



Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 naar Tweede Kamer

Nieuwsbericht | 22-12-2015 | 15:40

Het wetsvoorstel dat de doorstroming op de huurmarkt verder bevordert, is ingediend bij de Tweede Kamer. De wet doorstroming huurmarkt limiteert de gemiddelde huurstijgingen die een woningcorporatie mag doorvoeren. In het huurrecht worden de mogelijkheden om met tijdelijke huurcontracten te werken uitgebreid. Met de maatregelen werkt minister Blok (Wonen) aan een beter passend aanbod van huurwoningen in zowel de sociale- als de vrije huursector.

Huursombenadering

De wettelijke maximering van de gemiddelde huurstijging sluit aan bij het sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond eerder dit jaar sloten. Daarin is afgesproken dat de gemiddelde huursomstijging per corporatie niet meer mag zijn dan inflatie plus 1 procent. Binnen deze limiet zijn op individueel niveau huurverhogingen tot maximaal 2,5 procent mogelijk. Voor particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen geldt er geen maximum voor de gemiddelde huursomstijging. De vastgoedbeleggers waren niet betrokken bij het huurakkoord.

De huurharmonisatie – de verhoging van de huurprijs na een verhuizing – telt 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

De huursombenadering vervangt de (jaarlijkse) inkomensafhankelijke huurverhogingen voor verschillende inkomenscategorieën. Wel wil het kabinet scheefwoners blijven stimuleren om door te stromen. Voor inkomens boven de toewijzingsgrens voor de sociale huur geldt een huurverhoging van inflatie plus 4 procent. Anders dan nu het geval is, wordt het inkomen om de 3 jaar getoetst en gelden inkomensafhankelijke huurverhogingen niet langer voor gepensioneerden met hoge inkomens. Inkomensafhankelijke huurverhogingen tellen niet mee bij de berekening van de gemiddelde huursomstijging mits de extra opbrengsten worden gebruikt voor investeringen.

Het kabinet wil de limitering van de huursom per 1 juli 2016 in laten gaan. De nieuwe driejaarlijkse inkomenstoets geldt vanaf 2017. Dat betekent dat volgend jaar nog wel het traditionele systeem van diverse inkomensafhankelijke huurverhogingen blijft gelden, namelijk inflatie +1,5 procent voor de laagste inkomensgroep en naargelang de inkomenscategorie respectievelijk inflatie +2 procent en inflatie +4 procent.

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 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 de doelgroepen uit met contracten voor promovendi, grote gezinnen en jongeren. In dat laatste geval sluit het wetsvoorstel aan bij een initiatiefwet van de ChristenUnie dat een 5-jaarscontract voor jongeren tussen de 18 en 27 regelt. Het kabinet introduceert verder een huurcontract van maximaal 1 jaar dat na de afgesproken termijn van rechtswege eindigt. De verwachting is dat dit het aanbod vergroot omdat aspirant-verhuurders dan makkelijker overgaan tot verhuur van woonruimte.

Ook komt er zoals afgesproken in het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom, een contract van maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woonruimte. Dit biedt corporaties de mogelijkheid om huisvesting voor vergunninghouders op termijn om te zetten in reguliere woningen.

Het kabinet streeft ernaar deze wijzigingen per 1 juli 2016 in te laten gaan.

Zie ook: [Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015](#)