

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

J

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 5 april 2016

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/ Algemene Zaken en Huis van de Koning inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik mede namens de Minister van Veiligheid en Justitie in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

De leden van de SP- en GroenLinks-fractie vragen of de verwachte effecten van de vier maatregelen (drie maatregelen die de doorstroming bevorderen en één maatregel met een negatief effect op de doorstroming) kunnen worden gekwantificeerd (de tijdelijke huurcontracten met uitzondering van de jongerencontracten, omdat die in een separaat wetsvoorstel geregeld zijn), zodat inzichtelijk wordt dat het om een evenwichtige mix van maatregelen gaat. Bedoelt de regering met «een evenwichtige mix» dat de positieve en negatieve effecten op de doorstroming van de diverse maatregelen elkaar in evenwicht houden, zodat het netto effect op de doorstroming bij benadering nihil is en zo ja, waarom heeft het wetsvoorstel dan de naam Wet doorstroming huurmarkt 2015, zo vragen die leden.

De leden van de SP- en de GroenLinks-fractie vragen of de mening wordt gedeeld dat veel maatregelen uit het wetsontwerp een ander doel hebben dan het bevorderen van de doorstroming, waarbij het bevorderen of beperken van de doorstroming slechts een neveneffect is en zo ja, vindt de regering het een gekunstelde constructie om de naar hun aard verschillende voorstellen voor de maximale huurverhogingen en voor de uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten in één wetsvoorstel onder te brengen.

De effecten van de voorgestelde maatregelen kunnen op voorhand niet worden gekwantificeerd. Binnenkort vindt een evaluatie plaats van de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging, waaruit kan blijken welk effect deze heeft gehad op de doorstroming. De eerste signalen op dat

punt zijn positief. Dit geeft ook inzicht in de te verwachten effecten van de periodieke inkomenstoets. Als het gaat om de tijdelijke huurcontracten, en dan met name de doelgroepcontracten, dan is op voorhand niet aan te geven in welke mate deze zullen worden toegepast. Dat deze een positief effect zullen hebben op de doorstroming staat echter buiten twijfel. Ook het opnemen van de harmonisatie in de maximale huursomstijging, waardoor het verschil in huurprijs en huurverhoging tussen bestaande en nieuw af te sluiten huurovereenkomsten kleiner wordt, zorgt er voor dat de stap naar een nieuwe woning makkelijker is te nemen. Daartegenover staat inderdaad dat een matiging van de huurstijging bij toegelaten instellingen een rem kan zijn op investeringen, die ook nodig zijn voor de doorstroming. In alle gevallen hebben de maatregelen een effect op de doorstroming op de huurmarkt en zij horen daarom thuis in een wetsvoorstel doorstroming huurmarkt.

Nu sociale verhuurders zich met name richten op de huisvesting van de doelgroep met lagere inkomens en de huurontwikkeling daartoe middels de maximale huursomstijging ook gematigd wordt is het des te belangrijker dat de betaalbare voorraad ook beschikbaar is en blijft voor deze doelgroep. De nieuwe vormen van tijdelijke huurovereenkomsten en de periodieke inkomenstoets dragen bij aan doorstroming op de huurmarkt zodat woonruimte niet bezet blijft door mensen die deze niet meer nodig hebben, maar beschikbaar komt voor hen die daar wel behoefte aan hebben. Ook kunnen deze maatregelen leiden tot een extra aanbod aan huurwoningen hetgeen ook de ruimte op de huurmarkt vergroot. Deze maatregelen beïnvloeden elkaar wederzijds en horen daarom in één wetsvoorstel thuis.

De particuliere verhuurders worden uitgesloten van de (beperkte) huursomstijging. De regering noemt nu het argument dat de huursomstijging voor particuliere verhuurders grote administratieve lasten met zich mee zou brengen. De leden van de SP- en de GroenLinks-fractie vragen zich af hoe groot die lasten, die voor toegelaten instellingen kennelijk geen probleem vormen, zouden zijn. Als deze administratieve lasten te groot zouden zijn, waarom kan de maximale huurstijging bij deze verhuurders dan niet op inflatie plus één procent worden gesteld, zo vragen die leden.

De regering verhoogt de maximale huurstijging van gereguleerde woningen van particuliere verhuurders van inflatie plus 1,5 procent naar inflatie plus 2,5 procent. De leden van de SP- en de GroenLinks-fractie vragen waarom de regering voor toegelaten instellingen kiest voor matiging van de jaarlijkse huurverhoging en voor particuliere verhuurders voor het verhogen van de jaarlijkse huurstijging.

Bij de maximale huurstijging wordt, met het oog op het gelijkheidsbeginsel, geen onderscheid gemaakt tussen (huurders van) particuliere verhuurders en toegelaten instellingen. Het maximale huurverhogingspercentage per woning wordt met ingang van 2017 gesteld op inflatie+2,5%. Binnen dit percentage kan, zoals met het akkoord Aedes-Woonbond beoogd, een gestaffelde huurverhoging worden toegepast waarbij een relatie gelegd wordt tussen de feitelijke en maximale huur. Voor huurders met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor de sociale huursector zal een maximaal huurverhogingspercentage gelden van inflatie+4%. In 2016 geldt voor alle huurders en verhuurders het huidige maximale huurverhogingspercentage van inflatie+1,5% en voor huurders met hogere inkomens een maximaal huurverhogingspercentage van inflatie+2 resp. inflatie+4%.

Op grond van het akkoord Aedes-Woonbond wordt daarnaast de maximale huursomstijging (stijging van de gemiddelde huurprijs voor het gehele woningbezit) voor toegelaten instellingen, die al sinds 2002

bestaat, op inflatie+1% gesteld. Ook wordt de harmonisatie (huurverhoging bij nieuwe huurovereenkomsten) binnen de berekening van de huursomstijging getrokken.

Voor particuliere verhuurders geldt geen maximale huursomstijging. Het toezicht op de maximale huursomstijging voor toegelaten instellingen wordt uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties, voor particuliere verhuurders bestaat een dergelijke instantie niet, evenmin als een rapportageverplichting zoals die bij toegelaten instellingen. Het invoeren van een maximale huursomstijging voor particuliere verhuurders ligt alleen al daarom niet voor de hand.

Daarnaast waren de particuliere verhuurders geen partij bij het akkoord Aedes-Woonbond. Uitgangspunt bij de uitwerking van de huursombenadering was bovendien dat de verdien capaciteit voor verhuurders niet zou worden beperkt. Ook daarom wordt geen nadere begrenzing gesteld aan de huurverhoging bij particuliere verhuurders.

Er is geen berekening gemaakt van de extra administratieve lasten voor particuliere verhuurders indien voor hen ook een huursombepanking zou zijn ingericht.

In het wetsvoorstel is aan de huursombenadering uit het Sociaal Huurakkoord de mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging van inflatie plus 4 procent voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan circa 39.000 euro per jaar toegevoegd, omdat deze huishoudens «goedkoop scheef» zouden wonen. Op de vraag van de leden van de SP-fractie of de regering aan kan geven waarom een huurder met een jaarinkomen van 40.000 euro en een huur van 700 euro per maand «goedkoop scheef» zou wonen, antwoordt de regering geen oordeel te kunnen geven of deze huurder scheef woont. De leden van de SP- en de GroenLinks-fractie vragen om opheldering.

De periodieke inkomstenstoets gaat gelden voor alle huurders met een gereguleerde huurovereenkomst. Bij het bepalen van de inkomensgrens voor deze inkomstenstoets is gekozen voor de grens waarbij huurders in aanmerking komen voor een gereguleerde huurovereenkomst bij toegelaten instellingen. Wanneer huurders bij een bestaande huurovereenkomst een inkomen hebben waarmee zij bij de toewijzing van een huurwoning niet voor een gereguleerde huurwoning in aanmerking zouden komen, dan vind ik het redelijk dat deze huurders een prikkel ervaren tot doorstroming, dan wel meer de huurprijs gaan betalen die de woning gezien het puntenaantal waard is. Huurders zullen daardoor een betere afweging gaan maken tussen het verschillende aanbod op de woningmarkt. Dit geldt voor alle huurders met een inkomen boven de genoemde inkomensgrens en ongeacht de feitelijke huur die deze huurder betaalt. Op grond van de huursombenadering kan de verhuurder bij de jaarlijkse huurverhoging middels een staffel rekening houden met de afstand van de feitelijke tot de maximale huur. Een huurder zal daarbij nooit meer huur gaan betalen dan de maximale huurprijsgrens die voor de betreffende woning, op grond van het woningwaarderingstelsel, geldt.

De leden van de SP- en de GroenLinks-fractie vragen waarom de regering in aansluiting op een voornemen van de partijen bij het Sociaal Huurakkoord wel een extra huurmaatregel voorstelt voor «goedkope scheefwonders», maar niet voor «dure scheefwonders».

Middels de periodieke inkomstenstoets wil ik het beleid dat met de inkomensafhankelijke huurverhoging ter voorkoming van het goedkope scheefwonen is ingezet voortzetten. Ik ben van mening dat dit van groot belang is om betaalbare huurwoningen opnieuw ter beschikking te laten komen aan huurders met lagere inkomens. Door dit beleid dat gericht is

op doorstroming komen meer betaalbare huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep die daar op is aangewezen, zodat op die manier ook het dure scheefwonen wordt bestreden. Daarnaast wordt middels het passend toewijzen aan huurders met een laag inkomen dure scheefheid bestreden. Dit is reeds geregeld in de Woningwet.

Zoals ik ook eerder heb aangegeven ben ik bereid om, indien er een voorstel van Aedes en Woonbond komt, en wanneer dit ook bijdraagt aan de bestrijding van de goedkope, dan wel dure scheefheid, dit zeer serieus te overwegen en in een volgend wetstraject op te nemen.

De Nederlandse Woonbond stelt in een brief van 23 maart aan de leden van de Eerste Kamer dat voor het overgangsjaar 2016 de afgesproken huurmatiging niet gerealiseerd wordt. Dit als onbedoeld effect van het amendement-Ronnes/Van Vliet, dat alleen een overzichtelijk huursomjaar beoogde. Zo vallen harmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhoging, in strijd met het Sociaal Huurakkoord en het oorspronkelijke wetsvoorstel, in 2016 buiten de huursombenadering. Hierdoor komt de maximale huursomstijging niet op 1% maar op 1,8% boven inflatie. De leden van de SP- en de GroenLinks-fractie vragen of de regering deze redenering van de Woonbond kan bevestigen. Kan de regering bevestigen dat de voorgenomen maximale huurverhoging in 2016, inclusief de maximale huursomstijging, door haar per circulaire worden voorgeschreven, gebaseerd op de oude wet, dus dat (het tijdig aannemen van) de Wet doorstroming huurmarkt 2015 daarbij geen rol speelt, zo vragen die leden.

Met het amendement Ronnes/Van Vliet is de periode waarover de huursomstijging bij toegelaten instellingen, inclusief harmonisatie, berekend zal worden, gewijzigd van de eerder voorgestelde 30 juni-30 juni naar 1 januari-1 januari. Bij de bespreking van dit amendement in de Tweede Kamer heb ik aangegeven dat ik, indien dit amendement zou worden aangenomen, de huidige maximale huursomstijging, die betrekking heeft op de periode 30 juni-1 juli, en niet de harmonisatie omvat, op inflatie+0,4% zou vaststellen. Dit omdat anders de met het akkoord Aedes-Woonbond beoogde huurmatiging bij toegelaten instellingen voor 2016 niet wettelijk geregeld zou zijn. Het percentage van inflatie+0,4% is berekend door van de inflatie+1% uit het akkoord Aedes-Woonbond het verwachte huurharmonisatiepercentage (0,6%) af te trekken.

Bij de berekening van de huursomstijging per 1 juli zoals momenteel in de Woningwet vastgelegd worden de woningen waarbij een inkomensafhankelijke, hogere huurverhoging is voorgesteld niet meegeteld. Dat geldt ook bij de berekening van de huursomstijging inclusief harmonisatie op grond van het wetsvoorstel, die met ingang van 1 januari 2017 zal gelden; de woningen waarbij een hogere huurverhoging na inkomenstoets wordt toegepast tellen niet mee in de berekening van de huursomstijging.

Daarvoor geldt dan wel de voorwaarde dat in prestatieafspraken is vastgelegd dat de extra inkomsten als gevolg van deze hogere huurverhogingen worden ingezet voor investeringen.

Het maximale huurverhogingspercentage per woning, evenals het maximale huursomstijgingspercentage voor het gehele woningbezit van toegelaten instellingen worden door mij bij ministeriële regeling vastgesteld. Zoals ik eerder heb aangegeven zal ik het huidige maximale huursomstijgingspercentage uiteraard niet eerder vaststellen op inflatie+0,4% dan nadat uw Kamer het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt heeft aanvaard.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok