

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mvr K. H. Ollongren

Datum: 26 april 2019
Betreft: Internetconsultatie wet wijzigen huursom

Geachte mevrouw Ollongren,

Recent heeft u een wetsvoorstel tot wijziging van de huursom gepubliceerd en vraagt u door middel van een internetconsultatie om een reactie hierop. Graag maken wij van deze mogelijkheid gebruik. Allereerst spreken wij onze dank uit over het wetsvoorstel. Het voorstel bevat voor ons belangrijke verbeteringen aan de werking van de huursom. Tevens danken wij u voor de snelheid waarmee dit voorstel in orde is gemaakt, vrijwel direct na het afsluiten van het sociaal huurakkoord door Aedes en de Woonbond. Wij kunnen in grote lijnen instemmen met uw voorstel, maar willen graag wel 1 suggestie doen ten aanzien van het onderdeel wat gaat over de uitzonderingspositie van corporaties met een grote investeringsopgave.

De wijziging dat bij ingrijpende woningverbetering de verhoging van de huurprijs niet meer in de maximale stijging van de huursom wordt opgenomen, en de wijziging dat bij mutatie naar een nieuwe huurder de verandering in de huurprijs van de woning eveneens geen onderdeel meer uitmaakt van de berekening van de maximale stijging van de huursom op jaarbasis, hebben onze nadrukkelijke instemming. Dit betekent dat we een veel transparanter systeem krijgen waarbij de jaarlijkse maximale stijging van de huursom direct samenhangt met het beleid dat corporaties voeren rondom de jaarlijkse huurverhogingen en waarover zij overleg voeren met hun huurderskoepels.

We zijn ook tevreden over het feit dat voor corporaties die een grote investeringsopgave hebben, de jaarlijkse stijging van de huursom groter mag zijn dan het inflatievolgend, namelijk inflatie + 1%. Dit doet recht aan het feit dat de grote investeringsopgaves ook moet kunnen worden uitgevoerd en corporaties er dus voldoende middelen voor moeten hebben. Zoals u weet hebben corporaties in de MRA regio een grote investeringsopgave, en is het de vraag of deze corporaties daar op de lange termijn voldoende middelen voor hebben. Wij hebben dit samen met uw ministerie, de MRA gemeenten en het WSW recent onderzocht. In ons onderzoek gingen we er gezamenlijk van uit dat een behoorlijk aantal corporaties de komende jaren gebruik maken van de maximale mogelijkheden voor het laten stijgen van de huursom per jaar, namelijk met inflatie + 1%.

We hebben echter onvoldoende vertrouwen dat er in het onderhavige wetsvoorstel een werkbare manier is gevonden om over de toepassing van inflatie + 1% goed te kunnen besluiten. Dat zit wat ons betreft in twee zaken. Allereerst wordt voorgesteld om dit per gemeente te besluiten. Veel van onze leden zijn als corporatie actief in meerdere gemeenten, die overigens allen kampen met een gespannen woningmarkt en een grote investeringsopgave. Dat vereist dan het nemen van een besluit per individuele gemeente, wat mogelijk niet in elke gemeente lukt. Daarmee wordt het noodzakelijk om een inschatting te maken welk deel van de huursom met inflatie + 1% stijgt en welk deel van de huursom met inflatie, aangezien corporaties met één huursom voor haar hele bezit werken. Dit maakt de zaak ngewikkeld.

Tevens is het voorstel om dit besluit te laten nemen in het kader van de prestatieafspraken. Echter, dit zijn tripartite afspraken waarbij iedere partij op zich een 'veto' heeft. Wij voorzien een lastig proces waarbij in sommige gevallen corporaties er nu al mee geconfronteerd worden dat hun huurderskoepel in een gemeente heeft aangegeven dit 'veto' te gaan inzetten, ondanks het feit dat in die gemeente een grote investeringsopgave ligt. We kunnen er dus kennelijk niet op vertrouwen dat de leden van de Woonbond het sociaal huurakkoord *con amore* uitvoeren. Ook gemeenten kunnen hier ambivalent inzitten. Dit zou mogelijk kunnen leiden tot een sterke toename van het aantal zaken voor de landelijke geschillencommissie.

Daarom stellen wij voor dit verstandiger aan te pakken. Dat kan door een objectief criterium in te stellen voor het hebben van een grote investeringsopgave, en voor regio's die aan dat criterium voldoen in een ministeriele regeling te bepalen dat de in die regio actieve corporaties gebruik kunnen maken van de stijging van de huursom op jaarbasis met inflatie + 1% , na zorgvuldig overleg met gemeenten en hun huurderskoepel. Het objectieve criterium kan bijvoorbeeld voortvloeien uit een onderzoek, vergelijkbaar aan het onderzoek dat wij inmiddels al hebben gedaan voor de MRA regio, dan wel vanuit de gegevens van het WOON2018 onderzoek, waar is onderzocht welke regio's de hoogste spanning op de woningmarkt ervaren (de zogenaamde spanningsindicator, zie pagina 119).

Gaarne zijn wij bereid dit voorstel nader toe te lichten. Tevens wijzen wij er nog op dat dit wetsvoorstel een samenhang vertoont met andere wetsvoorstellen, waar u nog mee komt, bijvoorbeeld op het gebied van de verbetering van de werking van de huurtoeslag en op het gebied van de inkomensafhankelijke huurverhoging en verlaging, naar aanleiding van onder andere de motie Ronnes c.s. Wij vertrouwen erop dat u deze wetsvoorstellen met eenzelfde snelheid in behandeling brengt zodat we straks een samenhangend pakket maatregelen voor de huurmarkt hebben. Nogmaals dank voor de gelegenheid om input te geven op dit wetsvoorstel.

Met vriendelijke groet,
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties



