

Vergaderjaar 2019–2020

35 254

Wijziging van de Woningwet (wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage)

Nr. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 3 oktober 2019

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 23 september 2019. In het navolgende ga ik in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

De leden van de VVD-fractie vroegen in hoeverre bij de uitwerking van het voorstel rekening is gehouden met het verschil in omvang tussen woningcorporaties en vroegen om een voorbeeld hoe het voorstel uitwerkt voor een zeer kleine woningcorporatie, een gemiddelde woningcorporatie en een grote woningcorporatie.

Sinds 1 juli 2002 bestaat de maximale huursomstijging. De maximale huursomstijging regelt de maximaal toegestane gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt naar grootte van woningcorporaties.

Het wetsvoorstel stelt voor de landelijke maximale huursomstijging te bepalen op inflatieniveau, waarbij lokaal afgeweken kan worden tot maximaal inflatie + 1 procentpunt indien de woningcorporatie dat in haar prestatieafspraken met gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) heeft afgesproken.

Het staat woningcorporaties vrij om te kiezen op welke wijze zij invulling geven aan de gemiddelde huurverhoging over hun bezit. Een woningcorporatie kan er bijvoorbeeld voor kiezen om voor een deel van haar woningen de maximale individuele huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt te vragen. Dit betekent dat zij bij andere huurders een lagere huurverhoging moeten voorstellen om aan een gemiddelde huurverhoging van inflatieniveau te komen. Het staat woningcorporaties ook vrij om ervoor te kiezen om hun huursomstijging lager dan de maximaal toegestane huursomstijging van inflatievolgend te houden. Hieronder zijn een aantal voorbeelden uitgewerkt, uitgaande van een maximale huursomstijging op inflatieniveau (geen lokale afwijking).

Stel de inflatie van 2019 is 2,5% en de gemiddelde huurprijs voor de huurverhoging € 500.

Voorbeeld uitwerking voor zeer kleine woningcorporatie (500 woningen)

De gemiddelde huurprijs op 1 januari is € 500. De woningcorporatie heeft voor 250 woningen (de helft) de maximale huurverhoging van 5% (inflatie + 2,5 procentpunt) voorgesteld. Dan moet de woningcorporatie voor de overige 250 woningen geen huurverhoging (0%) vragen om gemiddeld op inflatieniveau (2,5%) uit te komen.

Voorbeeld uitwerking voor een gemiddelde woningcorporatie (3.500 woningen)

De gemiddelde huurprijs op 1 januari is € 500. De woningcorporatie heeft voor 500 woningen (een zesde deel) de maximale huurverhoging van 5% (inflatie + 2,5 procentpunt) voorgesteld. Dan kan de woningcorporatie voor de overige 3.250 woningen een maximale huurverhoging van gemiddeld 2,3% (net onder inflatie) vragen om gemiddeld op inflatieniveau (2,5%) uit te komen.

Voorbeeld uitwerking voor een grote woningcorporatie (30.000 woningen)

De gemiddelde huurprijs op 1 januari is € 500. De woningcorporatie heeft voor 5.000 woningen (een zevende deel) de maximale huurverhoging van 5% (inflatie + 2,5 procentpunt) voorgesteld. Dan kan de woningcorporatie voor de overige 25.000 woningen een maximale huurverhoging van gemiddeld 2,0% (onder inflatie) vragen om gemiddeld op inflatieniveau (2,5%) uit te komen.

| Grootte woningcorporatie | Deel woningen dat maximale huurverhoging van 5% (inflatie 2,5% + 2,5 procentpunt) krijgt | Gemiddelde huurverhoging overige woningen om gemiddeld op 2,5% (inflatie) uit te komen |
|---------------------------|--|--|
| Zeer klein: 500 woningen | 250 (de helft) | 0,0% voor 250 woningen |
| Gemiddeld: 3.500 woningen | 500 (een zevende) | 2,3% voor 3.000 woningen |
| Groot: 30.000 woningen | 5.000 (een zesde) | 2,0% voor 25.000 woningen |

De leden van de D66-fractie vroegen waarom de huurprijs van onzelfstandige woonruimte niet wordt meegenomen in de huursomstijging en of het ontbreken van dergelijke woningen niet tot een potentiële huurstijging voor dit type woningen leidt.

Sinds de invoering ervan (per 1 juli 2002) heeft de maximale huursomstijging voor woningcorporaties alleen gegolden voor de huurontwikkeling van zelfstandige woningen. Met het stellen van een maximum aan de gemiddelde huurverhoging op woningcorporatieniveau wordt bewerkstelligd dat de stijging van de woonlasten van huurders van zelfstandige woningen van woningcorporaties als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging beperkt is.

Bij de wijziging van de huursombenadering per 2017 is de maximale huurverhoging per individuele zelfstandige woning, conform het Sociaal Huurakkoord 2015 tussen Woonbond en Aedes, verhoogd van inflatie + 1,5 procentpunt naar inflatie + 2,5 procentpunt (Kamerstukken II 2014/2015, 27 926, nr. 247). De geldende maximale huursomstijging van inflatie + 1 procentpunt heeft tot gevolg dat woningcorporaties die maximale huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt niet voor al hun woningen kunnen toepassen. Omdat de huursombenadering niet geldt voor andere woonruimten dan zelfstandige woningen, is de maximaal

toegestane huurverhoging voor individuele onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen gehandhaafd op inflatie + 1,5 procentpunt (Zoals afgesproken in het regeerakkoord «Bruggen slaan» tussen VVD en PvdA van 29 oktober 2012 en geconsolideerd in het Woonakkoord 2013 tussen kabinet en de Tweede Kamerfracties van VVD, PvdA, D66, CU en SGP (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42)) en dus lager dan de maximaal toegestane huurverhoging voor individuele zelfstandige woningen (inflatie + 2,5 procentpunt). Voor onzelfstandige woningen is daardoor een gematigde huurontwikkeling geborgd. Deze huurprijsbescherming geldt bovendien voor alle onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen, ongeacht de hoogte van de (aanvangs)huur.

De leden van de D66-fractie vroegen in hoeverre er uniforme voorwaarden gelden voor gemeenten en corporaties om te besluiten tot een 1%-punt verhoging van de huursomstijging over te gaan.

Conform het Sociaal Huurakkoord 2018 zal de maximale huursomstijging op inflatieniveau worden vastgesteld. Woningcorporaties mogen na inwerkingtreding van de met dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen lokaal afwijken van de maximale huursomstijging van inflatieniveau, tot maximaal inflatie + 1 procentpunt. Zij moeten dat dan afspreken in de prestatieafspraken die zij met gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) maken. Deze mogelijkheid om af te wijken voor woningcorporaties past bij het voornemen van het kabinet om meer mogelijkheden voor lokale invulling te geven aan het volkshuisvestelijk beleid. Het wetsvoorstel bepaalt geen (uniforme) voorwaarden aan een af te spreken lokaal hogere huursomstijging. Dat biedt ruimte voor lokale invulling van het huurbeleid, passend bij de lokale woningmarkt. Het staat een woningcorporatie al vrij om in overleg met de huurdersvertegenwoordiging en gemeenten een keuze maken op welke wijze zij het huurprijsbeleid vorm te geven.

De leden van de D66-fractie vroegen in hoeverre de Minister daarnaast verwacht dat er een toestroom naar de geschillencommissie ontstaat wanneer gemeenten en corporaties er onderling niet uitkomen, met welke administratieve gevolgen.

Er kan geen exacte inschatting gemaakt worden van het aantal geschillen over de totstandkoming van prestatieafspraken als gevolg van deze maatregel. Bekend is dat vrijwel alle woningcorporaties prestatieafspraken sluiten, op enkele zeer kleine woningcorporaties met minder dan 100 woningen na (Monitor Prestatieafspraken 2019), en dat sinds de herziening van de Woningwet slechts vijf keer een geschil is ingediend. Dit duidt erop dat, voor zover lokale partijen in de praktijk problemen ervaren, zij desalniettemin onderling een oplossing weten te vinden. De onderwerpen huurbeleid en investeringen zijn nu ook onderdeel van de prestatieafspraken.

De leden van de D66-fractie vroegen welk meetbaar doel er aan deze wetswijziging gekoppeld is en op welke wijze monitoring van de effecten plaatsvindt.

De doelen van dit wetsvoorstel zijn het matigen van de gemiddelde jaarlijkse huurstijging voor zittende huurders door de gemiddelde huurstijging per woningcorporatie te beperken tot inflatieniveau, maar daarnaast meer ruimte voor woningcorporaties te bieden om de verduurzaming van hun woningen te realiseren en meer ruimte voor lokale invulling aan het volkshuisvestelijk beleid door de mogelijkheid te bieden in lokale prestatieafspraken een hogere maximale huurstijging af te

spreken (tot een maximum van inflatie + 1 procentpunt). Of en hoe deze voorgestelde ruimte door de woningcorporaties zal worden gebruikt, zal blijken uit de jaarlijkse verantwoording van de woningcorporaties alsmede uit het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen waarom er niet voor gekozen is om het gehele sociaal huurakkoord in het voorliggende wetsvoorstel om te zetten naar een wettelijke regeling.

Gelet op de door Aedes en Woonbond geuite wens voor een spoedige inwerkingtreding¹ ben ik begin 2019 direct begonnen met het overleg met de betrokken partijen over de uitwerking van het Sociaal Huurakkoord in wet- en regelgeving. In mijn brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet (Kamerstukken 2018/19, 32 847, nr. 470) heb ik toegelicht welke visie ik heb op het huurbeleid en welke afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 ik daarom overneem en op welke wijze ik deze afspraken faciliteer. De maatregelen in dit wetsvoorstel hebben invloed op de huursomstijging en hebben een macro-effect op woningcorporaties (woningcorporatieniveau). De huursomstijging wordt per kalenderjaar berekend, waardoor het belangrijk is om dit wetsvoorstel per 1 januari 2020 reeds inwerking te laten treden. Om dit mogelijk te maken is gekozen voor een separaat wetsvoorstel.

De overige aangekondigde maatregelen hebben invloed op individuele huurders en hun woningen (woningniveau). Deze maatregelen hadden verdere uitwerking nodig. Mijn streven is dat ook deze maatregelen zo spoedig mogelijk in werking kunnen treden, maar dat zal na 1 januari 2020 zijn. Een conceptwetsvoorstel van die strekking wordt op korte termijn voor advies aan de Afdeling advisering van de Raad van State aangeboden. Ik verwacht daarom dat dit wetsvoorstel aan het einde van het jaar bij uw Kamer wordt ingediend.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen of niet een groot deel van het tekort aan investeringsvermogen van corporaties veroorzaakt wordt door de verhuurderheffing, de toepassing van de ATAD-richtlijn en de VPB-heffing waarmee corporaties geconfronteerd worden.

Deze leden vroegen voorts of deze extra lokale huurverhoging überhaupt nodig zou zijn wanneer de lasten voor corporaties zouden worden verlicht.

Er is op dit moment geen aanleiding om aan te nemen dat er in de woningcorporatiesector een tekort aan investeringscapaciteit bestaat voor de korte termijn. Woningcorporaties hebben voor de komende vijf jaar voor ruim 40 miljard aan investeringen in de boeken staan. Daarbovenop hebben zij nog ruimte voor extra investeringen, ook als rekening wordt gehouden met de door de corporaties zelf verwachte belastingafdrachten in de komende jaren. Voor individuele gevallen waar de investeringscapaciteit wel gering is, wil de regering de woningcorporatiesector de, door de Woonbond en Aedes voorgestelde, mogelijkheid om extra investeringskracht te genereren echter niet onthouden. Uiteraard is een belangrijke voorwaarde dat huurdersorganisatie(s), gemeente(n) en woningcorporatie hierover overeenstemming bereiken in prestatieafspraken. Op zeer korte termijn zal ik u informeren over de IBW 2019 (indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties), waarin per woningcorporatie is aangegeven welke investeringen zij de komende jaren doen en hoeveel additionele leenruimte zij maximaal hebben. In die brief zal ik ook nader ingaan op de verwachte belastingafdrachten. Daarnaast brengen het Rijk en Aedes naar aanleiding van de motie Ronnes (Kamerstukken II 2018/19, 35 000 VII, nr.

¹ Kamerstukken II 2018/19, 27 926, nr. 307

52) gezamenlijk in kaart hoe de opgaven en middelen van de woningcorporatiesector zich tot elkaar verhouden voor de lange termijn.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen of de prestatieafspraken nu overal zijn gemaakt, of er in de praktijk problemen worden ervaren bij het sluiten van deze afspraken en als deze afspraken niet overal worden gemaakt, waar en waarom dit niet gebeurt.

De met de herziening van de Woningwet beoogde versterking van de positie van gemeenten en huurders heeft de afgelopen jaren de gewenste resultaten gehad. Er zijn meer woonvisies, meer prestatieafspraken met meer concrete afspraken en partijen zijn door de jaren heen steeds beter in staat geworden hun rol op te pakken. Sinds de invoering van de herziene Woningwet (1 juli 2015) hebben vrijwel alle woningcorporaties nieuwe prestatieafspraken gesloten, op enkele zeer kleine woningcorporaties met minder dan 100 woningen na (Monitor Prestatieafspraken 2019). Daarnaast is in die periode slechts vijf keer gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een geschil in te dienen dat de totstandkoming van prestatieafspraken in de weg staat. Dit duidt erop dat, voor zover lokale partijen in de praktijk problemen ervaren, zij desalniettemin onderling een oplossing weten te vinden. Zoals ik u in mijn brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet (Kamerstukken 2018/19, 32 847, nr. 470) schreef, is de lokale driehoek daarmee echter niet uitontwikkeld. Samen met de VNG, Woonbond, Aedes en VTW start ik dit najaar een traject op om met betere en meer gerichte informatievoorziening, communicatie en praktijkontwikkeling het lokale samenspel verder te versterken.

De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag een nadere toelichting ontvangen op de reden dat het tijdvak van de huursomstijging en de jaarlijkse huurverhoging nu een half jaar uit elkaar liggen en wat de nu bekende voor- en nadelen zijn van gelijktrekken.

De reden dat de maximale huursomstijging nu per kalenderjaar wordt berekend is een aangenomen amendement bij de voorgestelde Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 22). Een van de motieven voor dat amendement was dat het laten samen vallen van de periode waarover de huursomstijging wordt berekend met het kalenderjaar, de administratieve lastendruk bij woningcorporaties aanzienlijk verlicht. Woningcorporaties hoeven daardoor slechts eenmaal per jaar de huursom van hun woningbezit te bepalen, zowel ten behoeve van de jaarrekening als ten behoeve van de berekening van de gemiddelde huursomstijging. Bij de uitwerking van dit wetsvoorstel hebben woningcorporaties om deze reden verzocht vast te houden aan berekening van de huursomstijging per kalenderjaar. Bij een berekening van de huursomstijging van 30 juni op 1 juli vervalt het voordeel voor woningcorporaties dat zij slechts eenmaal per jaar (per 1 januari) de huursom hoeven te berekenen.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen wanneer de evaluatie van de effecten van dit wetsvoorstel en die van het nog in te dienen aanpalende wetsvoorstel plaatsvinden en op welke wijze wordt een eventueel nieuw sociaal huurakkoord (na 2021 verloopt het huidige sociaal huurakkoord) bij deze evaluatie betrokken.

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft geadviseerd om de effecten van voorliggend wetsvoorstel in samenhang te bezien met de effecten van het nog in te dienen wetsvoorstel waarin de overige aangekondigde maatregelen zijn uitgewerkt. Het kabinet heeft dit advies overgenomen.

Het kabinet verwacht dat het wetsvoorstel waarin de overige aangekondigde maatregelen (differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen voor huurwoningen in het gereguleerde segment van woningcorporaties, aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, het toestaan van een hogere huurverhoging voor zeer lage huren en het mogelijk maken van tijdelijke huurkorting) zijn opgenomen voor het eind van dit jaar bij uw Kamer ingediend wordt. De evaluatie zal binnen vijf jaar na inwerkingtreding van beide wetsvoorstellen plaatsvinden. Een eventueel nieuw Sociaal Huurakkoord zal geen invloed hebben op de evaluatie van de in deze wetsvoorstellen opgenomen maatregelen, want in een evaluatie wordt onderzocht of de in de wetsvoorstellen genomen maatregelen het beoogde effect hebben gehad. Een eventueel nieuw Sociaal Huurakkoord kan wel leiden tot aanpassing van regelgeving, indien het kabinet afspraken uit dat akkoord wil overnemen in zijn huurbeleid.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom niet het gehele Sociaal Huurakkoord is overgenomen door de regering en of schematisch weergegeven kon worden welke voorstellen in het Sociaal Huurakkoord wél zijn overgenomen en welke niet, inclusief de reden(en) daarvoor.

In mijn brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet (Kamerstukken 2018/2019, 32 847, nr. 470) heb ik toegelicht welke afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 het kabinet wel en welke het niet in regelgeving zal verwerken en wat daarvoor de reden is. Hierbij heb ik een onderscheid gemaakt tussen voorliggend wetsvoorstel, waarvan de maatregelen een effect hebben op macroniveau en waarvan het belangrijk is dat zij inwerkingtreden per kalenderjaar, en de overige maatregelen die invloed hebben op individuele huurders en hun woningen (woningniveau). Dit wordt hieronder nog eens schematisch weergegeven.

| Afspraak uit het Sociaal Huurakkoord 2018 | Overgenomen | Motivering |
|---|---------------------------------|---|
| <p>1. Aedes en de Woonbond spreken in het belang van het verbeteren van de betaalbaarheid een huursomontwikkeling af van maximaal inflatie.</p> <p>2. De huursomstijging is alleen van toepassing voor zelfstandige gereguleerde woningen en omvat de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli voor zittende huurders van die woningen.</p> | Ja, in voorliggend wetsvoorstel | Door de maximale jaarlijkse huursomstijging van woningcorporaties te bepalen op het niveau van de inflatie, zoals voorgesteld in het Sociaal Huurakkoord 2018 tussen Aedes en de Woonbond, wordt op landelijk niveau een gematigde huurontwikkeling bevorderd voor zittende huurders. |

| Afspraak uit het Sociaal Huurakkoord 2018 | Overgenomen | Motivering |
|--|---|--|
| <p>3. Waar de toegestane huursomontwikkeling leidt tot een te impactvolle beperking van de investeringscapaciteit voor de benodigde investeringen in beschikbaarheid of herstructurering, wordt er een bandbreedte van 1 procent boven de maximale huursomontwikkeling toegestaan.</p> <p>4. Het eventueel benutten van deze extra bandbreedte zal gemotiveerd moeten worden en – na een afweging van belangen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) die lokaal wordt gemaakt – worden vastgelegd in de gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en – als nodig/relevant – gemeenten.</p> | Ja, in voorliggend wetsvoorstel | Deze maatregel past in het beleid van meer mogelijkheden voor een lokale invulling van het volkshuisvestelijk beleid. De mogelijkheid om lokaal een hogere huursomstijging overeen te komen, biedt verdere ruimte om lokaal rekening te houden met de omstandigheden van de huurders, prijs-kwaliteit van de woning en mogelijkheden voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. |
| <p>5. Aanvullend op de wettelijk geldende huurprijsgrenzen (aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens) en regels voor passend toewijzen, geldt een maximum van de jaarlijkse huurverhoging op woningniveau van inflatie + 4,5 procent.</p> <p>6. Voor particuliere verhuurders die sociale huurwoningen verhuren zijn er geen afspraken over huursombeperking, regels voor passend toewijzen en prestatieafspraken. Om huurders te beschermen bepleiten wij voor deze verhuurders een wettelijk te bepalen maximale huuraanpassing per individuele woning die lager ligt dan het maximum voor woningcorporaties.</p> | Nee. Als alternatief om tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit maakt het kabinet het voor alle verhuurders mogelijk om bij woningen met zeer lage huren (hogere huursprongen toe te staan (in het nog in te dienen wetsvoorstel). | De in het Sociaal Huurakkoord 2018 voorgestelde uitwerking van een hogere maximale huurverhoging op woningniveau voor alleen woningcorporaties kan het kabinet juridisch niet volgen in verband met de rechtsongelijkheid die hierdoor zou ontstaan tussen huurders van woningcorporaties en huurders van andere verhuurders. Een individuele huurder bij een woningcorporatie zou dan een hogere huurverhoging dan een individuele huurder bij een andere verhuurder. Gelet op de betaalbaarheid voor huurders vindt het kabinet het onwenselijk om voor alle woningen met een gereguleerd huurcontract het mogelijk te maken om de huur te verhogen met inflatie + 4,5%. |
| <p>7. Wettelijk is/wordt vastgelegd welke huurprijs nog maximaal betaalbaar is voor verschillende inkomenscategorieën (bijvoorbeeld: tot aftoppingsgrenzen is betaalbaar voor huurtoeslag-gerechtigde huishoudens).</p> | Nee. | De wens uit het akkoord om wettelijk vast te leggen wat per inkomenscategorie de maximale huurprijs is neemt het kabinet niet over omdat dit een grote stelselwijziging zou betekenen. Bij nieuwe verhuringen geldt dat passend moet worden toegewezen. Het staat verhuurders vrij om huren te bevriezen of te verlagen indien zij dat voor bepaalde huishoudens wenselijk vinden. |
| <p>8. Partijen dringen er gezamenlijk bij het Rijk op aan dat tijdelijke huurkorting voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur (dure scheefwoners) wettelijk mogelijk wordt gemaakt.</p> | Ja | Het kabinet maakt een regeling voor tijdelijke huurkorting mogelijk (in het nog in te dienen wetsvoorstel). |

| Afspraak uit het Sociaal Huurakkoord 2018 | Overgenomen | Motivering |
|---|---|---|
| <p>9. Duurzaamheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van zowel verhuurders, huurders als de overheid. Ieder zal naar vermogen daar financieel aan bij moeten dragen.</p> <p>10. De vergoeding die een huurder betaalt, is gebaseerd op de reële gemiddelde besparing van energielasten die huurders realiseren na een energieverbetering aan hun woning. Deze worden vastgelegd in een door de Woonbond en Aedes afgesproken «vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen»</p> | <p>Wordt verder uitgewerkt in het kader van de uitwerking van het Klimaatakkoord.</p> | <p>Uitgangspunt van Aedes en de Woonbond is dat de gemiddelde besparing op de energierekening van dat moment, de normatieve vergoeding die in de huur zal kunnen worden verrekend overtreft. Dit is een belangrijke doorbraak in de verduurzaming van woningcorporatiebezit, omdat de tabel kan helpen te voorkomen dat noodzakelijke verduurzamingsinvesteringen vertraging oplopen door een impasse tussen woningcorporaties en huurders over de huurprijs.</p> <p>In samenhang met voorstellen naar aanleiding van het concept-Klimaatakkoord, zal het kabinet daarom kijken naar hoe een dergelijke tabel in praktijk toegepast kan worden. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de motie Nijboer c.s. (Kamerstukken II 2017/18, 34 775 XVIII, nr. 30) om ervoor te zorgen dat huurders ook financieel profiteren van verduurzaming van hun woning.</p> |

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de maatregelen uit het Sociaal Huurakkoord in verschillende wetswijzigingen worden gegoten en niet gelijktijdig worden behandeld.

Aedes en de Woonbond hebben mij verzocht om het Sociaal Huurakkoord 2018 zo spoedig mogelijk in wet- en regelgeving om te zetten (zie Kamerstukken II 2018/19, 27 926, nr. 307). Gelet op deze wens voor een spoedige inwerkingtreding ben ik vroegtijdig in overleg getreden met de betrokken partijen. De maatregelen in dit wetsvoorstel zijn de berekening van de maximale huursomstijging en de mogelijkheid om hier lokaal van af te wijken. Deze maatregelen hebben een macro-effect op woningcorporaties. De huursomstijging wordt per kalenderjaar berekend, waardoor het belangrijk is om de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen reeds per 1 januari 2020 inwerking te laten treden. De overige maatregelen hebben invloed op individuele huurders. Deze maatregelen hebben verdere uitwerking nodig. Het streven is dat ook deze maatregelen zo spoedig mogelijk inwerking kunnen treden. Ik verwacht dit wetsvoorstel aan het einde van het jaar bij uw Kamer zal worden ingediend.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de evaluatie wel in samenhang zal worden bekeken, maar de invoering niet.

In mijn brief van 22 februari (Kamerstukken 2018/19, 32 847, nr. 470) heb ik de verschillende maatregelen voor de huursector geschetst. Zoals hiervoor is toegelicht hebben Aedes en de Woonbond mij verzocht om het Sociaal Huurakkoord 2018 zo spoedig mogelijk in wet- en regelgeving om te zetten. Als gevolg daarvan is voorliggend wetsvoorstel uitgewerkt met het oog op inwerkingtreding per 1 januari 2020, omdat de huursomstijging per kalenderjaar wordt berekend. Overige afspraken uit het

Sociaal Huurakkoord 2018 die het kabinet overneemt, kunnen op zijn vroegst op de huurverhogingen per 1 juli 2020 werking hebben. Op advies van het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het kabinet besloten om de effecten van voorliggend wetsvoorstel in samenhang te bezien met de effecten van het nog in te dienen wetsvoorstel waarin de overige aangekondigde maatregelen zijn uitgewerkt.

Het kabinet verwacht dat het wetsvoorstel waarin de overige aangekondigde maatregelen (differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen voor huurwoningen in het gereguleerde segment van woningcorporaties, aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, het toestaan van een hogere huurverhoging voor zeer lage huren en het mogelijk maken van tijdelijke huurkorting) zijn opgenomen voor het eind van dit jaar bij uw Kamer ingediend wordt.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe een gedegen afweging gemaakt kan worden over onderhavig wetsvoorstel als de individuele gevolgen voor huurders niet bekend zullen zijn.

De maximale huursomstijging stelt een maximum aan de gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie over het gehele woningbezit en heeft daardoor geen effect voor individuele huurders. Die gemiddelde huurverhoging mag het inflatieniveau – of, indien lokaal een hogere maximale huursomstijging is afgesproken het afgesproken niveau, met een maximum van inflatie + 1 procentpunt – niet overstijgen. Voor huurders blijft de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging per woning (inflatie + 2,5 procent) gelden. Als woningcorporaties voor een deel van hun woningen huurverhogingen van inflatie + 2,5 procentpunt toepassen, zullen zij dat moeten compenseren met huurverhogingen onder inflatieniveau voor andere woningen binnen hun bezit om de maximale huursomstijging (gemiddelde huurverhoging) niet te overschrijden.

De leden van de SP-fractie vroegen wanneer het andere wetsvoorstel naar de kamer komt en vragen tevens onderhavig wetsvoorstel aan te houden tot de teksten van de andere wet bekend zijn. Graag ontvangen de leden van de SP-fractie een toelichting op dit punt.

Het streven is dat het andere wetsvoorstel aan het einde van dit jaar bij uw Kamer wordt ingediend. De maximale huursomstijging wordt per kalenderjaar berekend, dit betekent dat dit wetsvoorstel per 1 januari 2020 in werking moet treden om direct van invloed te zijn. Gezien de wens van Aedes en de Woonbond om tot een spoedige inwerkingtreding van de wetgeving te komen, wil het kabinet dit wetsvoorstel niet aanhouden.

De leden van de SP-fractie vroegen welke noodzaak er is om onderwerpen uit te zonderen van de huursomstijging, te weten de huurharmonisatie (= huurverhoging na bewonerswissel), de huurverlaging na inkomensdaling, na een eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging en woningverbetering (verduurzaming). Ook vroegen de leden van de SP-fractie wat dit uitzonderen betekent voor de betaalbaarheid voor huurders per onderwerp.

Het wetsvoorstel brengt de huurharmonisatie buiten de berekening van de maximale huursomstijging. Dit is conform de afspraak uit het Sociaal Huurakkoord 2018. Zoals toegelicht in paragraaf 2.1 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (Kamerstukken II 2018/19, 35 254, nr. 3, p. 3) biedt het (weer) buiten de berekening brengen van de huurharmonisatie woningcorporaties meer ruimte om na huurdersmutatie een hogere huur te hanteren dan bij de vertrekkende huurder(s). Hiermee kan de huur

weer in lijn worden gebracht met de kwaliteit van de woning, als die verhouding is scheefgegroeid.

De ruimte voor huurharmonisatie blijft beperkt. Voor woningcorporaties geldt sinds 2016 dat zij jaarlijks aan 95% van de (aspirant-)huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huurprijs die niet hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Voor huurders met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens is een nieuwe huurwoning slechts beperkt duurder (of in sommige gevallen zelfs goedkoper) dan de huidige huurwoning. Meer dan de helft van de huurders van woningcorporaties heeft qua inkomen recht op huurtoeslag, waardoor een groot deel van de vrijkomende woningen tot de aftoppingsgrens geharmoniseerd kunnen worden.

Dit wetsvoorstel voorziet daarnaast, conform het Sociaal Huurakkoord 2018, in het opheffen van de beperking op de uitzondering van huurverhogingen wegens woningverbetering tot woningen waarvan de woningverbetering maximaal een jaar voor de daarmee samenhangende huurprijsverhoging is afgerond. Door die uitzondering niet meer te beperken, wordt woningverbetering, waaronder verduurzaming, niet in de weg gestaan doordat de terugverdienmogelijkheden niet meer beperkt zijn. Huurverhogingen wegens woningverbetering hoeven dus niet te worden gecompenseerd met lagere huurverhogingen voor andere woningen binnen het woningbezit van een woningcorporatie. In het Sociaal Huurakkoord hebben Aedes en de Woonbond daarbij afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten van de verduurzaming. Hierbij geven zij aan dat de vergoeding die een huurder betaalt, is gebaseerd op de reële gemiddelde besparing van energielasten die huurders realiseren na een energieverbetering aan hun woning. Uitgangspunt van Aedes en de Woonbond hierbij is dat de gemiddelde besparing op de energierekening, de normatieve vergoeding die in de huur zal kunnen worden verrekend overtreft.

In de huidige regeling worden de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen al uitgezonderd van de berekening van de maximale huursomstijging, mits in de prestatieafspraken is opgenomen dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden. Dan is het redelijk om, conform de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018, ook de huurverlagingen wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen buiten de berekening te laten. Door deze huurverlagingen buiten de berekening te laten, kunnen deze huurverlagingen niet dienen als compensatie voor maximale huurverhogingen voor (een groter deel van de) andere woningen binnen het woningbezit van een woningcorporatie.

De leden van de SP-fractie vroegen of sociale huurwoningen die verkocht zijn aan beleggers ook onder deze nieuwe regelgeving vallen en hoe dit wordt gecontroleerd.

Sociale huurwoningen die verkocht zijn aan beleggers vallen niet onder de regelgeving met betrekking tot de maximale huursomstijging; de maximale huursomstijging geldt alleen voor woningcorporaties. Voor huurders van beleggers of particuliere verhuurders in het gereguleerde huursegment geldt overigens wel dezelfde huurprijsbescherming voor hun woning als voor huurders in het gereguleerde segment bij woningcorporaties.

De leden van de SP-fractie vroegen wat wordt verstaan onder een «gematigde ontwikkeling», wat wordt bedoeld met «de gemiddelde huurprijs», en waar beide cijfers, of bedragen op zijn gebaseerd. Voorts vroegen deze leden hoe dit verhoudt dit zich tot de huurverhoging voor individuele woningen, die gemaximeerd zijn op inflatie plus 2,5% en of dit kon worden toegelicht aan de hand van praktijkvoorbeelden. Tot slot vroegen de leden van de SP-fractie hoe de regering van een matiging van de huurontwikkeling kan spreken, als de wijzigingen en effecten van individuele huurverhogingen nog niet bekend zijn en op welke rapporten of onderzoeken dit is gebaseerd.

De maximale huursomstijging (de gemiddelde huurverhoging) wordt met 1 procentpunt verlaagd. Op dit moment is de maximale huursomstijging inflatie + 1 procentpunt en het voornemen is om dit te verlagen naar inflatievolgend. Woningcorporaties kunnen lokaal een hogere huursomstijging afspreken in de prestatieafspraken, tot een maximum van inflatie + 1 procentpunt.

Voorbeeld: stel dat de inflatie in 2019 2,5% is, dan is de maximaal toegestane huurverhoging per woning 5%, maar mag de gemiddelde huurverhoging over het gehele woningbezit per woningcorporatie in 2020 die 2,5% inflatie (of lokaal hoger, maar maximaal 3,5%) niet overstijgen. Huurverhogingen van 5% voor een deel van de woningen zullen dan gecompenseerd moeten worden met huurverhogingen onder 2,5% om het gemiddelde van 2,5% (of lokaal maximaal 3,5%) niet te overstijgen.

De leden van de SP-fractie vroegen wat wordt verstaan onder «geringe beperkende werking», wat dat concreet betekent en waar die aanname op is gebaseerd.

Het uitzonderen van de huurharmonisatie in de berekening van de huursomstijging biedt enerzijds woningcorporaties meer ruimte om na huurdersmutatie een hogere huur te hanteren dan bij de vertrekkende huurder(s). Op deze manier kan de huur weer in lijn worden gebracht met de kwaliteit van de woning, als die verhouding is scheefgegroeid. Anderzijds wordt deze mogelijkheid voor huurharmonisatie voor woningcorporaties beperkt, omdat zij passend moeten toewijzen. Jaarlijks moeten woningcorporaties aan 95% van de (aspirant-)huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huurprijs die niet hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (voor huishoudens van 1 of 2 personen is deze aftoppingsgrens € 607,46 (prijspeil 2019) en voor huishoudens van meer dan 2 personen is deze aftoppingsgrens € 651,03 (prijspeil 2019)). Deze aftoppingsgrenzen hebben daardoor een beperkend effect op de ruimte die ontstaat om de huren te harmoniseren. Passend toewijzen is in 2016 ingevoerd. Er zijn 346.000 huishoudens met een huurtoeslaginkomen die een huur hebben boven de toepasselijke aftoppingsgrenzen (bron: WoON2018). Indien deze huishoudens verhuizen, zullen zij passend moeten worden toegewezen, waardoor hun betaalbaarheid zal verbeteren. De verwachting is daarom dat er slechts een gering beperkend effect is op de doorstroming.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe de beschikbaarheid van betaalbare huurhuizen wordt gestimuleerd met het voorstel om de huurharmonisatie uit te zonderen van de huursom.

Zoals hiervoor is opgemerkt, moeten woningcorporaties woningen passend toewijzen sinds 1 januari 2016. Dit houdt in dat woningcorporaties jaarlijks aan 95% van de (aspirant-)huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huurprijs die niet hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens voor de

huurtoeslag. Hiermee wordt de betaalbaarheid van deze huishoudens geborgd. In het algemeen geldt dat de berekening van de huursomstijging is gebaseerd op de huurverhogingen bij gereguleerde woningen in het DAEB-segment. De huurprijs van deze woningen ligt onder de liberalisatiegrens van € 720,42 (prijspeil 2019). Woningcorporaties kunnen niet onbeperkt woningen na huurdersmutatie tegen een geliberaliseerde huurprijs (huurprijs hoger dan de geldende liberalisatiegrens) gaan verhuren, zoals ook hiervoor uiteen gezet.

De leden van de SP-fractie vroegen wat er gebeurt met de huurprijzen die door harmonisatie de afgelopen jaren sterk zijn verhoogd en of de regering bereid is om huurverhogingen die zijn ontstaan door bewonerswisselingen van de afgelopen jaren terug te draaien, en zo nee, waarom niet.

Harmonisatie werd in de afgelopen jaren op basis van het Sociaal Huurakkoord 2015 wel meegenomen in de berekening van de maximale huursomstijging. Daarnaast geldt sinds 2016 dat woningcorporaties passend moeten toewijzen. Zoals hiervoor beschreven betekent dit dat de aanvangshuurprijs voor huishoudens die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag niet hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens. Het staat verhuurders vrij om de huur te verlagen indien zij dit gewenst vinden. In het hiervoor reeds genoemde andere wetsvoorstel wordt het bovendien voor verhuurders aantrekkelijker gemaakt om tijdelijke huurkortingen te verlenen.

De leden van de SP-fractie vroegen of het niet eerlijker is dat, wanneer onderhavige wet van kracht wordt, de huurprijzen op een zogenaamde nullijn worden gezet, zodat huurverhogingen door harmonisatie beter bijgehouden kunnen worden en expliciet kunnen worden betrokken bij de evaluatie.

De huurverhogingen door harmonisatie worden jaarlijks bijgehouden. In de Staat van de Woningmarkt rapporteer ik jaarlijks over de gerealiseerde gemiddelde huurverhoging, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de huurverhoging bij alleen zittende huurders (exclusief harmonisatie) en de gemiddelde huurverhoging inclusief harmonisatie. Het vaststellen van de maximale huursomstijging op nul maakt niet dat dit onderscheid bij de evaluatie beter gemaakt kan worden.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe de regering een (nieuwe) tweedeling tussen zittende en nieuwe (verhuizende) huurders voorkomt en om een overzicht van de gevolgen per inkomenscategorie en per huurprijscategorie van onderhavige wetswijziging.

Zoals hiervoor in antwoord op de vragen van de leden van de SP-fractie is toegelicht, is het verwachte verruimende effect van het buiten de berekening brengen van de huurharmonisatie beperkt. De leden van de SP-fractie vroegen hoe huurders kunnen meeprofiteren van verduurzaming, wanneer verduurzaming van huurwoningen buiten de huursom wordt gehouden.

Huurders profiteren van verduurzaming als hun huurverhoging na verduurzaming opweegt tegen de lagere energierekening en het hogere wooncomfort. Door verduurzaming buiten de huursom te laten krijgen woningcorporaties meer mogelijkheden de investeringsopgave voor verduurzaming ook te bekostigen via huurharmonisatie na huurdersmutatie. Dit vermindert de noodzaak van bekostiging van de verduurzaming via een extra huurverhoging wegens woningverbetering voor zittende huurders. Aedes en de Woonbond hebben in het Sociaal Huurakkoord

2018 hierover afgesproken dat de gemiddelde besparing op de energierekening, de normatieve vergoeding die in de huur zal kunnen worden verrekend overtreft.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe zich dit verhoudt tot de huurpunten voor verduurzaming en de energieprestatievergoeding en verzochten de regering om af te zien van de energieprestatievergoeding, en zo nee, waarom niet.

Bij verduurzaming, ook de verduurzaming leidend tot een energieprestatievergoeding, is de positie van de huurder geborgd. Op collectief niveau is die geborgd doordat een verhuurder op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder verplicht is in overleg te treden met zijn huurdersorganisaties. Op individueel niveau is die geborgd doordat een verhuurder niet tot verduurzaming van de woning kan overgaan zonder instemming van de huurder. Indien de woning deel uitmaakt van een complex, zal in elk geval 70% of meer van de huurders moeten hebben ingestemd.

Het ligt voor de hand dat huurders alleen zullen instemmen met verduurzaming na een afweging waarbij zij hun eigen positie betrekken en de effecten op hun totale woonlasten.

Gelijkblijvende woonlasten van de huurder is een belangrijk uitgangspunt bij de energieprestatievergoeding. Dit uitgangspunt is vertaald in de wettelijke regelingen.

Zo gaat het om een vaste energieprestatievergoeding en is er een specifieke informatieverplichting bij de verhuurder die leidt tot meer inzicht bij de huurder inzake de energetische prestaties van de woning en zijn invloed op het energiegebruik. Ook is hierbij van belang dat, de energieprestatievergoeding wettelijk is gemaximeerd, in combinatie met een beperking van het aantal huurpunten voor de energieprestatie van de woning gelijk aan het aantal punten voor energielabel B.

Op dit moment heb ik geen voornemens om af te zien van de energieprestatievergoeding. Bij brief van 5 april 2019 (Kamerstukken II 2018/19, 34 228, nr. 25) heb ik u namelijk een evaluatie van de energieprestatievergoeding aangeboden. Daarin heb ik aangekondigd over de evaluatie en de aanbevelingen in gesprek te gaan met de belangrijkste stakeholders: Aedes, de Woonbond en de vereniging Stroomversnelling om te bezien welke aanpassingen inzake de energieprestatievergoeding wenselijk en mogelijk zijn. Ik verwacht uw Kamer eind dit jaar over de uitkomst te kunnen informeren.

Overigens wordt op basis van de punten uit het woningwaarderingssysteem de maximale huurprijs van de woning berekend, het woningwaarderingssysteem zegt daarmee niets over de maximale huurprijsstijging voor de huurder.

De leden van de SP-fractie vroegen welke mogelijkheden er zijn voor huurders om woningverbetering, renovatie of verduurzaming te kunnen afdwingen bij hun verhuurder en of deze mogelijkheden veranderen met deze wet of de komende tijd.

Indien er gebreken zijn kunnen huurders zich wenden tot de huurcommissie en kantonrechter.

Dit kan ertoe leiden dat een verhuurder gebreken zal moeten opheffen en dat alleen kan doen door voorzieningen die tegelijkertijd leiden tot verduurzaming. Hierbij is bijvoorbeeld te denken aan de vervanging van kozijnen met houtrot en enkel glas door kozijnen met dubbele beglazing,

of aan het isoleren van buitenmuren vanwege vocht- en schimmelklachten.

Daarnaast hebben huurders een wettelijk initiatiefrecht gericht op verduurzaming. Dit betekent dat de rechter de verhuurder na initiatief van de huurder op grond van artikel 7:243 BW kan verplichten tot het isoleren van de woning en het verbeteren van de warmte-installatie mits de huurder bereid is daarvoor een redelijke huurverhoging te betalen. Dit wetsvoorstel leidt niet tot wijziging van deze mogelijkheden. Wel zullen deze mogelijkheden worden gezien bij uitwerking van het Klimaatakkoord.

De leden van de SP-fractie vroegen welke mogelijkheden woningcorporaties nu hebben om collectief te verduurzamen en of de regering aan collectieve oplossingen heeft gedacht en zo nee, waarom niet. Voorts vroegen deze leden welke zeggenschap huurders hebben bij het bepalen van de bekostiging van de investeringsruimte.

Het wetsvoorstel beperkt de mogelijkheden voor woningcorporaties om collectief te verduurzamen niet. Woningcorporaties die gezien de investeringsopgave, bijvoorbeeld voor verduurzaming, een hogere huursomstijging dan inflatieniveau nodig hebben, kunnen in de prestatieafspraken met gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) lokaal een hogere huursomstijging (maar maximaal inflatie + 1 procentpunt) afspreken. In het specifieke geval van verduurzaming geldt daarnaast, zoals hierboven beschreven, dat de verhuurder op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder verplicht is in overleg te treden met zijn huurdersorganisaties. Daarnaast kan de verhuurder niet tot verduurzaming van de woning overgaan zonder instemming van de (individuele) huurder.

Daarnaast geeft de Woningwet woningcorporaties ruimte om samen te werken bij het verduurzamen van hun bezit. Zo kunnen zij bijvoorbeeld ook diensten leveren aan huurders van andere woningcorporaties of werkzaamheden uitvoeren aan het bezit van andere woningcorporaties. In de praktijk zijn er al woningcorporaties die samenwerken met een gezamenlijk uitvraag aan aanbieders van duurzame oplossingen. Zij kunnen daarmee een (soms aanzienlijke) kostenbesparing bereiken. Om dit verder te stimuleren is er in het Klimaatakkoord afgesproken dat er een renovatieversneller komt. Deze richt zich onder andere op vraagbundeling van woningcorporaties. Daarnaast kunnen woningcorporaties aansluiten bij lokale energiecoöperaties.

De komende jaren wordt een wijkaanpak opgezet om de gehele woningvoorraad aardgasvrij te maken. Aan de hand van de gemeentelijke warmtevisie wordt aan vastgoedeigenaren, waaronder woningcorporaties, duidelijkheid geven over wanneer zij van het aardgas af gaan. Het benutten van kansen voor alternatieve warmtebronnen en het verduurzamen van bezit kunnen vervolgens collectief opgepakt worden binnen wijken en gemeenten. In de beleidsvoornemens die ik op 22 februari jl. naar de Kamer (Kamerstukken 2018/19, 32 847, nr. 470) heb gestuurd heb ik ook aangegeven dat ik het mogelijk ga maken dat woningcorporaties kunnen bijdragen aan de wijkgerichte aanpak.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering heeft overwogen om huurders instemmingsrecht te geven bij de prestatieafspraken en zo ja, waarom zij hier niet voor heeft gekozen.

Met het inwerking treden van de gewijzigde Woningwet per 1 juli 2015 is de positie van huurders(organisaties) versterkt. Zij vormen bij het overleg over de prestatieafspraken een volwaardige partij naast de woningcorporatie en gemeente. In dat kader beschikt een huurdersorganisatie jaarlijks

over het overzicht van voorgenomen werkzaamheden door de woningcorporatie, samen met de jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en de accountantsverklaring. Ook krijgen de betrokken partijen met de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) jaarlijks inzicht in de investeringsmogelijkheden van de woningcorporatie voor nieuwbouw, verduurzaming of huurmatiging bovenop de voorstellen die de woningcorporatie al in het genoemde overzicht doet. Al deze informatiebronnen zijn erop gericht dat betrokken partijen, waar onder de huurders(organisatie) het gesprek over de prestatieafspraken op een gelijkwaardige manier kunnen voeren.

De leden van de SP-fractie vroegen op welke manier(en) de Autoriteit Woningcorporaties de huursomstijging van woningcorporaties controleert en of dit met onderhavig voorstel zal wijzigen.

De Autoriteit Woningcorporaties controleert of woningcorporaties de maximale huursomstijging niet overschrijden. De werkwijze zal door dit wetsvoorstel enigszins wijzigen, doordat niet meer alleen een landelijk vastgestelde maximale huursomstijging (één percentage) geldt, maar woningcorporaties lokaal een hogere maximale huursomstijging (maximaal 1 procentpunt hoger) kunnen afspreken in de prestatieafspraken.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering bereid is de effecten voor de huurinkomsten eerst in kaart te brengen alvorens de Kamer een wetswijziging voor te stellen.

De effecten zijn ongewis doordat niet bekend is hoeveel en welke woningcorporaties lokaal een hogere huursomstijging dan inflatieniveau (maar maximaal inflatie + 1 procent) met gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) zullen afspreken. Maar doordat in de huidige regeling de maximale huursomstijging landelijk gelijk is aan inflatie + 1 procentpunt, zal het effect van dit wetsvoorstel op de huurinkomsten matigend zijn; *in hoeverre* de huurontwikkeling landelijk wordt gematigd valt echter niet te berekenen door de lokale mogelijkheid van afwijking.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom geliberaliseerde huurwoningen niet meetellen in de huursom, en of de regering dit heeft overwogen

De maximale huursomstijging dient ertoe de gemiddelde huurstijging binnen het gereguleerde huursegment van woningcorporaties te beperken. Voor geliberaliseerde huurcontracten gelden geen beperkingen in de jaarlijkse huurverhoging.

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