

Vergaderjaar 2019–2020

35 254

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

Nr. 4

VERSLAG

Vastgesteld 23 september 2019

De leden en plaatsvervangende leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken brengen als volgt verslag uit van hun bevindingen omtrent dit wetsvoorstel. Onder het voorbehoud dat de regering de in het verslag opgenomen vragen en opmerkingen afdoende zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

De leden van de VVD-fractie hebben kennis genomen van het wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet (wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage). Zij hebben daarover nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre bij de uitwerking van het voorstel rekening is gehouden met het verschil in omvang tussen woningcorporaties. Zij vragen om een voorbeeld hoe het voorstel uitwerkt voor een zeer kleine woningcorporatie, een gemiddelde woningcorporatie en een grote woningcorporatie.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij constateren dat de aanleiding voor dit wetsvoorstel het Sociaal Huurakkoord 2018 is dat Aedes en Woonbond hebben gesloten op 21 december 2018. Zij waarderen de inzet van beide instanties om te komen tot dit akkoord aangezien het substantieel bijdraagt aan betaalbare verduurzaming in de huursector, een gematigde woonlastenontwikkeling voor lage inkomens en -middeninkomens in de huursector.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven dat het belangrijk is dat er meer mogelijkheden komen om op lokaal niveau met gemeenten en huurders invulling te geven aan de volkshuisvesting. De thans voorgestane wijzigingen worden door deze leden dan ook onderschreven.

De leden van de D66-fractie hebben content kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Zij hebben nog enkele vragen die ze aan de regering wil voorleggen.

De leden van de D66-fractie merken op dat de huurprijs van onzelfstandige woonruimte niet in de huursomstijging wordt meegenomen. Kan de Minister nader aangeven waarom deze onzelfstandige woonruimte niet wordt meegenomen? Leidt het ontbreken van dergelijke woningen niet tot een potentiële huurstijging voor dit type woningen?

De leden van de D66-fractie vernemen dat er lokaal afgeweken mag worden van de huursomstijging inflatie+1%-regel. Zij zijn content dat er lokaal maatwerk mogelijk is volgens het voorstel. De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre er uniforme voorwaarden gelden voor gemeenten en corporaties om te besluiten tot een 1%-punt verhoging van de huursomstijging over te gaan? In hoeverre verwacht de Minister daarnaast dat er een toestroom naar de geschillencommissie ontstaat wanneer gemeenten en corporaties er onderling niet uitkomen, met welke administratieve gevolgen?

Voorts vragen zij de Minister in het kader van de comptabiliteitswet welk meetbaar doel er aan deze wetswijziging gekoppeld is en op welke wijze monitoring van de effecten plaatsvindt?

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met interesse kennis genomen van de Wijziging van de Woningwet (wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage). De leden van de fractie van GroenLinks zijn verheugd dat de corporaties (vertegenwoordigd door Aedes) en de huurders (vertegenwoordigd door de Woonbond) een sociaal huurakkoord hebben gesloten. Het is in de ogen van deze leden van groot belang dat er voldoende betaalbare woningen zijn die van goede kwaliteit zijn en zo duurzaam mogelijk worden gemaakt. Om dit te bereiken is het belangrijk dat er goede afspraken worden gemaakt over de huurprijsontwikkeling. Het is goed om te constateren dat de uitkomsten van het sociaal huurakkoord in grote lijnen worden omgezet in wetgeving.

De leden van de fractie van GroenLinks zijn, zoals gezegd, blij met afspraken over de huurprijsontwikkeling in de sociale huursector. Zij maken zich daarnaast grote zorgen over de huurprijsontwikkeling in de geliberaliseerde sector. Juist om de gewenste doorstroming van mensen vanuit de sociale huursector naar de geliberaliseerde sector te bevorderen zou het wat hen betreft daarom goed zijn om de huurprijzen in de geliberaliseerde sector voor een deel te gaan reguleren. Deze leden weten dat dit niet via het voorliggende wetsvoorstel geregeld wordt, maar zij dringen er wel bij de regering op aan om deze huren te reguleren. Over het voorliggende wetsvoorstel hebben de leden van de fractie van GroenLinks nog een aantal vragen.

Allereerst zouden de leden van de fractie van GroenLinks graag een nadere toelichting willen op de vraag waarom er niet voor gekozen is om het gehele sociaal huurakkoord in het voorliggende wetsvoorstel om te zetten naar een wettelijke regeling?

De regering schrijft in de memorie van toelichting dat de mogelijkheid om lokaal af te wijken van de maximale huursomstijging van belang is om lokaal rekening te houden met de investeringsopgave. Deze lokale verhoging kan bijvoorbeeld worden ingezet indien zodanige investeringen in beschikbaarheid of herstructurering nodig zijn dat een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging tot onvoldoende investeringscapaciteit leidt. De leden van de fractie van GroenLinks begrijpen dat er corporaties zijn die hun opgaven niet geheel kunnen voldoen wanneer zij geen extra (huur)inkomsten ontvangen. Deze leden vragen zich echter af of het wel zo redelijk is om de investeringsopgave voor rekening te laten van de huurders door hen een extra huurverhoging te geven. Is het, zo vragen deze leden, niet zo dat een groot deel van het tekort aan investeringsvermogen van corporaties veroorzaakt wordt door de verhuurderheffing (ondanks de bij begroting voorgestelde korting stijgt de verhuurderheffing nog steeds), de toepassing van de ATAD-richtlijn en de VPB-heffing waarmee corporaties geconfronteerd worden? Kan de regering aangeven of deze extra lokale huurverhogingen überhaupt nodig zou zijn wanneer de lasten voor corporaties zou worden verlicht?

Gemeenten, corporaties en verhuurders moeten ingevolge artikel 44 van de Woningwet gezamenlijk prestatieafspraken maken. Kan de regering aangeven of deze prestatieafspraken nu overal zijn gemaakt en of er in de praktijk problemen worden ervaren bij het sluiten van deze afspraken? En als deze afspraken niet overal worden gemaakt, kan de regering aangeven waar en waarom dit niet gebeurt?

Op verzoek van de Autoriteit Woningcorporaties zal de regering onderzoek doen naar de mogelijkheden om het tijdvak voor de huursomstijging te wijzigingen van het kalenderjaar naar 30 juni op 1 juli. De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag een nadere toelichting ontvangen op de reden dat het tijdvak van de huursomstijging en de jaarlijkse huurverhoging nu een half jaar uit elkaar ligt. Wat zijn de nu bekende voor- en nadelen van het gelijktrekken van het verzoek van de Autoriteit Woningcorporaties?

Tot slot hebben de leden van de fractie van GroenLinks nog een vraag over de evaluatie. In de memorie van toelichting schrijft de regering dat zij het voornemen heeft om de effecten van dit wetsvoorstel en die van het nog in te dienen aanpalende wetsvoorstel in onderlinge samenhang te evalueren. Wanneer zal deze evaluatie plaatsvinden? En op welke wijze wordt een eventueel nieuw sociaal huurakkoord (na 2021 verloopt het huidige sociaal huurakkoord) bij deze evaluatie betrokken?

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van de wijziging van de Woningwet (wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage). Naar aanleiding hiervan hebben nog een aantal vragen en opmerkingen.

Aanleiding

De leden van de SP-fractie vragen waarom niet het gehele Sociaal Huurakkoord is overgenomen door de regering. Daarnaast vragen deze leden of schematisch weergegeven kan worden welke voorstellen in het Sociaal Huurakkoord wél zijn overgenomen en welke niet, inclusief de reden(en) daarvoor.

De leden van de SP-fractie willen weten waarom de maatregelen uit het Sociaal Huurakkoord in verschillende wetswijzigingen worden gegoten en niet gelijktijdig worden behandeld. Daarnaast is het de vraag waarom de evaluatie wel in samenhang zal worden bekeken, maar de invoering niet. De leden van de SP-fractie vragen hoe een gedegen afweging gemaakt kan worden over onderhavig wetsvoorstel als de individuele gevolgen voor huurders niet bekend zullen zijn. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie wanneer het andere wetsvoorstel naar de kamer komt en vragen tevens onderhavig wetsvoorstel aan te houden tot de teksten van de andere wet bekend zijn. Graag ontvangen de leden van de SP-fractie een toelichting op dit punt.

Aanpassing huursomstijging

De leden van de SP-fractie wil weten welke noodzaak er is om onderwerpen uit te zonderen van de huursomstijging, te weten de huurharmonisatie (= huurverhoging na bewonerswissel), de huurverlaging na inkomensdaling, na een eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging en woningverbetering (verduurzaming). Ook vragen de leden van de SP-fractie wat dit uitzonderen betekent voor de betaalbaarheid voor huurders per onderwerp.

Graag willen de leden van de SP-fractie weten of sociale huurwoningen die verkocht zijn aan beleggers ook onder deze nieuwe regelgeving vallen en hoe dit wordt gecontroleerd.

Wat wordt verstaan onder een «gematigde ontwikkeling» en wat wordt bedoeld met «de gemiddelde huurprijs», vragen de leden van de SP-fractie. Tevens vragen zij waar beide cijfers, of bedragen op zijn gebaseerd? Hoe verhoudt dit zich tot de huurverhoging voor individuele woningen, die gemaximeerd zijn op inflatie plus 2,5%, waar niets aan wordt gedaan in dit wetsvoorstel? Kan dit worden toegelicht aan de hand van praktijkvoorbeelden?

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie hoe de regering van een matiging van de huurontwikkeling kan spreken, als de wijzigingen en effecten van individuele huurverhogingen nog niet bekend zijn. Op welke rapporten of onderzoeken is dit gebaseerd?

Tevens lezen de leden van de SP-fractie dat de regering ervan uitgaat dat het uitzonderen van de huurharmonisatie «slechts een geringe beperkende werking op de doorstroming tot gevolg zal hebben». Wat wordt verstaan onder «geringe beperkende werking»? Wat betekent dat concreet en waar is die aanname op gebaseerd, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Specifiek willen de leden van de SP-fractie weten hoe de beschikbaarheid van betaalbare huurhuizen wordt gestimuleerd met het voorstel om de

huurharmonisatie uit te zonderen van de huursom. Immers, wanneer de huurharmonisatie niet langer tot de huursom hoeft worden gerekend, dan kan dit hogere huurstijgingen tot gevolg hebben bij een verhuizing waardoor huurprijzen niet te betalen zullen zijn voor groepen huurders en daardoor de huizen niet beschikbaar.

En wat gebeurt er met de huurprijzen die door harmonisatie de afgelopen jaren sterk zijn verhoogd? De leden van de SP-fractie vragen of de regering bereid is om huurverhogingen die zijn ontstaan door bewonerswisselingen van de afgelopen jaren terug te draaien, en zo nee, waarom niet?

Is het niet eerlijker dat, wanneer onderhavige wet van kracht wordt, de huurprijzen op een zogenaamde nullijn worden gezet, zodat huurverhogingen door harmonisatie beter bijgehouden kunnen worden en expliciet kunnen worden betrokken bij de evaluatie?

Bovendien willen de leden van de SP-fractie weten hoe de regering een (nieuwe) tweedeling tussen zittende en nieuwe (verhuizende) huurders voorkomt. Zij vragen om een overzicht van de gevolgen per inkomenscategorie en per huurprijs categorie van onderhavige wetswijziging.

Ook willen de leden van de SP-fractie specifiek weten hoe huurders kunnen meeprofiteren van verduurzaming, wanneer verduurzaming van huurwoningen buiten de huursom wordt gehouden. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie hoe zich dit verhoudt tot de huurpunten voor verduurzaming en de energieprestatievergoeding. De leden van de SP-fractie verzoeken de regering om af te zien van de energieprestatievergoeding, en vragen zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie willen graag weten welke mogelijkheden er zijn voor huurders om woningverbetering, renovatie of verduurzaming te kunnen afdwingen bij hun verhuurder. Ook willen de leden van de SP-fractie weten of deze mogelijkheden veranderen met deze wet of de komende tijd.

De leden van de SP-fractie willen voorts weten welke mogelijkheden woningcorporaties nu hebben om collectief te verduurzamen. De wetswijziging is erop gericht om individuele corporaties meer ruimte te bieden om te bepalen hoe zij hun investeringsopgave bekostigen. De vraag volgt daaruit of de regering aan collectieve oplossingen heeft gedacht. En zo nee, waarom niet?

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie welke zeggenschap huurders hebben bij het bepalen van de bekostiging van de investeringsruimte.

Afwijkingsmogelijkheid

Er valt te lezen dat van de huursomstijging lokaal afgeweken kan worden in de prestatieafspraken, omdat de regering zo rekening wil houden met de investeringsopgave. De leden van de SP-fractie vragen of de regering heeft overwogen om huurders hierbij instemmingsrecht te geven. En zo ja, waarom heeft de regering hier niet voor gekozen?

De leden van de SP-fractie vragen op welke manier(en) de Autoriteit Woningcorporaties de huursomstijging van woningcorporaties controleert en of dit met onderhavig voorstel zal wijzigen.

Financiële gevolgen

Het bevreemdt de leden van de SP-fractie dat de effecten van onderhavig voorstel ongewis zijn voor de huurinkomsten. De vraag waarom de regering een wijziging voorstelt zonder de effecten ervan te weten, is dan

gerechtvaardigd. Is de regering bereid dit eerst in kaart te brengen alvorens de Kamer een wetswijziging voor te stellen, zo vagen de leden van de SP-fractie.

Tot slot vragen de leden van de SP-fractie waarom geliberaliseerde huurwoningen niet meetellen in de huursom, en of de regering dit heeft overwogen. Graag ontvangen deze leden een toelichting op dit punt.