

Vergaderjaar 2006–2007

30 595

Wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007)

Nr. 10

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 12 oktober 2006

De commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer inzake de nota naar aanleiding van het verslag bij het wetsvoorstel (kamerstuk 30 595, nr. 6). De minister heeft de vragen beantwoord bij brief van 12 oktober 2006. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Buijs

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), van Gent (GL), Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), van Oerle-van der Horst (CDA), van den Brink (LPF), van Bochove (CDA), Duyvendak (GL), Huizinga-Heringa (CU), Koopmans (CDA), Gerkens (SP), Spiess (CDA), van Lith (CDA), Van der Ham (D66), van Velzen (SP), Fierens (PvdA), ondervoorzitter, Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijssen (PvdA), Samsom (PvdA), Hermans (LPF), Veenendaal (VVD), Lenards (VVD), Krähe (PvdA) en Vacature (algemeen).

Plv. leden: Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GL), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Hessels (CDA), Vacature (LPF), Knops (CDA), Vendrik (GL), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Vergeer (SP), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Koşer Kaya (D66), Vacature (SP), Boelhouwer (PvdA), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Roefs (PvdA), Varela (LPF), Oplaat (VVD), Van der Sande (VVD) en Crone (PvdA).

1

Op basis van de voorliggende documenten (wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007, besluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte en besluit beheer sociale huursector, brief aan de gemeenten over grenzen huurprijsregulering) is niet duidelijk of gemeenten met grote dan wel marginale verschuivingen te maken kunnen gaan krijgen in het geliberaliseerde segment. Daarvoor moet inzichtelijk zijn welk deel van de gemeentelijke voorraad reeds geliberaliseerd is. Daarom wordt verzocht om het overzicht «verdeling van de huurwoningvoorraad per gemeente per segment» (bijlage bij de brief aan de Colleges van burgemeester en Wethouders van de gemeenten d.d. 7 februari jl. met kenmerk DBO 2 006 225 620) aan te vullen met een kolom waarin per gemeente het aantal thans geliberaliseerde woningen staat aangegeven.

Het aantal thans geliberaliseerde woningen per gemeente is bij VROM niet bekend. Dit komt omdat de aanvangshuurprijs bepalend is voor de vraag of een woning al dan niet geliberaliseerd is. Met het WBO wordt de huidige huurprijs gemeten.

Op basis van de gegevens die wij hebben over de hoogte van de huren (WBO 2002) schatten wij in dat dit ongeveer 2 tot 3 procent van de huurcontracten betreft. Het is niet mogelijk deze inschatting verder uit te splitsen naar regio's of gemeenten.

2

Wordt de zorg gedeeld dat de «mismatch» tussen de plekken waar de betaalbare voorraad zich in het land bevindt en waar de doelgroep zich bevindt – wat als gevolg heeft dat mensen over lange afstanden zouden moeten verhuizen om een betaalbare woning te kunnen betrekken – gedeeld? Hoe groot is de kans dat dit zich voordoet, en in welke regio's? Is de regering bereid hier iets aan te doen?

De voorstellen van de regering hebben tot gevolg dat mensen die tot de doelgroep behoren over langere afstanden binnen hun regio moeten zoeken om betaalbare huisvesting te vinden. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat huishoudens uit de gemeente Rheden moeten gaan zoeken in de gemeente Nijmegen voor betaalbare woonruimte, huishoudens uit Berkel en Rodenrijs moeten gaan zoeken in de gemeente Spijkenisse en huishoudens uit Bladel moeten gaan zoeken in Helmond. Vindt de regering dit een wenselijk gevolg van de voorstellen?

De vrees dat mensen over grote afstanden moeten verhuizen vanwege het huurbeleid wordt niet gedeeld. De grenzen van de verschillende segmenten van huurprijsregulering zijn per regio zodanig vastgesteld dat in elke regio voldoende woningen beschikbaar zijn voor de huisvesting van de aandachtsgroep, te weten de huishoudens met een inkomen tot € 33 000,-. Daarnaast zijn in een aantal gemeenten, rekening houdend met de lokale omstandigheden, andere grenzen vastgesteld, wat heeft geresulteerd in een groter gereguleerd gebied in die gemeenten.

Gemeenten kunnen middels de verordening op basis van de Huisvestingswet de goedkopere woningen bij voorrang toewijzen aan huishoudens met een lager inkomen. Verder kunnen sociale verhuurders duurdere woningen op basis van vrijwillige regulering aanbieden aan huishoudens met een lager inkomen. Gemeenten en sociale verhuurders kunnen in het verlengde hiervan afspreken dat een deel van de duurdere woningvoorraad in het overgangssegment of geliberaliseerd segment, eventueel verspreid over wijken en buurten, toch bereikbaar is voor huishoudens behorend tot de aandachtsgroep. De omvang van de gereguleerde voorraad kan daardoor worden aangepast aan de behoefte. Er is geen reden om aan te nemen dat gemeenten en sociale verhuurders niet dergelijke afspraken zullen maken.

Het zoeken van een woning in een andere gemeente is overigens niet per definitie onwenselijk, zoals de vraag lijkt te suggereren. Woningzoekenden maken een afweging op basis van een aantal factoren en zullen zich daarbij ook laten leiden door het soort woning en woonomgeving dat in de naburige gemeente wordt aangeboden. Zij zullen de wachttijd op een woning in de eigen gemeente, gesteld dat ze daar willen blijven wonen, afwegen tegen de kwaliteit van het aanbod elders.

3

De Raad van State heeft een advies opgesteld over het Besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007). Gevraagd wordt dit advies voor 19 oktober 2006 naar de Kamer te sturen.

Het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007) worden op 10 oktober 2006 gepubliceerd in het Staatsblad. Op dat moment is het advies van de Raad van State ook openbaar. Ik zal u het advies op dat moment toezenden.

4

Uit de nota naar aanleiding van het verslag wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007 blijkt dat er zo'n 350 000 huishoudens zijn met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens van wie de woning op basis van de WOZ-waarde in het overgangssegment of het geliberaliseerde gebied terecht komt. Aangezien besloten is dat huurders in het overgangssegment huurbescherming blijven behouden, is het de vraag in hoeverre er nog sprake zal zijn van doorstroming. Kan de regering in dit verband aangeven hoe groot (in absolute aantallen) de groep huurders zonder huurtoeslag is in het overgangssegment en hoe groot de groep huurders met huurtoeslag is in het overgangssegment?

Tijdens het overleg met uw Kamer over de voorstellen vormde de positie van zittende huurders na 2010 in het overgangsgebied een belangrijk aandachtspunt. Om de – ook door uw Kamer gewenste – onzekerheden voor deze groep huurders weg te nemen, is besloten de huurbescherming voor deze groep huurders ook na 2010 te behouden. Ook in het nader rapport bij onderhavig wetsvoorstel (kamerstukken II, 2005/2006, 30 595, nr. 4) is onderkend dat de keuze om voor groepen huurders extra beschermende maatregelen te nemen een vertragend effect heeft op de doorstroming op de woningmarkt. Daar is echter ook verwezen naar de eerdere validatie van het CPB van de beleidsvoornemens. Het CPB constateerde dat met het geïntroduceerde beleid een proces van liberalisering op de woningmarkt in gang wordt gezet. Het beleid zorgt ervoor dat het grote aantal gereguleerde woningen afneemt en dat een groter deel in een meer marktconforme omgeving terecht komt. Dit zal de woningmarkt beter laten functioneren waarbij de effecten door mutaties gaandeweg in de tijd zullen toenemen.

Van de genoemde 350 000 huishoudens van de wie de woning op basis van de WOZ-waarde in het overgangssegment of het geliberaliseerde gebied terecht komt ontvangen er ongeveer 120 000 huurtoeslag en 230 000 niet (bron: WBO 2002).

5

Voor de Kamer is (nog) niet te verifiëren of de grenzen van de verschillende segmenten (WOZ-categorieën) zodanig zijn vastgesteld dat in elke regio voldoende gereguleerde woningen zijn voor de huisvesting van alle huishoudens met een inkomen tot € 33 000. Het overzicht «verdeling van

de huurwoningvoorraad per gemeente per segment» (bijlage bij de brief aan de Colleges van burgemeester en Wethouders van de gemeenten d.d. 7 februari jl. met kenmerk DBO 2 006 225 620) dient in dit opzicht te worden bijgewerkt. Het overzicht per gemeente gaat nu nog uit van de doelgroep IHS-ontvangers (circa € 29 000) i.p.v. voormalige ziekenfondsgrens (€ 33 000). Kan hierin voorzien worden? Hoe is de doelgroep van € 33 000 te rijmen met de Woningbouwafspraken 2005–2010 die uitgaan van een doelgroep IHS-ontvangers?

Deze gegevens zijn niet beschikbaar op het schaalniveau van individuele gemeenten. In bijlage 1 treft u een overzicht aan van het aandeel huishoudens in de huursector met een inkomen tot € 33 000,- (de voormalige ziekenfondsgrens) voor de woningbouwafsprakenregio's (bron: WBO 2002).

De omvang van de doelgroep tot € 33 000,- is gebruikt als toetspunt voor de vraag of er in de verschillende regio's voldoende gereguleerde woningen zijn. Bij de woningbouwafspraken is – anders dan in de vraag wordt verondersteld – niet uitgegaan van de doelgroep van IHS-ontvangers. Bij de woningbouwafspraken zijn er geen afspraken gemaakt over de differentiatie van woningen. Het is aan de regio's zelf om dit in overleg met verschillende betrokken partijen vast te stellen en zorg te dragen voor een gedifferentieerd aanbod in centrum- en randgemeenten.

6

Kan de regering voor de 31 gemeenten die bij hun WOZ-indeling zijn «opgeschaald» aangeven welke consequenties dit heeft voor de verdeling van de voorraad per segment en doelgroep (conform de bijlage bij de brief aan de Colleges van burgemeester en Wethouders van de gemeenten d.d. 7 februari jl. met kenmerk DBO 2006225620)?

In bijlage 2 treft u een tabel aan met voor de 31 gemeenten de percentages gereguleerd gebied, overgangssegment en geliberaliseerd gebied volgens het oorspronkelijke voorstel en na de toepassing van het maatwerk. Gegevens over de aandachtsgroep zijn niet op het schaalniveau van individuele gemeenten beschikbaar.

7

Is er ook inzicht op buurtniveau wat het effect is van het toegestane maatwerk? Kunt dat worden aangegeven voor de gemeenten Maastricht, Den Bosch en Zwolle?

In bijlage 3 bij de beantwoording van deze vragen treft u een overzicht aan van de percentages gereguleerd gebied, overgangssegment en geliberaliseerd gebied volgens het oorspronkelijke voorstel en na toepassing van maatwerk voor de stadsdelen resp. wijken van de gemeenten Den Bosch en Zwolle. De indeling in stadsdelen en wijken is gemaakt door 4-cijferige postcodes samen te voegen; voor de duidelijkheid zijn deze ook in de tabel opgenomen. Voor de gemeente Maastricht is overigens geen maatwerk toegepast.

8

Hebben de 90 gemeenten die een brief hebben geschreven met verzoek om maatwerk, een antwoord ontvangen? Zo ja, kan de Kamer dan over de afschriften beschikken?

Met het informeren van de 90 gemeenten die een brief hebben geschreven met verzoek om maatwerk, wordt gewacht tot de publicatie in het Staatsblad van de algemene maatregel van bestuur waarin de grenzen worden vastgesteld. Dit zal 10 oktober plaatsvinden.

Aan de betreffende gemeenten zal een gelijklopende brief worden gezonden, waarbij de betreffende passages uit de algemene maatregel van bestuur als bijlage is bijgevoegd. Een afschrift van deze brief zal ik u doen toekomen.

9

Met de modernisering van het huurbeleid wordt ervan uitgegaan dat als er in 2010 445 000 woningen aan de voorraad zijn toegevoegd er nog slechts een woningtekort is van 1,5 % à 2 %. Daarbij wordt impliciet de veronderstelling gehanteerd dat er in de komende jaren geen verdere veranderingen in de woningvraag optreedt. Kan worden toegelicht waarop deze verwachting is gebaseerd?

Waarom is de regering niet bereid om in 2010 opnieuw, per regio en ongeacht de woningbouwproductie te meten of er sprake is van een woningtekort van 1,5% à 2% en van deze meting de mogelijkheid van liberalisering afhankelijk te maken? Kan de regering aangeven hoe de voorgestelde systematiek zich verhoudt met de idee dat liberalisatie pas mogelijk is als vraag en aanbod met elkaar in evenwicht zijn?

De koppeling tussen woningproductie en beëindiging van het overgangsgebied is neergelegd in de brief aan de Tweede Kamer van 4 februari 2005 (kamerstukken II, 2004/2005, 27 926, nr. 43). In dit voorstel werd nog uitgegaan van de landelijke productie en het landelijke tekort. Na overleg en op verzoek van uw Kamer is vervolgens onderzocht of niet betere aangesloten kon worden bij het niveau van de woningmarktregio's. In de brief van 26 april 2005 (kamerstukken II, 2004/2005, 27 926, nr. 52) is aangegeven dat deze regionale benadering ingevuld wordt door aan te sluiten bij de regioproductie zoals deze bij de woningbouwafspraken zijn gemaakt. Deze woningbouwafspraken zijn geënt op het terugdringen van het landelijk woningtekort naar uiteindelijk 1,5 % in 2010 uitgaande van de situatie in 2005. De voor de regio benodigde aantallen zijn vastgelegd in convenanten en kunnen op bestuurlijk draagvlak rekenen in de betreffende regio's. Deze aantallen zijn dan ook bepalend voor de vraag of het overgangsgebied beëindigd kan worden. Dit is ook nog eens toegelicht in de brief van 17 maart 2006 (kamerstukken II, 2005/2006, 27 926, nr. 91). Het feitelijke tekort kan in 2010 afwijken van de prognoses. De woningbehoefteprognoses kennen een onzekerheidsmarge die onder meer samenhangt met de onzekerheden in de demografische en economische ontwikkeling. Dit heeft evenwel geen consequenties voor de beëindiging van het overgangsgebied. Daarvoor is – zoals eerder met uw kamer besproken – de woningproductie bepalend. Deze systematiek is uitgewerkt in onderhavig wetsvoorstel. Een motie (kamerstukken II, 2004/2005, 27 926, nr. 63) om in 2010 niet over te gaan tot liberalisering wanneer het feitelijk tekort groter is dan 1,5 % is eerder door uw Kamer verworpen.

10

Uit de nota naar aanleiding van het verslag van het wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007 blijkt dat indien een regio in 2008 de productiedoelstelling heeft gehaald het overgangsgebied komt te vervallen. Welke garanties zijn er dan nog dat de resterende productiedoelstelling tot 2010 nog wordt gehaald?

Zoals ook in de nota naar aanleiding van het verslag is aangegeven (kamerstukken II, 2006/2007, 30 595, nr. 6) komt een regio pas in aanmerking voor gelden in het kader van het Besluit locatiegebonden subsidie als de prestaties zijn geleverd. Dit is een voldoende stimulans om te zorgen dat de woningproductie – ook na eventuele beëindiging van het overgangsgebied in 2008 – op stoom blijft liggen.

Tabel behorend bij het antwoord op vraag 5

Regio	Aandeel gereguleerd gebied	Aandeel huishoudens in de huursector met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens
Groningen-Assen	81%	74%
Leeuwarden	88%	*
Emmen	80%	*
Twente	79%	76%
Zwolle-Kampen	78%	*
KAN	78%	69%
Stedendriehoek	74%	64%
BRU	82%	64%
Amersfoort	74%	59%
ROA	72%	66%
Alkmaar, Hilversum, Haarlem	68%	63%
Haaglanden	78%	64%
SRR	77%	69%
Holland Rijnland	66%	62%
Drechtsteden	75%	65%
Vlisburg	84%	*
SRE	71%	68%
Noord-Brabant	76%	69%
Limburg	81%	71%
Almere-Lelystad	76%	72%

Bron: Belastingdienst, WBO 2002.

* onvoldoende waarnemingen

gemeente	oorspronkelijke voorstel				maatwerk			
	bovengrens gereguleerd gebied	bovengrens overgangsgebied	aandeel huurwoningen gereguleerd	aandeel huurwoningen overgangsgebied	bovengrens gereguleerd gebied	bovengrens overgangsgebied	aandeel huurwoningen gereguleerd	aandeel huurwoningen overgangsgebied
Amsterdam	195.000	295.000	66%	25%	205.000	305.000	73%	21%
s-Hertogenbosch	175.000	275.000	68%	27%	195.000	295.000	81%	15%
Zwolle	150.000	250.000	56%	40%	175.000	275.000	83%	15%
Ameland	130.000	230.000	36%	53%	195.000	295.000	80%	18%
Schiemonnikoog	130.000	230.000	39%	39%	195.000	295.000	59%	30%
Terschelling	130.000	230.000	5%	68%	195.000	295.000	50%	35%
Vlieland	130.000	230.000	24%	67%	195.000	295.000	89%	7%
Texel	150.000	250.000	33%	56%	195.000	295.000	77%	16%
Hof Van Twente	150.000	250.000	57%	35%	175.000	275.000	79%	14%
Zeevolde	150.000	250.000	29%	66%	175.000	275.000	75%	22%
Horst a.d. Maas	150.000	250.000	46%	47%	175.000	275.000	73%	22%
Meerssen	150.000	250.000	40%	53%	175.000	275.000	67%	6%
Loon Op Zand	175.000	275.000	39%	53%	195.000	295.000	72%	22%
Nuernen Ca	175.000	275.000	37%	50%	195.000	295.000	61%	28%
Son En Breugel	175.000	275.000	50%	39%	195.000	295.000	61%	29%
Sint-Oedenrode	175.000	275.000	50%	42%	195.000	295.000	73%	20%
Schioldel	175.000	275.000	40%	51%	195.000	295.000	66%	7%
Oisterwijk	175.000	275.000	29%	57%	195.000	295.000	45%	12%
Bergschienhoek	150.000	250.000	9%	77%	195.000	295.000	59%	37%
Berkel en R.	150.000	250.000	29%	63%	195.000	295.000	68%	5%
Bleiswijk	150.000	250.000	25%	66%	195.000	295.000	60%	33%
Wassenaar	175.000	275.000	27%	40%	195.000	295.000	35%	34%
Westland	175.000	275.000	48%	47%	195.000	295.000	67%	28%
Midden-Delfland	175.000	275.000	30%	60%	195.000	295.000	52%	39%
Pijnacker-N.	195.000	295.000	44%	47%	205.000	305.000	64%	34%
Aalsmeer	195.000	295.000	44%	44%	205.000	305.000	64%	25%
Diemen	195.000	295.000	49%	44%	205.000	305.000	53%	42%
Heerheloord	195.000	295.000	44%	39%	205.000	305.000	50%	34%
Haltum	175.000	275.000	53%	38%	195.000	295.000	76%	17%
Heerde	175.000	275.000	26%	61%	195.000	295.000	50%	39%
Epe	175.000	275.000	54%	35%	195.000	295.000	76%	15%

	oorspronkelijke voorstel			maatwerk		
	aandeel huurwoningen gereguleerd	aandeel huurwoningen overgangsgebied	aandeel huurwoningen geliberaliseerd	huurwoningen gereguleerd	huurwoningen overgangsgebied	aandeel huurwoningen geliberaliseerd
's-Hertogenbosch						
stadsdeel						
Binnenstad	60%	34%	6%	76%	19%	5%
Noord	71%	24%	5%	83%	13%	4%
Rosmalen	37%	49%	14%	61%	27%	12%
West	78%	20%	3%	92%	6%	2%
Zuidoost	74%	23%	4%	84%	14%	2%
Zwolle						
wijk						
Centrum en eerste ring	79%	19%	2%	91%	7%	1%
Noord	65%	34%	1%	90%	9%	1%
Oost	35%	51%	15%	54%	32%	14%
West	38%	58%	5%	68%	30%	2%
Zuid	25%	70%	5%	73%	24%	4%