

Datum

12 februari 2016

vereniging van
woningcorporaties

Kenmerk

BBPZ/MCal/RBos/16-028

**Aan**

Eerste Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Onderwerp

Wet Doorstroming Huurmarkt 2015

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte heer, mevrouw,

Binnenkort behandelt u het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstuk 34373). Met de inhoud van dit wetsvoorstel zijn we grotendeels tevreden. Wel vragen we uw aandacht voor drie belangrijke punten. Te weten: ongelijke behandeling van huurders, de snelheid van behandeling in uw Kamer en de effecten op de verduurzaming.

Algemeen

Aedes is tevreden met het voorliggende wetsvoorstel. Hierin komt een aantal elementen uit het door Aedes en Woonbond gesloten Sociaal Huurakkoord terug. Met name de gematigde huurstijging, de systematiek van de huursombenadering en de mogelijkheden om waar nodig voor enkele doelgroepen tijdelijke huurcontracten in te zetten om lokaal de druk van de woningmarkt te halen, zijn daarbij belangrijk.

Ongelijke behandeling huurders

Het wetsvoorstel bevat een belangrijke ongelijkheid van behandeling. Huurders van gereguleerde huurwoningen in de particuliere sector worden de dupe van het nieuwe huurbeleid. Immers de maximale huursom van 1 procent boven inflatie, die voor woningcorporaties geldt, gaat *niet* ook voor particuliere verhuurders gelden. Deze huursom zorgt ervoor dat de huur bij een woningcorporatie op individueel woningniveau weliswaar met maximaal inflatie plus 2,5 procent omhoog mag, maar over alle woningen gemiddeld met niet meer dan 1 procent boven inflatie per jaar.

Omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan het maximum van 1 procent boven inflatie, kunnen zij voor alle huurders 2,5 procent boven inflatie verhoging opleggen. Gezien het feit dat zij geen sociale doelstelling hebben is het niet ondenkbaar dat dit in de praktijk gebeurt. Bovendien geldt voor hen geen huursom, waardoor huurverhoging bij mutatie ook niet beperkt wordt.

Huurders die vanwege hun inkomen recht hebben op gereguleerde huren, worden daardoor ongelijk behandeld. Wij verzoeken uw Kamer er bij de minister op aan te dringen dit besluit te heroverwegen.

Snelheid van behandeling

We vragen uw Kamer vriendelijk, doch dringend, om dit wetsvoorstel zo snel als mogelijk te behandelen, zodat huurders en verhuurders dit jaar nog zorgvuldig het proces kunnen doorlopen dat nodig is om tot de jaarlijkse huuraanpassing te komen. Daarvoor moeten zij uiterlijk half maart weten wat het wettelijk kader is (uiterlijk twee maanden voor de huuraanpassing per 1 juli moet de corporatie de huurder informeren, voorafgaand door een overlegperiode van zes weken). Idealiter is die duidelijkheid er al eerder, omdat corporaties al hun berekeningen en effecten daarvan op investeringen en dergelijke nog in kaart moeten brengen en verwerken in hun (computer)systemen.

Effecten op de verduurzaming

In de jaarlijkse maximale huursom van 1 procent boven inflatie telt (naast de jaarlijkse huuraanpassing) ook de stijging of daling van de huur mee als er een woning opnieuw wordt verhuurd nadat de vorige huurder is verhuisd (mutatie). Eventuele huurverhoging bij zittende huurders na woningverbetering wordt *niet* meegeteld, omdat dat een rem zou betekenen op verduurzaming en woningverbetering.

Vaak voeren woningcorporaties zo'n huurverhoging na renovatie pas door als er een nieuwe huurder in de woning komt. Dat doen ze omdat de kans dan hoger is dat de zittende huurder akkoord gaat met de plannen (minimaal 70 procent van de bewoners van een project moet instemmen). De nieuwe huurder betaalt weliswaar meer huur dan de vorige huurder, maar krijgt daar ook lagere totale woonlasten en een kwalitatief betere en comfortabelere woning voor terug. Om ervoor te zorgen dat deze manier van investeren mogelijk (en rendabel) blijft, regelt een amendement van CDA en VVD (Kamerstuk 34373, nr. 47) dat de huurverhoging na woningverbetering ook bij nieuwe verhuringen niet in de huursom meetelt.

Echter, het amendement koppelt hier een termijn van maximaal één jaar na de woningverbetering aan. Dat zet weinig zoden aan de dijk, want hoeveel huurders verhuizen binnen een jaar na de renovatie al weer? We verzoeken uw Kamer de minister te vragen om de wens van de Tweede Kamer om huuraanpassing na woningverbetering bij mutatie niet in de huursom mee te nemen, ruimer in te vullen. Op die manier kunnen woningcorporaties door blijven gaan met steeds meer woningcomplexen energiezuiniger en comfortabeler te maken.

Als dit niet goed geregeld wordt in het wetsvoorstel betekent het nieuwe huurbeleid weer een rem op het investeren in verduurzaming van bestaande woningen. Die opgave wordt al ontmoedigd door de nog steeds stijgende verhuurderheffing (naar 1,7 miljard euro in 2017) en de invoering van het passend toewijzen (investeringen in verduurzaming kunnen in grote delen van het land vanwege het onder de aftoppingsgrens moeten toewijzen en verhuren van de woningen niet meer terugverdiend worden met een huurverhoging). De doelen zoals die door en voor corporaties zijn verwoord in het Energieakkoord kunnen door het beperkende en tegenstrijdige kabinetsbeleid al niet meer gerealiseerd worden. Laat het nieuwe huurbeleid dit effect niet nog eens versterken. Er ligt immers nog een grote opgave op dat vlak.

Tot slot vragen we u om de effecten van het kabinetsbeleid met betrekking tot investeringen door corporaties grondig te betrekken bij de evaluatie van de verhuurderheffing die voor komend voorjaar op de rol staat.

Meer informatie

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact op met Richard Bos op 06-51926072 of r.bos@aedes.nl.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'C' followed by a horizontal line.

Ir. M.A.E. Calon
Voorzitter