

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)

1. Wat is de aanleiding?

In de brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet¹ (hierna: Brief maatregelen huurmarkt) van 22 februari 2019 aan de Tweede Kamer heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de minister) haar beleidsvoornemens voor de gereguleerde huursector aangekondigd. In de brief worden maatregelen aangekondigd om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en om de doorstroming te stimuleren zodat iedereen in een passende woning terecht kan.

Dit wetsvoorstel bevat de volgende aangekondigde maatregelen:

- differentiatie van de DAEB-inkomensgrens² naar huishoudensgrootte voor toewijzing van huurwoningen van woningcorporaties in het DAEB-segment;
- verbetering van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging;
- het mogelijk maken om huren meer te verhogen ("inhaalhuurverhoging") na een tijdelijke huurkorting van maximaal drie jaar; en
- de mogelijkheid om zeer lage huren met een hogere huursprong te verhogen.

2. Wie zijn betrokken?

Dit wetsvoorstel raakt huurders, woningcorporaties en overige verhuurders in het gereguleerde huursegment.

Huurders

Voor huurders en potentiële huurders van woningen in het gereguleerde huursegment hebben de maatregelen de volgende effecten:

- De differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen wijzigt voor bepaalde huishoudentypen of zij als primaire doelgroep in aanmerking komen voor woningen in het DAEB-segment van woningcorporaties.
- Huurders met een hoog (midden)inkomen kunnen in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging indien hun verhuurder deze maatregel toepast. Deze maatregel bestaat al en wordt aangepast: de inkomensgrenzen komen hoger te liggen en de toegestane huurverhogingen worden vergroot.
- Het wordt voor verhuurders mogelijk gemaakt om een tijdelijke huurkorting toe te passen. Huurders kunnen hierdoor gemakkelijker voor tijdelijke huurkorting in aanmerking komen.
- Huurders met zeer lage huren kunnen te maken krijgen met een hogere huurverhoging dan de 'reguliere' huurverhoging van inflatie+2,5%punt (huursprong), indien hun verhuurder deze toepast. Voor de huurders die huurtoeslag ontvangen wordt deze hogere huurverhoging gecompenseerd door de huurtoeslag; voor overige huurders heeft dit een beperkt koopkrachteffect.

Woningcorporaties

Voor woningcorporaties hebben de maatregelen de volgende effecten:

- De DAEB-inkomensgrenzen bepalen de primaire doelgroep voor de woningen in het DAEB-segment (tot € 720; prijspeil 2019). Woningcorporaties moeten jaarlijks 90% van de

¹ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, 470

² Dienst van Algemeen Economisch Belang

vrijgekomen woningen toewijzen aan de primaire doelgroep³. Met dit wetsvoorstel worden die DAEB-inkomensgrenzen gedifferentieerd naar omvang van het huishouden.

Woningcorporaties en overige verhuurders in het gereguleerde huursegment

Voor woningcorporaties, commerciële en particuliere verhuurders in het gereguleerde huursegment hebben de maatregelen de volgende effecten:

- Verhuurders kunnen ervoor kiezen om de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen bij huishoudens met een hoog (midden)inkomen. De regeling wordt effectiever door het verhogen van de toegestane huursprongen. Dit kan een positief effect hebben op de verdien capaciteit van verhuurders.
- Verhuurders kunnen ervoor kiezen om huurders een tijdelijke huurkorting te geven. Dit wetsvoorstel maakt het voor verhuurders mogelijk om de huur daarna weer op te trekken naar de oude huurprijs, vermeerderd met maximaal drie gemiste huurverhogingen (of, bij huurgewenning, met de bij aanvang van de huur afgesproken huursprongen).
- Verhuurders kunnen ervoor kiezen om zeer lage huren met een hogere huurverhoging te verhogen om de prijs-kwaliteitverhouding versneld te verbeteren. Dit kan een positief effect hebben op hun verdien capaciteit.

3. Wat is het probleem?

Met dit wetsvoorstel worden meerdere problemen geadresseerd:

1. De huidige DAEB-inkomensgrens houdt onvoldoende rekening met de betaalbaarheid voor meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen.
2. Huishoudens met een hoger (midden)inkomen kunnen een meer gepaste huur (gaan) betalen in de sociale huursector en daardoor bijdragen aan de investeringsmogelijkheden van verhuurders. De regeling voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is minder effectief door de geringe extra huursprongen die zijn toegestaan (1,5 procentpunt extra; in totaal inflatie plus 4 procentpunt).
3. Het kan in sommige situaties wenselijk zijn om een huurder een tijdelijke huurkorting te geven, bijvoorbeeld om de betaalbaarheid te borgen bij een (tijdelijke) verandering in levensomstandigheden of om doorstroming naar een meer geschikte woning te bevorderen. Verhuurders kunnen na een tijdelijke huurkorting maar beperkt de huur weer verhogen, namelijk alleen met de toegestane jaarlijkse huurverhoging (inflatie plus 2,5 procentpunt, of een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van inflatie plus 4,0 procentpunt).
4. De verhouding tussen huurprijs en woningkwaliteit is bij woningen met zeer lage huren vaak niet in balans.

4. Wat is het doel?

De verschillende maatregelen hebben verschillende doelen:

- Het differentiëren van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling heeft tot doel de toewijzing van de DAEB-huurwoningen doelmatiger te richten op de betaalbaarheid voor de DAEB-doelgroep van woningcorporaties. Hiermee wordt beoogd de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor meerpersoonshuishoudens (waaronder gezinnen) met lage middeninkomens binnen de huursector te verbeteren.
- De aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft tot doel de systematiek effectiever te maken (door grotere huursprongen) en om daardoor van

³ Op dit moment geldt een reguliere DAEB-inkomensgrens van € 38.035, woningcorporaties moeten minimaal 80% van hun vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met dit inkomen. Hiernaast geldt een tijdelijke verhoogde grens van € 42.436, woningcorporaties mogen ook nog 10% van hun vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 38.035 - € 42.436. De laatste 10% van de vrijgekomen woningen mogen vrij worden toegewezen.

huishoudens met hoge (midden)inkomens in het geregeleerde huursegment een meer gepaste huur te kunnen vragen.

- Het wordt voor verhuurders mogelijk gemaakt om tijdelijke huurkorting toe te passen. Verhuurders krijgen de mogelijkheid om de huur meer te verhogen wanneer zij de huurder eerder op verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting hebben gegeven of wanneer de huurder en verhuurder overeengekomen zijn om huurgewenning toe te passen op de aanvangshuurprijs bij nieuwe contracten.
- Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur heeft tot doel om versneld tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit van deze woningen.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Dit wetsvoorstel geeft invulling aan een deel van de beleidsvoornemens die de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft aangekondigd in haar brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet⁴, namelijk de beleidsvoornemens rond de DAEB-doelgroep en aanpassingen in het huurprijzenrecht voor woonruimte. Het huurprijzenrecht voor woonruimte in het Burgerlijk Wetboek en in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is van dwingend recht. Om verhuurders meer ruimte in huurverhogingen (inkomensafhankelijk, na tijdelijke huurkorting of voor zeer lage huren) te geven, moet de wet dus worden aangepast.

De doelgroep voor DAEB-woningen, van woningcorporaties wordt afgebakend in de Woningwet door het hanteren van een DAEB-inkomensgrens. Het mogelijk maken dat die DAEB-inkomensgrens wordt gedifferentieerd afhankelijk van de omvang van het huishouden, vergt dus een wetswijziging.

6. Wat is het beste instrument?

Om verhuurders in sommige gevallen ruimere huurverhogingsmogelijkheden te geven moet de (dwingendrechtelijke) wetgeving worden aangepast.

Voor het mogelijk maken van differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar verschillende huishoudentypen (omvang van het huishouden) teneinde de toewijzing van DAEB-woningen doelmatiger te richten, dient de Woningwet aangepast te worden.

7. Wat zijn de (neven)gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Burgers:

Dit voorstel heeft gevolgen voor huurders:

- Voor de verbeterde systematiek van inkomensafhankelijke hogere huurverhoging zijn andere inkomenscategorieën ingezet, dat wil zeggen voor huishoudens met een hoger (midden)inkomen (dan nu het geval is). Hierbij worden hogere huurverhogingen mogelijk gemaakt en uitzondering voor AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen geschrapt. Daartegenover staat dat het recht op huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en), wordt verruimd.
- Huurders kunnen in aanmerking komen voor een tijdelijke huurkorting, doordat het voor verhuurders mogelijk wordt gemaakt om tijdelijke huurkorting toe te passen.
- Huurders met een zeer lage huur kunnen te maken krijgen met een hogere huurverhoging.

Administratieve lasten/nalevingskosten:

- De DAEB-inkomensgrens speelt nu al een rol bij woningtoewijzing. De doelgroep huurtoeslaggerechtigden moet het inkomen en huishoudensomvang nu al aantonen in het

⁴ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, 470

kader van het passend toewijzen⁵. Voor andere huishoudens geldt dat zij nu het inkomen al moeten aantonen, maar door het wetsvoorstel zullen zij bij woningtoewijzing ook de omvang van het huishouden moeten aantonen; dit zorgt voor deze huishoudens voor additionele administratieve lasten.

- Huurders kunnen daarnaast te maken krijgen met nalevingskosten wanneer zij bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijk hoger huurverhogingsvoorstel, of tegen een hoger huurverhogingsvoorstel bij zeer lage huren.

Bedrijven:

Dit voorstel heeft gevolgen voor woningcorporaties en particuliere en commerciële verhuurders in het gereguleerde huursegment van de woningmarkt.

- De maatregelen uit het wetsvoorstel geven woningcorporaties en overige verhuurders de mogelijkheid om hun verdien capaciteit te vergroten, door:
 - De mogelijkheid om zeer lage huren versneld meer in overeenstemming met de kwaliteit van de woning te brengen met een grotere huursprong, namelijk met een maximaal bedrag in plaats van een maximaal percentage
 - De vergroting van de toegestane huursprongen bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. De mogelijkheid van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging bestaat al.

Administratieve lasten/nalevingskosten:

- Woningcorporaties toetsen bij woningmutaties binnen het DAEB-segment nu het inkomen al. Daarnaast controleren ze bij de doelgroep huurtoeslaggerechtigden al de huishoudenssamenstelling. Door differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen zullen meer huishoudens bij woningtoewijzing bij een woningcorporatie ook de omvang van het huishouden moeten aantonen. Huurders buiten de huurtoeslagdoelgroep zullen namelijk bij woningtoewijzing de omvang van het huishouden ook moeten aantonen en dit levert beperkte extra administratieve lasten op voor woningcorporaties.
- Daarnaast zijn er nalevingskosten voor verhuurders als zij na bezwaar van huurders tegen een inkomensafhankelijk hoger huurverhogingsvoorstel of tegen een hoger huurverhogingsvoorstel bij zeer lage huren, het huurverhogingsvoorstel aan de Huurcommissie moeten voorleggen.

Overheid:

- Bij de uitvoering van de maatregelen in dit wetsvoorstel zijn de Autoriteit Woningcorporaties, de Belastingdienst en de Huurcommissie betrokken.

⁵ Woningcorporaties moeten jaarlijks aan 95% van de verhuizende huurtoeslaggerechtigden een woning toewijzen die niet hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens voor huurtoeslag (€ 607,46 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2019)