

MEMO



AAN Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

DATUM 25 april 2019

ONDERWERP Internetconsultatie Wetsvoorstel wijziging huursomstijging

Geachte mevrouw Ollongren,

Graag reageer ik op de internetconsultatie voor het wetsvoorstel wijziging huursomstijging.

Uitgangspunt bij deze wijziging is dat de jaarlijkse huursomstijging beperkt wordt tot inflatieniveau conform het Sociaal Huurakkoord 2018. Op voorstel van woningcorporaties kan er lokaal met huurdersvertegenwoordigers en betrokken gemeente(n) een hogere maximale jaarlijkse huursomstijging worden afgesproken (maximaal 1 procentpunt hoger). In de concepttekst wordt in dit kader verwezen naar de prestatieafspraken (art. 44 lid 2 Woningwet). Ik geef u in overweging om de lokale afspraken over de huursomstijging los te koppelen van de prestatieafspraken. Ik licht dit toe.

Als het overleg over de prestatieafspraken niet leidt tot daadwerkelijke afspraken mag één van de betrokken partijen het geschil voorleggen aan de minister (art. 44 lid 4 Woningwet). Met de nu voorgestelde wetswijziging kan een betrokken partij een geschil over de huursomstijging aan de minister voorleggen. Te voorzien is dat hiermee het aantal procedures zal toenemen. Ik vraag mij af in hoeverre dit de bedoeling is geweest.

Een tweede aandachtspunt is de planning. Het overleg over de prestatieafspraken start vanaf 1 juli (toezending bod). Partijen hebben een half jaar om afspraken te maken, daarna kan de geschillenprocedure gestart worden. Voor de corporatie is het van belang om ruim voor het einde van het kalenderjaar duidelijkheid te hebben over het totaalbedrag aan toegestane huurverhogingen. Het is anders voor de corporatie vrijwel onmogelijk om de begroting vast te stellen. Dit is ook een reden om de afspraak over de huurverhoging los te koppelen van het overleg over de prestatieafspraken.

Een derde aandachtspunt is dat het Sociaal Huurakkoord expliciet bepaalt dat corporatie en huurdersvertegenwoordigers de afspraak maken over de eventuele afwijking van het uitgangspunt dat de huursombenadering maximaal de inflatie bedraagt. Alleen indien nodig of relevant worden gemeenten betrokken. Bij het maken van de prestatieafspraken is de gemeente als deelnemer van het tripartite overleg automatisch betrokken. Dat lijkt niet de

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820).
Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 25 april 2019
ONS KENMERK Internetconsultatie Wet maatregelen middenhuur
PAGINA 2 van 2

bedoeling te zijn van het Sociaal Huurakkoord. Daaruit volgt dat de gemeente niet van de corporatie kan verlangen om een hogere huursom in te zetten. In de concept memorie van toelichting lijkt u erop te duiden dat het mogelijk is dat alleen de gemeenten en de woningcorporaties overeenstemming bereiken over het percentage van de huursomstijging. Dit is contrair aan het Sociaal Huurakkoord waar juist de betrokkenheid van de huurdersvertegenwoordigers wordt benoemd.

Ik zou u dan ook willen voorstellen om in artikel 54 Woningwet geen verwijzing naar artikel 44 lid 2 Woningwet op te nemen. Als alternatief geef ik u in overweging om alleen te verwijzen naar lokaal te maken afspraken tussen de corporatie en haar huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Eventueel kan de procedure ex artikel 5a van deze wet en de daarbij horende geschillenprocedure van toepassing worden verklaard.

Dan de berekening van de huursom. Het lijkt mij passend om nog een uitzondering toe te voegen. In uw recente brief van 19 april jl. geeft u aan dat Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord de afspraak hebben gemaakt om tot een meer reële balans tussen huurprijs en kwaliteit van de woning te komen door een hogere maximale huurverhoging op woningniveau voor te stellen. Om de prijs-kwaliteitverhouding van zeer lage huren voor zelfstandige woningen (eengezinswoning of appartement) versneld te kunnen verbeteren, denkt u aan een maximale huurverhoging van een bedrag in plaats van een percentage; een percentuele huurverhoging is bij zeer lage huren namelijk zeer gering. Daarbij geeft u aan dat deze hogere huurverhogingen binnen de huursombenadering gecompenseerd zullen moeten worden met lage huurverhogingen voor andere woningen. Ik geef u in overweging om deze huurverhogingen straks juist niet te laten meetellen met de huursombenadering en daar nu al in deze wijziging rekening mee te houden. U geeft de corporaties straks de mogelijkheid om eenmalig de huren aanzienlijk te verhogen. Met het moeten compenseren binnen de huursombenadering wordt deze maatregel voor corporaties een wassen neus, waar particuliere verhuurders wel volop gebruik kunnen maken van deze maatregel.

Een ander punt zijn de kosten voor de warmtelevering. Aedes heeft deze week aangegeven dat het ministerie bereid is om eenmalig een huurcorrectie hiervoor buiten de huursom te laten (bij die corporaties die bij inwerkingtreding van de Warmtewet (2014) daadwerkelijk de kale huur hebben verlaagd). Ik geef u in overweging om dat nog in dit conceptwetsvoorstel te verwerken.

Eelkje van de Kuilen
AKD