

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2014-0000355749

Uw kenmerk

Datum 15 juli 2014
Betreft Antwoorden op schriftelijke vragen met kenmerk
2014Z11575

Hierbij doe ik u de antwoorden toekomen op de schriftelijke vragen die zijn
gesteld door het lid Karabulut (SP) over Amsterdamse huurders die hun huis uit
moeten van woningcorporatie Ymere. Deze vragen zijn ingezonden op 20 juni
2014.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2014Z11575

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Vragen van het lid Karabulut (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over Amsterdamse huurders die hun huis uit moeten van woningcorporatie Ymere (ingezonden 20 juni 2014)

Datum
15 juli 2014

Kenmerk
2014-0000355749

Vraag 1

Bent u bekend met het beleid van woningcorporatie Ymere om 180 huishoudens uit hun sociale huurwoning te zetten?¹

Antwoord op vraag 1

Ja.

Vraag 2

Past het in uw beleid dat mensen door woningcorporaties uit hun sociale huurwoning worden geplaatst, desnoods door middel van dwangmaatregelen, om vervolgens desbetreffende woningen te kunnen renoveren, verhuren in de vrije sector of te verkopen, in een gebied waar reeds een tekort is aan betaalbare huurwoningen?

Antwoord op vraag 2

Indien verhuurders hun woningen renoveren moet er onderscheid worden gemaakt tussen renovatie waarbij het mogelijk is dat de huurders in de woning blijven wonen, eventueel met een korte periode in een wisselwoning, en renovatie waarbij het niet mogelijk is dat de lopende huurovereenkomst wordt voortgezet. Voor renovatievoorstellen voor huurders die in hun woning blijven wonen moet de verhuurder toestemming van de huurder hebben. Bij complexgewijze renovatie wordt een renovatievoorstel geacht redelijk te zijn als minimaal 70% van de huurders van het betreffende complex met het voorstel instemt. Dan moet de minderheid van maximaal 30% afwijzende huurders de renovatie gedogen, tenzij de rechter op hun vordering uitsprekt dat het renovatievoorstel niet redelijk is. Voor renovatie die niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst, moet de verhuurder de huur opzeggen. Voor verhuurders zijn de opzeggingsgronden limitatief geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Een van die opzeggingsgronden is het "dringend eigen gebruik" van de woning, waaronder ook wordt verstaan renovatie die niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst. De huurder heeft daarbij echter huurbescherming: indien de huurder niet schriftelijk instemt met de huuropzegging door de verhuurder, kan alleen de rechter - op vordering van de verhuurder - de huurovereenkomst beëindigen. De verhuurder moet de dringendheid van het eigen gebruik aannemelijk maken. Pas als de verhuurder die dringendheid aannemelijk heeft gemaakt zal de rechter de vraag of van de verhuurder niet gevergd kan worden dat de huurovereenkomst wordt verlengd beantwoorden, door een afweging te maken tussen de belangen van de verhuurder en de huurder en daarbij alle omstandigheden van het geval worden betrokken. De rechter zal de huurovereenkomst alleen beëindigen indien van de verhuurder, de belangen van huurder en verhuurder in aanmerking genomen, in redelijkheid en billijkheid niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt voortgezet en tevens blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen.

¹) <http://www.parool.nl/parool/nl/4024/AMSTERDAM-CENTRUM/article/detail/3673741/2014/06/17/Ymere-zet-180-huishoudens-uit-huurwoningen-in-Centrum.dhtml>

Renovaties waarbij (ook) de energieprestatie van woningen wordt verbeterd stroken met het rijksbeleid van verbetering van energieprestaties van huurwoningen en het terugbrengen van de CO₂-uitstoot. Denk daarbij aan het Convenant Energiebesparing Huursector tussen Rijk, Aedes en Woonbond en het Energieakkoord voor Duurzame Groei. Woningcorporaties zullen bij renovatieplannen zoveel mogelijk kiezen voor renovaties waarbij de huurovereenkomst wordt voortgezet. Maar in sommige gevallen vergen dergelijke renovaties zodanige ingrepen en investeringen dat voortzetting van de huurovereenkomst niet van de verhuurder gevergd kan worden.

Vraag 3

Deelt u de mening van woningcorporatie Ymere, dat zij genoodzaakt is tot deze drastische maatregelen vanwege de verhuurderheffing? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u doen om deze situatie zo snel mogelijk op te lossen?

Antwoord op vraag 3

Ymere heeft toegelicht dat de funderingen (houten palen) van alle panden aan hun eind zijn en moeten worden hersteld om (verdere) verzakkingen te voorkomen. Dat is de hoofdreden voor de renovatieplannen. Het herstellen van onderhoudsgebreken is een hoofdverplichting van verhuurders. Ymere grijpt de ingrijpende onderhoudswerkzaamheden voor de fundering aan om tegelijkertijd de energieprestatie en geluidsisolatie van de woningen te verbeteren. Ymere stelt dat zij door de verhuurderheffing minder investeringsruimte heeft en genoodzaakt is een deel van de te renoveren woningen na renovatie te verkopen, zodat de renovatiekosten dan (gedeeltelijk) uit de verkoopopbrengsten kunnen worden bekostigd. Een derde deel van de woningen (dus 90 woningen) blijft volgens Ymere in het gereguleerde huursegment. Verhuurders kunnen de verhuurderheffing bekostigen door efficiencymaatregelen in de eigen organisatie, (inkomensafhankelijke) huurverhogingen en verkoop van woningen, afhankelijk van de samenstelling van de financiële positie van de corporatie, de huizenvoorraad en de afspraken met de gemeente(n). De keuze om in dit complex over te gaan tot gedeeltelijke verkoop is aan Ymere.

Vraag 4

Is het wettelijk toegestaan om via een dwangmaatregel van 'dringend eigen gebruik', huurders uit hun huis te zetten met als uiteindelijk doel verkoop of verhuur in de vrije sector? Zo ja, hoe verhoudt dit zich tot het uitgangspunt dat de noodzaak niet mag liggen in het feit dat de verhuurder de woning wil of kan verkopen? Zo nee, gaat u voorkomen dat Ymere dit middel gaat inzetten?

Antwoord op vraag 4

Het is voor verhuurders wettelijk toegestaan om een huurovereenkomst op te zeggen op de grond van "dringend eigen gebruik". Volgens de wet valt onder dringend eigen gebruik onder andere renovatie die niet mogelijk is zonder de huurovereenkomst te beëindigen. Onder dringend eigen gebruik wordt niet verkoop van de woning begrepen. Wel kan van dringend eigen gebruik sprake zijn bij een structurele wanverhouding tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten. De verhuurder moet dan aannemelijk maken dat de renovatie dringend noodzakelijk is en niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst. Wanneer de rechter van oordeel is dat er sprake is van een structurele wanverhouding tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten, dan zal de rechter bij de beoordeling van de vraag of van de verhuurder niet kan worden gevergd dat

de huurovereenkomst na renovatie wordt voortgezet een belangenafweging maken tussen verhuurder en huurder en daarbij alle omstandigheden van het geval betrekken. Het voornemen om de woning na renovatie te verkopen kan zo'n omstandigheid zijn.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
15 juli 2014

Kenmerk
2014-0000355749

Vraag 5

Acht u een huurverhoging van wel 100% acceptabel voor de huurders? Zo ja, waarom? Zo nee, welke stappen gaat u ondernemen om dit te voorkomen?

Antwoord op vraag 5

Bij doorlopende huurovereenkomsten is de huurverhoging wegens verbetering een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten voor de renovatie. Deze huurverhoging wegens woningverbetering kan naast de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd worden en voor de huurverhoging wegens woningverbetering gelden niet de maximale huurverhogingspercentages die voor de jaarlijkse huurverhoging gelden. De verhoogde huurprijs kan daarbij niet de maximale huurprijs van de woning na renovatie overschrijden.

Of een huurverhoging van 100% na renovatie redelijk is, hangt af van de nu geldende huurprijs, de door de verhuurder gemaakte kosten voor de renovatie en de maximale huurprijs van de woning na renovatie. In gevallen waarin de huurprijs voor renovatie erg laag ligt (de laagste huurprijs van de te renoveren woningen is € 76,32 per maand, zie antwoord op vraag 7) kan de huurverhoging wegens renovatie een forse huurverhoging, mogelijk zelfs een verdubbeling van de huur, betekenen als de door de verhuurder gemaakte kosten voor de renovatie daartoe leiden. Maar de huurprijs mag na renovatie zoals gezegd niet hoger worden dan de maximale huurprijs van de woning na renovatie.

Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming kunnen bereiken over de huurprijs na renovatie, kan ieder van hen binnen drie maanden na gereedkomen van de renovatiewerkzaamheden een uitspraak van de Huurcommissie verzoeken over de huurverhoging.

Bij huurbeëindiging wegens renovatie is er na de renovatie sprake van een huurdersmutatie en een nieuwe huurovereenkomst. De verhuurder kan daarbij – net als bij andere nieuwe verhuringen – een huurprijs naar eigen inzicht toepassen, mits die huurprijs binnen de regels van de huurprijsregelgeving past. De nieuwe huurder kan de nieuwe huurprijs binnen de eerste zes maanden van de huurovereenkomst laten toetsen door de Huurcommissie, ook in geval van een geliberaliseerd huurcontract.

Ymere heeft in een gesprek met de gemeente Amsterdam laten weten dat Ymere bereid is tot huurgewinning voor huurders waarmee de huurders geleidelijk toegroeien naar het uiteindelijke huurniveau van de nieuwe woning en wordt voorkomen dat deze huurders van het ene op het andere moment te maken krijgen met grote huurstijgingen². Huurgewinning is geen wettelijk instrument, Ymere is vrijwillig bereid om de huurder de eerste jaren niet de gehele nieuwe huurprijs te laten betalen.

Vraag 6

Is de geciteerde huurder in het artikel, die een maandelijkse huur betaalt van 600

² Antwoorden van B&W Amsterdam d.d. 1 juli 2014 op schriftelijke vragen van het raadslid de heer B.R. Groot Wassink (GL) van 17 juni 2014 inzake uithuisplaatsing van bewoners van 180 sociale huurwoningen door Ymere (2014, nr. 481)

euro en ZZP'er is met wisselende inkomsten, naar uw mening een 'scheefwoner'? Zo ja, waarom? Wat is uw definitie van een scheefwoner? Wat is uw definitie van een 'rechtwoner'?

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Antwoord op vraag 6

Het is niet bekend tussen welke jaarinkomens het inkomen van de betreffende ZZP'er wisselt. Het maakt nogal uit of het inkomen wisselt tussen bijvoorbeeld € 15.000 en € 70.000 of tussen bijvoorbeeld € 50.000 en 80.000. In beide gevallen is sprake van wisselend jaarinkomen. In het eerste geval behoort de ZZP'er wisselend wel en niet tot de doelgroep van betaalbare huurwoningen van woningcorporaties (prijsspeil 2014: inkomens tot € 34.678), in het tweede geval hoort de ZZP'er steeds niet tot de doelgroep van betaalbare huurwoningen van woningcorporaties.

Datum
15 juli 2014

Kenmerk
2014-0000355749

Vraag 7

Kunt u een nadere specificatie geven van de thans geldende huurprijzen en huur- en woonquotes van de betreffende 180 huurwoningen en de huurprijzen en huur- en woonquotes, zoals Ymere ze wil hebben na renovatie, liberalisatie en verkoop van de huurwoningen?

Antwoord op vraag 7

Ymere heeft mij desgevraagd geïnformeerd dat de huidige huurprijzen van de betreffende 270 woningen (waarvan er 180 woningen na renovatie niet in de sociale huur terugkomen) lopen van € 76,32 tot € 630,83 per maand. De gemiddelde maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel voor deze woningen is op dit moment € 510 per maand.

Over de huurquotes heb ik geen gegevens. Verhuurders hebben bij (reeds lang) lopende huurovereenkomsten immers geen kennis van het actuele inkomen van de huurders.

Bij de toewijzing van nieuwe huurwoningen is Ymere voornemens de (dan) actuele inkomens van de huurders te betrekken. Ymere heeft aangegeven dat:

- voor huishoudens met een inkomen tot € 34.000 de huur wordt gemaximeerd op de aftoppinggrens van de huurtoeslag. Dat is nu voor kleine huishoudens € 557 en voor grotere huishoudens € 597. Voor ontvangers van huurtoeslag betekent dat, dat een huurverhoging voor een groot deel wordt opgevangen door huurtoeslag;
- huishoudens met een inkomen tussen € 34.000 en € 50.000 een huur krijgen die maximaal mogelijk is volgens het puntenstelsel, maar de huur mag niet hoger zijn dan de liberalisatiegrens (nu € 699);
- huishoudens met een inkomen boven de € 50.000 worden ondersteund bij het vinden van een woning in de vrije sector of in de koop.

Verder heeft Ymere in een gesprek met de wethouder Bouwen en Wonen de volgende aanvullende toezeggingen gedaan³:

- alle bewoners kunnen terugkeren naar hun buurt;
- er wordt maatwerk geleverd aan alle individuele bewoners, ook aan inkomens van boven de € 50.000;
- Ymere is bereid tot huurgewenning voor huurders waarmee de huurders geleidelijk toegroeien naar het uiteindelijke huurniveau. Daarmee wordt voorkomen dat deze huurders van het ene op het andere moment te maken krijgen met grote huurstijgingen;

³ Idem als bij noot 2

- degenen die een woning willen kopen krijgen voorrang bij een koopwoning in de buurt. Daarbij heeft Ymere toegezegd dat de koper eenzelfde korting op de koopprijs van de woning krijgt als bij de verkoop aan een zittende huurder. Ook in dit geval is sprake van individueel maatwerk.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
15 juli 2014

Kenmerk
2014-0000355749

Vraag 8

Wat gaat u doen om te voorkomen dat Ymere de huren verhoogt na het onderhoud, terwijl renoveren en onderhoud een plicht is van de verhuurder waar mensen huur voor betalen, en gezien de stijging van de huuromzet van 449 miljoen in 2012 naar 477 miljoen euro in 2013?⁴

Antwoord op vraag 8

Verhuurders zijn verplicht om noodzakelijk onderhoud aan de woning te verrichten. Onderhoudswerkzaamheden worden uit de huurprijs bekostigd. Verhuurders zijn echter, anders dan de vraagsteller veronderstelt, niet verplicht om de woning te renoveren. Onder renovatie wordt zowel gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging als sloop met vervangende nieuwbouw verstaan. Voor renovatie waarbij de huurovereenkomst doorloopt heeft de verhuurder ook toestemming van de huurder nodig (of bij complexgewijze renovatie zonder huurbeëindiging de toestemming van minimaal 70% van de huurders van het betreffende complex). Voor renovatiewerkzaamheden mag een verhuurder ook een redelijke huurverhoging vragen (zie antwoord op vraag 5).

Vraag 9

Bent u bereid om uw woonbeleid te herzien omdat zich steeds meer verontrustingen en onwenselijke gevolgen voor huurders aftekenen? Graag een toelichting.

Antwoord op vraag 9

Mijn woonbeleid is primair op gericht dat de doorstroming in het gereguleerde huursegment wordt bevorderd, door onder andere de inkomensafhankelijke huurverhoging, zodat de betaalbare woningvoorraad beschikbaar komt en blijft voor de doelgroep. Daarin spelen ook lokale afwegingen een rol. Daarnaast kan verbetering van de energieprestatie bijdragen aan de betaalbaarheid van huurwoningen.

De renovatieplannen van Ymere stroken voor zo ver ik nu kan overzien met dit woonbeleid en Ymere neemt veel maatregelen om nadelige gevolgen voor de betreffende bewoners zoveel mogelijk te voorkomen of te matigen. Ik zie daarom geen reden om mijn woonbeleid te herzien.

Vraag 10

Zou u het acceptabel vinden wanneer als gevolg van uw huurdersonvriendelijke politiek, gezinnen die naar volle tevredenheid wonen in hun sociale huurwoning, zouden worden gedwongen hun huurwoning te verlaten, te verhuizen en hun kinderen van school te halen? Waar liggen voor u de grenzen en hoe vertaalt u dit naar beleid?

Antwoord op vraag 10

Zoals hiervoor aangegeven ziet Ymere in de onderhoudstoestand en kwaliteit van de woningen aanleiding te komen tot herstel van gebreken en renovatie. Verder heeft Ymere toegezegd dat alle huurders naar hun buurt kunnen terugkeren⁵.

⁴ <http://www.jaarverslagymere.nl/ymere-in-t-kort/>

⁵ Idem als bij noot 2