



## Tweede Kamer stemt in met wetsvoorstel doorstroming huurmarkt

Nieuwsbericht | 10-02-2016 | 09:43

**Een grote meerderheid in de Tweede Kamer heeft ingestemd met het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015. Ook is een aantal amendementen aangenomen. Met het wetsvoorstel wil minister Blok (Wonen) bijdragen aan een beter passend aanbod van huurwoningen in zowel de sociale- als vrije huursector. Het wetsvoorstel sluit aan bij de eveneens aangenomen initiatiefwet-Schouten die voorziet in speciale jongerencontracten.**

Het wetsvoorstel van minister Blok rust op twee pijlers. Een 'huursombenadering' maximeert de som van alle huurstijgingen van woningcorporaties - inclusief die bij vrijkomende woningen - op inflatie plus 1 procent. De soms grote verschillen tussen de huurprijzen in bestaande en nieuwe huurcontracten worden daardoor kleiner. Verder worden in het huurrecht de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten uitgebreid. Dit vergroot naar verwachting het aanbod en helpt specifieke doelgroepen eerder aan woonruimte.

### Huursom

De wettelijke maximering van de som van alle huurstijgingen van woningcorporaties sluit aan bij het sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond vorig jaar sloten. Daarin is afgesproken dat de huursomstijging per corporatie niet meer mag zijn dan inflatie plus 1 procent.

Binnen deze limiet zijn op individueel niveau jaarlijkse huurverhogingen tot maximaal inflatie plus 2,5 procent mogelijk. Deze maxima gelden ook voor particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen, maar zij zijn niet gebonden aan het plafond van een maximale huursomstijging.

De huurharmonisatie - de verhoging van de huurprijs na een verhuizing - telt voor corporaties mee in de berekening van de maximale huursomstijging. De verwachting is dat daardoor de soms grote verschillen tussen bestaande en nieuwe huurcontracten afnemen. Dit draagt bij aan een betere doorstroming.

De huursombenadering maakt het mogelijk om op lokaal niveau afspraken te maken over een staffeling in de huurverhoging. De kwaliteit van de woning komt dan beter tot uitdrukking in de huurprijs. De huur kan met alleen de inflatie worden verhoogd als de feitelijke huur al dichtbij de prijs ligt die maximaal gevraagd mag worden volgens het puntensysteem. In situaties waarin de huurprijs relatief ver van de maximaal toegestane huurprijs ligt, zou dan een huurverhoging van inflatie plus 2,5 procent kunnen gelden.

### Inkomenstoets

Het kabinet blijft scheefwoners stimuleren om door te stromen. Voor inkomens boven de toewijzingsgrens voor de sociale huur geldt een huurverhoging van inflatie plus 4 procent. Het inkomen wordt net zoals nu het geval is jaarlijks getoetst. Inkomensafhankelijke huurverhogingen gelden niet langer voor gepensioneerden met hoge inkomens en huishoudens van minstens 4 personen. Ook tellen woningen met een inkomensafhankelijke huurverhoging niet mee bij de berekening van de huursomstijging mits de extra opbrengsten worden gebruikt voor investeringen.

De wijzigingen gaan volgend jaar in. Dit jaar geldt bij de jaarlijkse aanpassing van de huurprijzen nog een maximale verhoging van inflatie plus 1,5 procent voor de laagste inkomensgroep. Voor hogere inkomens geldt naargelang de inkomenscategorie een maximale verhoging van inflatie plus 2 procent of inflatie plus 4 procent. De huidige maximale huursomstijging voor woningcorporaties wordt beperkt op inflatie plus 0,4 procent. Voor zittende huurders zal de huurverhoging dan gemiddeld lager uitkomen. De huurharmonisatie telt dit jaar nog niet mee evenals de uitzonderingen van gepensioneerden en huishoudens van 4 of meer personen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

### Tijdelijke huurcontracten

Het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt breidt via een wijziging van het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten uit. Een deel van de woningvoorraad kan zo makkelijker gereserveerd worden voor doelgroepen die nu lastig aan passende huisvesting kunnen komen. En speciaal geschikte woningen blijven zo beschikbaar voor de betreffende doelgroep. Dat draagt bij aan een efficiënter gebruik van de woningvoorraad.

Het huurrecht kent nu nog alleen nog bepalingen voor de doelgroepen ouderen, gehandicapten en studenten. Het wetsvoorstel breidt dit uit met contracten voor promovendi, grote gezinnen en jongeren. In dat laatste geval sluit het wetsvoorstel aan bij de initiatiefwet van de ChristenUnie dat een 5-jaarscontract voor jongeren tussen de 18 en 27 regelt.

Het kabinet introduceert verder een huurcontract van maximaal 2 jaar en een huurcontract van maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen. Deze contracten eindigen na de afgesproken termijn van rechtswege. Wel moet de verhuurder voor afloop van het contract de huurder nog schriftelijk informeren dat het huurcontract op de afgesproken datum eindigt. De verwachting is dat deze nieuwe contractsvorm het aanbod vergroot omdat aspirant-verhuurders dan makkelijker overgaan tot verhuur van woonruimte.

In de wet is expliciet vastgelegd dat verhuurders van sociale huurwoningen, behoudens een aantal uitzonderingen, geen contracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen mogen aanbieden.

Het kabinet streeft ernaar deze wijzigingen in juli 2016 in te laten gaan. Het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt is voor behandeling doorgestuurd naar de Eerste Kamer.