



## Internetconsultatie Wetsvoorstel wijziging huursomstijging

Reactie Aedes vereniging van woningcorporaties

### Inleiding

Het voorliggende wetsvoorstel is in belangrijke mate in lijn met de afspraken die door Aedes en de Woonbond eind 2018 zijn vastgelegd in het Sociaal Huurakkoord. Daarvoor onze waardering. Om invoering per 1 januari 2020 ook daadwerkelijk mogelijk te maken, is nu dit voorstel noodzakelijk. Wij vertrouwen erop dat de andere afspraken uit het Sociaal Huurakkoord zodanig tijdig in een volgend wetsvoorstel worden verwerkt, zodat het huurprijsbeleid in 2020 op een goede manier besproken kan worden tussen verhuurders, huurders en gemeenten.

Met het wetsvoorstel wordt geregeld dat de huursom per 1 januari 2020 wordt aangepast, waardoor harmonisatie en verduurzaming buiten de huursom vallen. De huursomstijging wordt begrenst op inflatie, maar er wordt een bandbreedte mogelijk gemaakt van 1 procent boven inflatie indien hierover lokaal afspraken worden gemaakt.

### Extra bandbreedte in de huursom

Het wetsvoorstel bevat de mogelijkheid om een extra bandbreedte van 1 procent af te spreken op de huursom. In het Sociaal Huurakkoord staat dat *'Het eventueel benutten van deze extra bandbreedte zal gemotiveerd moeten worden en – na een afweging van belangen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) die lokaal wordt gemaakt - worden vastgelegd in de gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en - als nodig/relevant - gemeenten.'* In het wetsvoorstel is dit vormgegeven door deze gezamenlijke afspraken op te nemen in de prestatieafspraken tussen woningcorporaties, huurdersorganisatie(s) en betrokken gemeenten. Wij kunnen ons op zich hierin vinden, maar wij willen waken voor lange procedures of een te belastende administratie voor corporaties. Bijvoorbeeld in situaties waarin een corporatie in meerdere gemeenten werkzaam is en niet in alle gemeenten een extra bandbreedte wordt afgesproken, stellen wij voor dat de huursom wordt bepaald naar rato van het aantal woningen dat een corporatie in de verschillende gemeenten bezit.

De ruimere mogelijkheid die het wetsvoorstel biedt om lokaal een afweging te kunnen maken over het huurprijsbeleid in relatie tot de benodigde investeringen is in onze ogen een belangrijke stap. Het doet recht aan de verschillen die bestaan tussen regionale woningmarkten, investeringsopgaven en investeringsmogelijkheden. Het geeft lokale partijen de mogelijkheid, maar ook de verantwoordelijkheid, deze afweging te maken. Dat vraagt ook begrip en tijd van de betrokken partijen om met deze mogelijkheid en verantwoordelijkheid goed om te gaan in de komende jaren. Tegelijkertijd vindt Aedes ook dat de overheid meer zou kunnen doen om corporaties voldoende middelen te geven voor deze investeringen. Wanneer bijvoorbeeld de verhuurderheffing significant zou worden verlaagd of afgeschaft, of een regeling als de ATAD wordt gewijzigd, krijgen corporaties meer middelen om te investeren. Huurverhogingen zullen dan minder vaak noodzakelijk zijn.

### Collectieve verwarmingsinstallaties

In 2014 is besloten om de kosten voor collectieve verwarmingsinstallaties niet meer in de kale huur, maar in de servicekosten op te nemen. Om dit te realiseren is toentertijd in het woningwaarderingssysteem (WWS) een half punt per vertrek dat met deze installaties wordt verwarmd



afgetrokken. Hierdoor konden corporaties minder huur vragen, maar landde de bijdrage in de servicekosten. Veel corporaties verlaagden dan ook de huren van deze woningen om de woonlasten gelijk te houden.

Met de wijzigingen van de Warmtewet mag de bijdrage voor collectieve verwarmingsinstallaties juist *niet* meer in de servicekosten worden doorberekend, maar wel weer in de kale huur. Dit leidt tot twee problemen. Ten eerste is de aftrek van het halve punt per vertrek nog steeds van kracht, waardoor de huurruimte beperkt is. Ten tweede zouden corporaties die de huur in het verleden hebben verlaagd, deze nu weer moeten verhogen om de bijdrage weer te kunnen innen. Vanwege de huursom zouden ze de huur dan bij andere huurders moeten verlagen.

Aedes pleit er dan ook voor dat in de eerste plaats het halve punt aftrek per vertrek in het WWS wordt teruggedraaid. Daarnaast zou Aedes graag zien dat de huurverhogingen bij woningen met collectieve warmtevoorzieningen éénmalig, in 2020, buiten de huursom worden gehouden. Zo kunnen corporaties een eerdere huurverlaging weer terugdraaien, zonder dat de huren voor andere huurders moeten worden verlaagd. Wat Aedes betreft geldt hierbij wel een maximum van inflatie + 2,5% per huishouden en gaat het specifiek om de gevallen waarbij de bijdrage niet meer in de servicekosten mag worden doorbelast.