

LEGAL UPDATE

Minister Ollongren kondigt maatregelen aan voor een beter betaalbare huurwoningmarkt

Datum: 8 maart 2019

In haar [Kamerbrief](#) van 22 februari 2019 kondigt minister Ollongren een pakket maatregelen aan waarmee zij de diverse problemen op de huurwoningmarkt wil aanpakken en waarmee zij reageert op de evaluatie van de wijzigingen van de Woningwet uit 2015. In deze Legal Update bespreek ik de belangrijkste maatregelen uit dat pakket.

Verhoging DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens

Het is noodzakelijk dat er voldoende huurwoningen zijn met een prijs die bij de financiële huishouding van de huurder past. Meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen vallen nu nog vaak tussen wal en schip, omdat het aanbod in de vrije sector (huurprijs vanaf € 720,42 per maand) niet aansluit bij hun financiële mogelijkheden en zij tegelijkertijd niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Wrang daarbij is dat een eenpersoonshuishouden met eenzelfde inkomen vaak juist wel financieel in staat is om een woning in de vrije sector te betalen, omdat een eenpersoonshuishouden na aftrek van overige uitgaven voor levensonderhoud ruim anderhalf keer meer voor de betaling van de huur overhoudt dan een tweepersoonshuishouden of een gezin met kinderen. Om de meerpersoonshuishoudens tegemoet te komen, is de minister voornemens om de DAEB-inkomensgrens voor deze huishoudens te verhogen met als beoogd resultaat dat de financiële ruimte voor huuruitgaven tussen een- en meerpersoonshuishoudens gelijk wordt getrokken. Hoewel met deze maatregel voor veel meerpersoonshuishoudens een sociale huurwoning financieel gezien in zicht komt, is het, gezien het grote tekort aan sociale huurwoningen en de vaak lange wachtlijsten, maar zeer de vraag of deze maatregel op korte of middellange termijn tot het gewenste resultaat gaat leiden.

Overname voorstellen Woonbond en Aedes

In het Sociaal Huurakkoord van december 2018 hebben Woonbond en Aedes (vereniging van woningcorporaties) voorgesteld dat de vergoeding, die de woningcorporaties voor verduurzamingsmaatregelen bij de huurders in de huur in rekening mogen brengen, niet hoger mag zijn dan de gemiddelde besparing die deze maatregelen op de energierekening van de huurder oplevert. Kortom, de totale maandlasten van de huurder voor huur en energie mogen ten gevolge van de kosten voor de verduurzamingsmaatregelen niet hoger worden. De minister omarmt dit voorstel en gaat onderzoeken hoe dit in de praktijk kan worden toegepast.

Tevens omarmt de minister het voorstel uit het Sociaal Huurakkoord dat de huursom (het totaalbedrag van alle huren van sociale huurwoningen van een woningcorporatie) jaarlijks niet meer mag stijgen dan het niveau van de inflatie. Hiermee wordt beoogd om op landelijk niveau een gematigde huurontwikkeling te bevorderen voor zittende huurders.

Middenhuursegment in de vrije sector

De maximale huurprijs van een sociale huurwoning wordt vastgesteld aan de hand van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Elk onderdeel van de woning, zoals WOZ-waarde, oppervlakte en sanitair, krijgt punten. Het totaal aan punten levert de maximale huurprijs op. De minister overweegt om het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS te maximeren op circa een derde. Hiermee beoogt zij de extreme uitschieters in het aandeel WOZ in het WWS te beteugelen, teneinde te voorkomen dat bij een nieuwe verhuuring veel gereguleerde woningen geliberaliseerd kunnen worden, de huur stijgt tot buitensporige hoogte en die woningen (dus) niet in het middenhuursegment terecht komen.

Hiernaast beraadt de minister zich op de invoering van een 'noodknop middenhuur'. Met een druk op die figuurlijke knop kunnen gemeenten, waar sprake is van excessieve huurprijzen, meer woningen voor het middenhuursegment behouden door tijdelijk de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde van die betreffende woningen.

Tevens heeft de minister het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur bij de Tweede Kamer ingediend, waarmee zij beoogt dat er meer middenhuurwoningen in de vrije sector worden gerealiseerd, ook door woningcorporaties. Door deze wijziging kunnen woningcorporaties eenvoudiger en sneller de investeringsruimte in hun niet-DAEB-tak daarvoor benutten. Op dit moment is het nog zo dat dat een woningcorporatie geen nieuwe leningen mag aantrekken wanneer de waarde van de bestaande leningen meer dan 50% van de WOZ-waarde van het bestaande bezit bedraagt. Na de wijziging zal niet meer worden uitgegaan van de WOZ-waarde maar van de marktwaarde van het bezit. Door uit te gaan van de marktwaarde vertegenwoordigt het bezit een hogere waarde en is het voor de woningcorporatie mogelijk om nieuwe leningen aan te trekken voor (bijvoorbeeld) de aankoop of nieuwbouw van middenhuurwoningen.

Vereenvoudiging Woningwet

Woningcorporaties, gemeenten en huurders geven aan dat de huidige regelgeving te gedetailleerd is en hen belemmert in de toepassing van die regelgeving. Als één van de maatregelen kondigt de minister aan om de Woningwet te gaan vereenvoudigen en meer in te richten op wettelijke principes.

De tijd zal leren of de minister met haar pakket aan maatregelen haar doelen (de betaalbaarheid op de huurmarkt verbeteren, doorstroming te stimuleren en de bereikbaarheid van betaalbare woningen voor middenhuurwoninginkomens verbeteren) zal bereiken. In de huidige gespannen huurwoningmarkt is dat op voorhand moeilijk te voorspellen.

Dit is een Legal Update van de praktijkgroep Huurrecht.