

Vergaderjaar 2019–2020

**35 254**

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

**B**

### **MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 17 januari 2020

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het voorlopig verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning naar aanleiding van het voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet (wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage). Hierna ga ik in op de vragen uit dit verslag.

De commissie verzocht de regering aan te geven of inwerkingtreding met terugwerkende kracht inderdaad mogelijk is en zo ja waarop dat dan gebaseerd is.

Zoals de commissie veronderstelde, voorziet het wetsvoorstel niet in de mogelijkheid van inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen met terugwerkende kracht. Over het algemeen blijkt een dergelijke mogelijkheid uit de inwerkingtredingsbepaling, in dit geval artikel II van het wetsvoorstel, waarin dan wordt bepaald dat bij het vaststellen van de datum van inwerkingtreding terugwerkende kracht aan die inwerkingtreding kan worden verleend tot een bepaalde of nader te bepalen datum. Nu in dit wetsvoorstel niet is voorzien in een dergelijke bepaling, is het niet mogelijk om de voorgestelde wijzigingen met terugwerkende kracht in werking te laten treden.

Het is wel nog mogelijk om de voorgestelde wijzigingen op een zodanig tijdstip in werking te laten treden dat ze nog voor het kalenderjaar 2020 effect kunnen sorteren (zie ook het antwoord op de volgende vraag). Aedes en de Woonbond hebben verzocht om de voorgestelde wijzigingen met ingang van het kalenderjaar 2020 toepassing te geven, gedurende het wetstraject is steeds benadrukt dat het de bedoeling van de regering is om aan die wens tegemoet te komen.

De commissie verzocht de regering om aan te geven wat de consequenties zijn van het ontbreken van de mogelijkheid om de voorgestelde wijzigingen met terugwerkende kracht in werking te laten treden.

Indien de voorgestelde wijzigingen op korte termijn, doch in ieder geval voor 1 april 2020, in werking kunnen treden, zijn er geen consequenties te verwachten van het ontbreken van de mogelijkheid van terugwerkende kracht. In dat geval kunnen de voorgestelde wijzigingen nog toepassing krijgen over het gehele kalenderjaar 2020.

De maximale huursomstijging wordt berekend over het gehele kalenderjaar 2020. Dat betekent dat niet voor 1 januari 2021 wordt vastgesteld of de huursomstijging over 2020 aan de regel voldoet of niet. Het is natuurlijk voor de woningcorporaties wel van belang om zo vroeg mogelijk in 2020 te weten met welke maximale huursomstijging en met welke uitzonderingen daarop ze rekening moeten houden. Dat is tevens de reden waarom ik er aan hecht om zo vroeg mogelijk in 2020 maar in ieder geval voor 1 april de woningcorporaties uitsluitel te kunnen geven over het al dan niet voor het kalenderjaar 2020 van toepassing laten zijn van de in dit wetsvoorstel opgenomen wijzigingen. De woningcorporaties moeten voor 1 mei hun voorstellen voor huurverhoging per 1 juli 2020 – de gebruikelijke datum voor de jaarlijkse huurverhoging bij zittende huurders – bekendmaken aan hun huurders; als op 1 april 2020 nog onduidelijk is of de voorgestelde wijzigingen in werking zullen treden, kunnen de woningcorporaties in redelijkheid niet uitgaan van de regeling zoals die na die wijzigingen zal luiden en kunnen de voorgestelde wijzigingen niet eerder dan over het kalenderjaar 2021 van toepassing zijn.

In samenhang met de in het wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen is het percentage voor de maximale huursomstijging voor 2020 bepaald op het niveau van de inflatie over 2019. Die beleidswijziging was mogelijk op basis van het nu geldende artikel 54 van de Woningwet en is vooruitlopend op de inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen reeds doorgevoerd. Omdat het percentage van de maximale huursomstijging voor 2020 gelijk bleek aan het per 1 januari 2019 vastgestelde percentage (zijnde 2,6, zie artikel 40 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) hoefde dat percentage niet opnieuw te worden vastgesteld. Hierover is overlegd met Aedes en de Woonbond, waarbij is aangekondigd dat het percentage van de maximale huursomstijging voor 2020 alsnog zal worden bepaald op het percentage van de inflatie verhoogd met 1 procentpunt indien de voorgestelde wijzigingen niet voor 1 april 2020 in werking kunnen treden.

Indien de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen voor 1 april 2020 in werking kunnen treden, zal ik tevens het maximale percentage van de lokaal hogere huursomstijging (het voorgestelde artikel 54, eerste lid, tweede zin, van de Woningwet) voor 2020 vaststellen. In de gemeente Amsterdam is bijvoorbeeld in de prestatieafspraken reeds afgesproken om van de bedoelde mogelijkheid gebruik te maken in 2020.

De Minister voor Milieu en Wonen,  
S. van Veldhoven-Van der Meer