

Retouradres: Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties
Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum
24 april 2019

Onderwerp
Wijziging Woningwet
i.v.m. maximale
huursomstijging en
lokale mogelijkheid
hoger percentage

Uw kenmerk

Ons kenmerk
MvH/RvZ/AvE/IdB/bs/
ATR0587/2019-U049

Bijlage(n)

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 21 maart 2019 heeft u het voorstel tot Wijziging Woningwet aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) voorgelegd voor advies. Het voorstel regelt wijzigingen in de maximale huursomstijging en faciliteert de lokale mogelijkheid voor een hoger percentage.

Aanleiding voor de wetwijziging is volgens de toelichting het Sociaal Huurakkoord 2018 dat Aedes en Woonbond hebben gesloten op 21 december 2018. In dit akkoord staan onder andere afspraken over de maximale stijging van de totale huuropbrengsten in de corporatiesector (huursombenadering). De maximale huursomstijging houdt in dat het gemiddelde van de huurprijzen van de door een woningcorporatie verhuurde zelfstandige huurwoningen jaarlijks met niet meer dan het wettelijk voorgeschreven percentage mag stijgen.

In de kamerbrief 'Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet' van 22 februari 2019 is aangekondigd welke afspraken uit dit Sociaal Huurakkoord worden overgenomen.¹ Onderhavig wetsvoorstel faciliteert de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord omtrent de maximale jaarlijkse huursomstijging voor woningcorporaties. Later dit jaar volgt een wetsvoorstel met de overige in de Brief maatregelen huurmarkt aangekondigde maatregelen.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

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

Contact

Rijnstraat 50
2515 XP Den Haag

Postbus 16228
2500 BE Den Haag

T (070) 310 86 66
info@atr-regeldruk.nl

www.atr-regeldruk.nl

1. Nut en noodzaak

De kamerbrief 'Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet' kondigt aan welke afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 worden overgenomen. In deze kamerbrief staan maatregelen genoemd die de betaalbaarheid van woningen op de huurmarkt moeten verbeteren, woningen op de huurmarkt moeten verduurzamen, doorstroming moeten stimuleren en de bereikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens moeten verbeteren.

De huidige maximale jaarlijkse huursomstijging ligt op inflatie +1 procentpunt *inclusief* huurharmonisatie. Onderhavig voorstel brengt twee veranderingen aan:

1. *Aanpassing berekening maximale huursomstijging corporaties.* De huurharmonisatie, de huurverlagingen wegens inkomensdaling en alle huurverhogingen wegens renovatie (inclusief verduurzaming) worden buiten de berekening van de jaarlijkse huursomstijging gebracht. Het uitzonderen van huurharmonisatie en verduurzaming van de berekening van de huursomstijging biedt woningcorporaties meer ruimte om investeringen in verduurzaming te bekostigen.
2. *Afwijking van maximale huursomstijging.* Het wetsvoorstel creëert de mogelijkheid om af te wijken van de (nieuwe) berekening van de jaarlijkse maximale huursomstijging. Het creëert de mogelijkheid voor de minister om bij ministeriële regeling te bepalen dat woningcorporaties in gezamenlijke afspraak met huurdersvertegenwoordigers en gemeenten een lokale hogere huursomstijging dan inflatieniveau kunnen afspreken, met een bandbreedte van 1 procentpunt. Deze ministeriële regeling zal worden vastgesteld na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. De lokale verhoging kan worden ingezet indien zodanige investeringen in beschikbaarheid of herstructurering nodig zijn dat een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging tot onvoldoende investeringscapaciteit leidt. Daarvoor zijn vooraf vastgelegde prestatieafspraken met huurdersvertegenwoordigers en betrokken gemeenten nodig.

Het college constateert hiermee dat de toelichting bij het voorstel kwalitatief onderbouwt wat de aanleiding en het specifiek nut van de voorgestelde wijzigingen zijn. Het college constateert tevens dat de toelichting de aard en inhoud van de voorgestelde wijzigingen benoemt. Het voorstel maakt helder dat met de wijzigingen tegemoet wordt gekomen aan de in de praktijk ervaren knelpunten en de daarvoor voorgestelde verbetermaatregelen in het Sociaal Huurakkoord 2018.

Het college ziet ten aanzien van de onderbouwing van het wijzigingsvoorstel twee aandachtspunten. De toelichting bij het voorstel geeft geen nadere uitwerking van de kwantitatieve omvang van de huidige belemmeringen die woningcorporaties ondervinden in hun investeringscapaciteit. Deze knelpunten worden alleen kwalitatief beschreven.

1.1 Het college adviseert om de toelichting bij het voorstel aan te vullen met een *kwantitatieve* indicatie van de omvang van de specifieke belemmeringen die met de voorgenomen wijzigingen weggenomen kunnen worden.

Verder maakt de toelichting niet duidelijk in hoeverre het voorstel bijdraagt aan de oplossing van de genoemde problemen, temeer omdat de toelichting ook dempende mechanismen noemt die de verdien capaciteit en mogelijkheden tot verduurzaming en verbetering van woningen door woningcorporaties beperken. Zo geeft de toelichting aan dat de mogelijkheden voor huurverhoging groter worden bij mutatie (nieuwe verhuring), maar dat onder andere de regels van passend toewijzen hier wel een dempende werking op hebben. Volgens de toelichting betekent deze dempende werking dat de verdien capaciteit van de woningcorporatiesector 'per saldo beperkt' is.

1.2 Het college adviseert in de toelichting bij het voorstel aandacht te besteden aan de bijdrage van voorgenomen wijzigingen aan de realisatie van de benoemde doelen en daarbij in te gaan op dempende effecten van de huidige mechanismen.

2. Minder belastende alternatieven

De kamerbrief van 22 februari 2019 noemt een aantal uitgangspunten bij de voorgenomen maatregelen. Eén van de uitgangspunten is dat voorgenomen wetswijzigingen binnen het bestaande stelsel moeten plaatsvinden. De reden hiervoor is dat in de afgelopen jaren reeds grote hervormingen plaats hebben gevonden. Het college acht het positief dat er binnen het bestaande stelsel naar minder belastende alternatieven wordt gezocht.

Uit de kamerbrief van 22 februari 2019 komt naar voren dat er tijdsdruk op het traject voor onderhavige wetswijziging ligt. De toelichting benoemt dat er later dit jaar een apart wetsvoorstel met de overige aangekondigde maatregelen wordt ingediend. Uit ambtelijk overleg is gebleken dat er zwaarwegende redenen zijn voor de keuze voor twee aparte wetstrajecten. Het is gezien de vaststelling van de jaarlijkse huursomberekening per kalenderjaar voor woningcorporaties van belang dat de wet wordt gewijzigd vóór 1 januari 2020. Het college wijst er in dit kader op dat frequente wijzigingen in regelgeving een bron van regeldruk zijn, mede door de kennisnamekosten die hieruit voortvloeien. Het college acht het van belang dat het pakket maatregelen omtrent huurmarkt zoveel mogelijk integraal in één voorstel wordt opgesteld. De toelichting gaat niet expliciet in op de verschillende overwogen redenen voor de keuze voor twee aparte wetstrajecten. Zo blijkt uit ambtelijk overleg dat het huidige wetsvoorstel de kaders schept op macroniveau voor woningcorporaties en hun huurprijsbeleid, met daarbij ruimte voor lokaal maatwerk. Voor individuele woningen blijft de huurverhoging gemaximeerd op het huidige niveau van inflatie + 2.5%. Het aparte wetsvoorstel met de overige in de brief aangekondigde maatregelen gaat wel voor individuele woningen gelden. Het college adviseert de toelichting aan te vullen met een expliciete motivering voor de keuze voor twee aparte wetstrajecten.

2.1 Het college adviseert om in de toelichting nader te motiveren waarom gekozen wordt voor twee aparte wetstrajecten in het kader van maatregelen huurmarkt.

3. Werkbaarheid en uitvoerbaarheid

De voorgenomen wijzigingen vloeien volgens de toelichting grotendeels voort uit afspraken gemaakt in het Sociaal Huurakkoord 2018 tussen Aedes en Woonbond. De toelichting maakt duidelijk dat de uitvoering van de wetswijziging aansluit bij de huidige praktijk van het berekenen van de huursomstijging per kalenderjaar. De artikelsgewijze toelichting benoemt ook dat bij de vaststelling van de datum van inwerkingtreding zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijnen, en sluiten aan bij de uitvoeringswijze van woningcorporaties. In het kader van werkbaarheid van het voorstel en de nog volgende aanverwante wetstrajecten heeft het college drie adviespunten.

Door een maximale huursomstijging op inflatieniveau *exclusief* huurharmonisatie te realiseren wordt volgens de toelichting van onderhavig voorstel 'een gematigde ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs voor zittende huurders bevordert'. Het voorstel merkt verder op dat de extra ruimte die ontstaat doordat de huurharmonisatie buiten de berekening van de huursomstijging wordt gebracht, tot hogere huren voor verhuizende huurders kunnen leiden.

Het college constateert dat in 2015 is besloten de huurharmonisering juist in de huursomstijging op te nemen. Als motivatie hiervoor stelt de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel 'Doorstroming huurmarkt 2015' dat wanneer de huurstijgingen bij bestaande huurovereenkomsten minder groot zijn dan die bij nieuwe huurovereenkomsten, dit doorstroming belemmert. Zittende huurders die hun huurwoning al lang bewonen betalen immers lagere huren dan nieuwe huurders.

De toelichting bij het onderhavige voorstel gaat niet in op (eventuele ongewenste) effecten van de huursombenadering exclusief harmonisatie op de doorstroming. Tegelijkertijd is bevordering van de doorstroming wel één van de beleidsdoelen die in de kamerbrief van 22 februari 2019 is geformuleerd. Het college acht het van belang dat de toelichting ingaat op hoe deze, tegenstrijdig lijkende, effecten op het behalen van geformuleerde beleidsdoelen worden gemitigeerd c.q. voorkomen.

3.1 Het college adviseert om in de toelichting te verduidelijken hoe tegengestelde effecten op het behalen van de beleidsdoelen omtrent wijzigingen van de Woningwet worden gemitigeerd c.q. voorkomen.

Gezien de eerder genoemde dempende mechanismen op de verdien capaciteit van woningcorporaties, adviseert het college verder om de effecten van het wetsvoorstel op de verdien capaciteit van woningcorporaties te monitoren. Dit om de effectiviteit van het voorstel vast te kunnen stellen. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van bestaande instrumenten.

3.2 Het college adviseert effecten van het wetsvoorstel op de verdien capaciteit van woningcorporaties te monitoren.

Aanvullend op het monitoren van de dempende effecten op de verdien capaciteit, acht het college het van belang de effecten van onderhavig wijzigingsvoorstel en aanverwante wetswijzigingen maatregelen huurmarkt in samenhang te evalueren.

3.3 Het college adviseert om de effecten van onderhavig wijzigingsvoorstel en aanverwante wetswijzigingen en maatregelen op de huurmarkt in samenhang te evalueren.

4. Gevolgen regeldruk

Sira Consulting heeft in 2018 in opdracht van uw ministerie de regeldrukgevolgen van de Woningwet in beeld gebracht. De structurele regeldruk voor de prestatie-afspraken worden berekend op € 10.315.000,-. Hiervan is 72% het gevolg van de invulling die gemeenten zelf geven aan die afspraken. De overige 28% bestaan uit kosten die woningcorporaties moeten maken voor de begeleiding van bewonersgroepen en/of huurdersorganisaties. De regeldrukgevolgen van het nu voorliggende wetsvoorstel zijn volgens de toelichting beperkt. Woningcorporaties kunnen op grond van de huidige Woningwet prestatieafspraken maken met gemeenten en huurdersorganisaties. Dit voorstel brengt daarin geen wijzigingen. Het biedt wel de mogelijkheid om met maximaal 1 procentpunt af te wijken van de maximale jaarlijkse huursomstijging. De gevolgen van deze nieuwe afwijkingsmogelijkheid worden in de toelichting op € 100.000,- geschat. Het college adviseert nader toe te lichten hoe tot dit bedrag is gekomen.

4.1 Het college adviseert om de regeldrukgevolgen van de nieuwe afwijkingsmogelijkheid te berekenen volgens de rijksbrede methodiek en de berekening op te nemen in de toelichting bij het wetsvoorstel.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van de consultatieversie van dit voorstel:

Niet indienen, tenzij met de adviespunten rekening is gehouden.

Het college is van mening dat de onderbouwing van nut en noodzaak van voorliggende wijzigingen aanvulling behoeft, alvorens de besluitvorming op adequate en onderbouwde wijze kan plaatsvinden. Ook acht het college het van belang dat de toelichting aandacht besteedt aan de eventuele tegengestelde effecten van voorgenomen wijzigingen van de Woningwet voor de geformuleerde beleidsdoelen.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris