurders en daardoor tot een beperking van de huren die ook daadwerkelijk worden betaald.

Vraag 3

Bent u alsnog bereid om de schaarstepunten, die in 2011 zijn ingevoerd door de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer Donner, zoals is beloofd te schrappen uit het woningwaarderingstelsel, in plaats van deze extra huurpunten te verrekenen met de WOZ-waarde en zo de huurder dubbel te laten betalen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Zoals is aangegeven in de brief aan de Tweede Kamer van 21 november 2014 (Kamerstuk 27 926, nr. 237) zijn de schaarstepunten vervallen met de wijziging van het WWS die per 1 oktober 2015 in werking trad. Daarin is ook aangegeven dat tegelijkertijd de daaraan verbonden gemiddelde verdien capaciteit is gehandhaafd door een aanpassing van de maximale huurprijs per punt.

Zoals al is aangegeven in het antwoord op vraag 2 leidde de wijziging van het WWS er niet toe dat de schaarstegebieden onevenredig werden belast. Het is dus geenszins zo dat alle huurders in de schaarstegebieden hierdoor dubbel zijn gaan betalen. Daarbij is het wederom van belang dat de invoering van de schaarstepunten slechts betrekking had op de maximale huurprijs.