

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

Nr. 10

AMENDEMENT VAN HET LID RONNES

Ontvangen 2 februari 2016

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel VI, onderdeel D, wordt in artikel 54, eerste en tweede lid, «30 juni» telkens vervangen door: 1 januari.

Toelichting

De indiener wil met dit amendement de in de wet opgenomen ingangsdatum van de huursombenadering vaststellen op 1 januari 2017 en de periode waarover de huursom wordt berekend te vast te stellen op 1 januari tot en met 1 januari van het daaropvolgende jaar.

In de Wet doorstroming huurmarkt 2015 staat dat voor corporaties de huursombenadering wordt ingevoerd per 1 juli 2016, waarbij de huursom wordt berekend over de periode van 30 juni tot en met 30 juni van het daaropvolgende jaar.

In de voorgestelde huursombenadering wordt niet alleen de huurprijsaanpassing voor zittende huurders per 1 juli meegenomen, maar ook de harmonisatie bij mutatie gedurende 1 jaar.

De voorgestelde periode (i.c. 30 juni tot en met 30 juni) heeft als gevolg dat een corporatie op het moment van de vaststelling van de voorgestelde huurprijsaanpassing (in de maand maart) een inschatting moet maken van zowel de huursom op 30 juni van het lopende jaar als op 30 juni van het volgende jaar. Daarnaast moet een corporatie een inschatting maken van de huuropbrengst door harmonisatie in diezelfde periode.

Voor 2016 geldt daarnaast dat op het moment dat het voorstel voor huurprijsaanpassing wordt gemaakt de voorbereidingen ervoor binnen corporaties starten en het overleg met huurders opstart, de wet waarschijnlijk nog niet parlementair is afgehandeld en in werking is getreden. Daarmee wordt een fatsoenlijk proces tussen huurders en verhuurders over de huuraanpassing per 1 juli vrijwel niet mogelijk.

Door de ingangsdatum van de huursombenadering te verschuiven naar 1 januari 2017 ontstaan meerdere voordelen. Voor de huuraanpassing per 1 juli 2016 geldt dan het vigerende huurbeleid en hoeven er geen grote systeemaanpassingen te worden doorgevoerd.

Daarnaast verlicht het de administratieve lastendruk bij corporaties aanzienlijk door de periode waarover de huursom wordt berekend te laten samenvallen met het kalenderjaar. Dit betekent dat corporatie slechts 1 keer per jaar de huursom van haar woningbezit dient te bepalen, zowel ten behoeve van de jaarrekening als ten behoeve van de huursombepaling.

Tenslotte ontstaat er een belangrijk voordeel dat de corporatie in de maand maart geen inschatting meer hoeft te maken van de «beginstand» van de huursom, want reeds drie maanden van woningmutaties heeft gehad. Daardoor kan zij veel beter bepalen welke huuraanpassing per 1 juli van dat jaar mogelijk is.

Bijkomend voordeel van invoering per 1 januari is dat de Belastingdienst dan ook haar nieuwe systeem/portal voor inkomenstoetsing gereed heeft en er in één keer kan worden overgegaan naar de nieuwe jaarlijkse inkomenstoets.

Ronnes