

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

1. Wat is de aanleiding?

In de brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene woningwet¹ is aangekondigd dat woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten meer ruimte krijgen binnen de landelijke kaders om volkshuisvesting lokaal vorm te geven.

In de Nationale Woonagenda² is afgesproken dat Aedes en de Woonbond met een nieuw Sociaal Huurakkoord komen. Het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en de Woonbond bevat afspraken om de maximale huursomstijging inhoudelijk anders te berekenen en de afspraak om lokaal te mogen af te wijken van de maximale huursomstijging. Dit wetsvoorstel geeft invulling aan deze afspraken uit het Sociaal Huurakkoord door die in de wetgeving te verwerken.

2. Wie zijn betrokken?

Dit wetsvoorstel raakt woningcorporaties, huurders en gemeenten.

Woningcorporaties

De maximale huursomstijging is de maximaal toegestane gemiddelde huurverhoging die woningcorporaties mogen vragen bij huurders. Dit wetsvoorstel geeft invulling aan de afspraken van Aedes, de brancheorganisatie van woningcorporaties, en de Woonbond, brancheorganisatie van huurders.

Huurders

De maximale huursomstijging is de maximaal toegestane gemiddelde huurverhoging die woningcorporaties mogen vragen bij huurders. Dit wetsvoorstel geeft invulling aan de afspraken van Aedes, de brancheorganisatie van woningcorporaties, en de Woonbond, brancheorganisatie van huurders.

Gemeenten

De gemeenten komen in beeld wanneer lokaal besloten wordt om af te wijken van de landelijk geldende maximale huursomstijging. Deze afwijking kunnen in de prestatieafspraken worden vastgelegd.

3. Wat is het probleem?

De inhoudelijke wijziging van de maximale huursomstijging vergt aanpassing van de Woningwet. Dit wetsvoorstel legt aanpassing van de kaders voor de maximale huursomstijging voor woningcorporaties in de Woningwet vast.

4. Wat is het doel?

Dit wetsvoorstel heeft tot doel om de in de Woningwet voorgeschreven berekening van de maximale huursomstijging van woningcorporaties te wijzigen en om een mogelijkheid voor woningcorporaties in te voeren om in gezamenlijke afspraak met huurdersvertegenwoordigers en betrokken gemeente(n) maximaal 1 procentpunt naar boven af te wijken van de door de minister (op inflatieniveau) vastgestelde maximale huursomstijging. Hiermee blijft de gemiddelde huurverhoging voor zittende huurders in het gereguleerde huursegment van woningcorporaties beperkt en dit draagt ertoe bij om het gereguleerde huursegment van woningcorporaties betaalbaar en beschikbaar te houden voor de huishoudens onder de DAEB-inkomensgrens.

Omdat de maximale huursomstijging per kalenderjaar geldt, is het streven om deze wetwijziging voor 1 januari 2020 aangenomen te hebben zodat die per 1 januari 2020 in werking kan treden.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

¹ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 470

² Kamerstukken II 2017/2018, 32 847, nr. 365

De Woningwet is dwingend recht. Aanpassing van de berekening van de maximale huursomstijging en de invoering van een lokale afwijkingsbevoegdheid die nu ontbreekt, vereisen dus wetswijziging (aanpassing van artikel 54 van de Woningwet).

6. Wat is het beste instrument?

De Woningwet is dwingend recht. Inhoudelijke aanpassing van de berekening van de maximale huursomstijging en de invoering van een lokale afwijkingsbevoegdheid die nu ontbreekt, vereisen dus wetswijziging (aanpassing van artikel 54 van de Woningwet).

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

Dit voorstel heeft macro gezien gevolgen voor burgers die een woning in het gereguleerde segment van een woningcorporatie huren:

- De gemiddelde huurverhoging bij corporaties wordt beperkt tot inflatievolgend, dit heeft een positief effect op de betaalbaarheid van de huren.
- Lokaal worden huurders bij betrokken wanneer lokaal in de prestatieafspraken wordt afgeweken van de jaarlijkse maximale huursomstijging in het kader van lokaal maatwerk.
- Dit wetsvoorstel heeft geen (direct) gevolg voor individuele huurders. De maximale huurverhoging per woning blijft namelijk gehandhaafd op inflatie+2,5%. Maar woningcorporaties moeten huurverhogingen van inflatie+2,5% voor bepaalde woningen binnen de maximale huursomstijging van inflatie (of lokaal inflatie+1%) compenseren met lagere huurverhogingen voor andere woningen.

Dit voorstel heeft gevolgen voor (het gereguleerde huursegment van) woningcorporaties.

- De jaarlijkse maximale huursomstijging geldt voor woningcorporaties (inclusief lokaal afwijken). De jaarlijkse maximale huursomstijging wordt inhoudelijk gewijzigd door huurharmonisatie en woningverbetering (verduurzaming) buiten de berekening te brengen.
- En woningcorporaties krijgen de mogelijkheid om in de prestatieafspraken lokaal een hogere huursomstijging af te spreken (maximaal 1 procentpunt hoger).

Dit voorstel heeft een effect op de gemeenten, maar alleen in geval van lokale afwijking van de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging op inflatieniveau; want een lokaal hogere huursomstijging moet in de prestatieafspraken met verhuurdersorganisaties en betrokken gemeenten worden vastgelegd.. Bij de uitvoering van dit wetsvoorstel is de Autoriteit Woningcorporaties betrokken.