

Vergaderjaar 2017–2018

34 652

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage

Nr. 25

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 januari 2018

Zoals ik op 24 januari tijdens de plenaire vergadering van het wetsvoorstel Modernisering Huurcommissie en introductie verhuurderbijdrage heb toegezegd (Handelingen II 2017/18, nr. 43), ga ik bij deze nader in op het amendement van het lid Ronnes (Kamerstuk 34 652, nr. 18) over het beoordelen van de huurprijs van geliberaliseerd verhuurde corporatiewoningen.

De heer Ronnes heeft tijdens de plenaire vergadering aangegeven dat het CDA een voor het VAO Huuraangelegenheden van 2 november 2016 ingediende motie op verzoek van de toenmalige Minister heeft aangehouden (Kamerstuk 27 926, nr. 270). Die motie verzoekt de regering om voor geliberaliseerde huurovereenkomsten van woningcorporaties ook na verlopen van de indieningstermijn van de toets aanvangshuurprijs (eerste 6 maanden huurovereenkomst) de huurprijs nog aan de Huurcommissie te kunnen voorleggen, met dien verstande dat dit niet kan leiden tot aanpassing van de huurprijs met terugwerkende kracht. Daarmee wordt gedoeld op de zogenoemde huurverlagingsprocedure.

Zoals tijdens de plenaire behandeling aangegeven ben ik het met de heer Ronnes eens dat van woningcorporaties, zoals van elke verhuurder, verwacht mag worden dat zij zich opstellen als een goede verhuurder. Daarbij hoort in ieder geval dat ze geen huren vragen die boven de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaardingsstelsel (WWS) ligt. Langs deze lijn heeft mijn voorganger ook op de hiervoor genoemde motie, redenerend vanuit de te verwachten rol van verhuurders en met name van woningcorporaties met hun maatschappelijke rol om betaalbare woonruimte te verhuren, gereageerd in zijn brief van 16 januari 2017 (34 652, nr. 5). Tijdens het debat gaf ik aan echter een probleem te zien met betrekking tot het gelijkheidsbeginsel bij het voorstel dat de heer Ronnes doet in zijn amendement. Nadere analyse heeft uitgewezen dat dit

amendement een niet te rechtvaardigen onderscheid tot gevolg heeft tussen de rechten van huurders van woningcorporaties en andere verhuurders. Hieronder zal ik dit nader toelichten.

Zoals ik tijdens het debat aangaf is het in casu niet zozeer het onderscheid tussen type verhuurder dat tot problemen leidt, maar het onderscheid tussen de huurder die huurt van een private verhuurder en de huurder die huurt van een woningcorporatie. Indien het amendement wordt aangenomen betekent dit dat een huurder van een private verhuurder minder huurprijzbescherming heeft dan een huurder van een woningcorporatie. Hiermee wordt dan rechtsongelijkheid gecreëerd tussen huurders van woningcorporaties en huurders van private verhuurders. De beperkte(re) huurprijzbescherming en toegang tot de Huurcommissie en de rechter maakt inbreuk op het gelijkheidsbeginsel. Hierdoor zal een rechter kunnen oordelen dat er onvoldoende objectieve rechtvaardiging bestaat voor het maken van onderscheid tussen huurders van woningcorporaties en andere verhuurders. Ik weeg het voorstel daarom ten eerste ten opzichte van het doel en het onderliggende probleem dat wordt gezien.

In het geliberaliseerde segment wordt de huurprijs bepaald door de marktwerking. Huurprijsschommelingen zijn inherent aan marktwerking. Daarnaast is prijsongelijkheid tussen zittende huurders en nieuwe huurders heel gebruikelijk, ook in het gereguleerde segment. Meestal betalen nieuwe huurders een hogere huur dan de vertrokken en zittende huurders, maar soms betalen nieuwe huurders een lagere huur dan zittende huurders. Bijvoorbeeld als gevolg van de passendheidsnorm voor huurtoeslaggerechtigden en prestatieafspraken bij woningcorporaties of als gevolg van marktwerking (prijsontwikkelingen als gevolg van krimp) bij alle typen verhuurders. Gelet op het voorgaande zijn de verschillen in huurprijzen van vergelijkbare corporatiewoningen dus niet per se ongewenst of onrechtvaardig en kunnen zelfs beoogd zijn.

Het woningwaarderingstelsel, waarmee de maximale huurprijsgrens van woningen wordt bepaald, is geen betaalbaarheidsinstrument maar een vorm van consumentenbescherming tegen schaarste. Als de huurprijs van zittende huurders hoger is dan de huurprijs van vrijgekomen woningen, betekent dit nog niet dat de huurprijs van de zittende huurders onredelijk is. Zo lang de huurprijs onder de maximale huurprijsgrens van de woning ligt heeft het woningwaarderingstelsel geen matigende werking en kan de Huurcommissie geen huurverlaging uitspreken, ook niet in het gereguleerde segment.

In mijn oordeel over het amendement weeg ik ook mee of er alternatieven zijn die geen inbreuk maken op het gelijkheidsbeginsel. Daarbij heb ik mij ook gericht op de situatie binnen krimpgebieden, aangezien de heer Ronnes tijdens een eerder Kamerdebat hierin aanleiding heeft gezien voor zijn voorstel dat hij vervolgens bij motie heeft ingediend. In krimpgebieden zal de markthuurgrijs snel onder de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel liggen. In dat geval zou de huurder een huurverlaging kunnen voorstellen aan de verhuurder. De huurder heeft dan een sterke onderhandelingspositie omdat vrijkomende woningen voor een lagere huurprijs worden verhuurd. Daarnaast kan de gemeente een rol spelen bij het maken van afspraken over zittende huurders, zeker ten aanzien van huishoudens met een inkomen onder de toewijzingsgrens die geldt voor woningcorporaties. Er lijkt mij een wederzijds belang uit te gaan van het maken van afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties over een huurprijs die meer aansluit bij de op dat moment actuele markthuurgrijs. Hiermee kan namelijk gestuurd worden op een aantrekkelijk vestigingsklimaat in krimpgebieden.

Gelet op het bovenstaande lijkt een wettelijke waarborg zoals het voorstel in het amendement bevat niet goed te richten te zijn op het doel en onderliggend probleem. Bovendien zijn er effectieve alternatieven voor handen. Tezamen brengt mij dit tot het oordeel dat ik geen rechtvaardiging zie voor de inbreuk die het voorstel maakt op het gelijkheidsbeginsel en acht ik het voorstel onhoudbaar en heb het om die reden ontraden.

Dat neemt nog steeds niet weg dat ik het eens ben met het punt dat de heer Ronnes heeft gemaakt. Ik wil in deze ook wijzen op de scheiding die woningcorporaties sinds 1 januari 2018 hebben aangebracht tussen hun wettelijke kerntaken (het verhuren van gereguleerde huurwoningen voor de vastgelegde inkomensdoelgroepen) en marktactiviteiten, waaronder het verhuren van woningen aan hogere inkomens. Ook na de scheiding van deze activiteiten moeten woningcorporaties de lokale woningmarktbehoefte voor hun doelgroepen in acht blijven nemen. Dat betekent dat gewijzigde marktomstandigheden aanleiding kunnen zijn voor woningcorporaties om hun aanbod hierop aan te passen, in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties. Daarbij kan het dus nadrukkelijk ook gaan om maatwerkoplossingen te bieden bij individuele gevallen die de heer Ronnes heeft opgebracht. Gelet op de maatschappelijke taak die woningcorporaties hebben verwacht ik dat zij hier een welwillend oor voor zullen hebben en acht ik het signaal van de heer Ronnes ook zeer belangrijk voor het lokale overleg. Indien nodig zal ik hier ook tijdens regiobezoeken en in contacten met Aedes aandacht voor vragen. Tot slot zal ik in het kader van de evaluatie van de introductie van de WOZ in het WWS waarvan ik u dit jaar het verslag zal toesturen trachten om het inzicht in de omvang van de geschetste problematiek te vergroten. Op basis hiervan kan worden beoordeeld of alsnog aanvullende maatregelen nodig zijn.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren