

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)

34 156

Voorstel van wet van het lid Schouten tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren)

L¹

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 juli 2016

5 jaar na inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zal verslag worden gedaan over de doeltreffendheid en de effecten van de wet in de praktijk. Ten tijde van de behandeling van het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt (34 373) heb ik u toegezegd u bij inwerkingtreding van dit wetsvoorstel nader te informeren over de opzet van de evaluatie van de wet en de eventuele nul- en tussenmetingen die daarvoor kunnen worden verricht.

Nu het eerste deel van de Wet doorstroming huurmarkt per 1 juli 2016 in werking is getreden doe ik met deze brief die toezegging gestand. Ik zend deze brief ook aan de Tweede Kamer.

Middels de nul- en tussenmetingen, waarover tussentijds wordt gerapporteerd, wordt materiaal verzameld voor de wetsevaluatie. Daarnaast wordt hiermee invulling gegeven aan diverse moties en toezeggingen die tijdens het wetstraject aan de orde zijn gekomen.

De resultaten van nul- en tussenmetingen zullen grotendeels een plaats krijgen in de jaarlijkse Staat van de Volkshuisvesting en/of de Staat van de Woningmarkt en vervolgens in de evaluatie van de wet, incidenteel zal hierover separaat worden gerapporteerd.

¹ Letter L heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 34 373.

Huursom woningcorporaties en (inkomensafhankelijke) huurverhoging

Per 1 januari 2017 zal op grond van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, met het oog op de betaalbaarheid van het huren, voor woningcorporaties een beperking van de huursomstijging inclusief huurharmonisatie tot inflatie +1% gaan gelden. Daarmee wordt het verschil in huurprijs tussen bestaande en nieuwe huurovereenkomsten naar verwachting kleiner, hetgeen de doorstroming bevordert.

Bij de jaarlijkse huurverhoging, die met ingang van 1 juli 2017 zal worden vastgesteld op inflatie +2,5%, ontstaat ruimte om op lokaal niveau middels een staffel de relatie te leggen tussen prijs en kwaliteit bij de hoogte van de huurverhoging. Middels een periodieke inkomensstoets wordt de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging doorgezet.

Uit de Staat van de Woningmarkt, die elk najaar verschijnt en de Staat van de Volkshuisvesting, die in het voorjaar verschijnt, kunnen gegevens worden gedestilleerd over de mutatiegraad, kwaliteit (maximale huurprijs), huurprijsontwikkeling en huurharmonisatie in de (sociale) huursector.

Daarmee kan ondermeer informatie worden verkregen om te beoordelen hoe bij woningcorporaties de huurstijging bij zittende huurders zich verhoudt tot die bij vrijkomende woningen. Ook wordt duidelijk welke huurstijgingspercentages verhuurders hebben gehanteerd, en of daarbij een staffel is gehanteerd.

Ook uit een analyse van de lokale prestatieafspraken kan worden opgemaakt of verhuurders in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties lokaal afspraken hebben gemaakt voor het toepassen van een staffel. Deze analyse wordt jaarlijks gemaakt en hierover wordt separaat gerapporteerd.

Op grond van de aangenomen motie van Tweede Kamerlid Van Vliet (Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 42), waarin werd gevraagd in hoeverre het voor huurders mogelijk is door te stromen van het gereguleerde naar het geliberaliseerde segment in de huurmarkt, en om te kunnen beoordelen of een betere aansluiting tussen de gereguleerde en vrije huursector nodig is, worden in de evaluatie ook cijfers over de doorstroming van gereguleerde naar geliberaliseerde sector opgenomen.

Ook daarover zal informatie worden opgenomen in de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt. Ook zal in het WoON2018 aan huurders gevraagd worden naar deze vorm van doorstroming.

De heer Schalk (SGP) vroeg naar aanleiding van de uitzondering voor gepensioneerden en huishoudens van 4 of meer personen om het effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging op de betaalbaarheid te monitoren voor diverse groepen, bijvoorbeeld één- en tweeverdieners. Het WoON-onderzoek bevat gegevens over de betaalbaarheid van diverse groepen, waarbij overigens geen directe relatie wordt gelegd met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierover zal naar aanleiding van het volgende WoON worden gerapporteerd.

In het WoON zijn ook cijfers opgenomen over duur scheefwonen. Ik heb, naar aanleiding van een vraag van mevrouw Bikker (CU), toegezegd dit jaarlijks te gaan monitoren (T02280). Hiertoe zal een analyse worden uitgevoerd op huurtoeslagbestanden; huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens met een huur boven de aftoppingsgrenzen. Hierover zal jaarlijks gerapporteerd worden in de Staat van de Woningmarkt.

In het voorjaar van 2016 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de doeltreffendheid en effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging,

die in 2013 is ingevoerd (conform de evaluatiebepaling 3 jaar na inwerkingtreding).

Op een zelfde wijze zullen de doeltreffendheid en effecten in de praktijk van de periodieke inkomstenstoets, waarmee het inkomensafhankelijke huurverhogingsbeleid wordt doorgezet, bij de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 over 5 jaar nogmaals worden geëvalueerd.

Tijdelijk huren

Met ingang van 1 juli 2016 is op grond van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 het stelsel van tijdelijke huurcontracten herzien en zijn de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur uitgebreid. Dit leidt naar verwachting tot een flexibeler huurmarkt en een groter aanbod aan tijdelijke woonruimte en/of betere beschikbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen (jongeren, promovendi, grote gezinnen).

Er zijn diverse nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bijgekomen. In de memorie van toelichting bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heb ik aangegeven in elk geval de toepassing van het «contract voor korte tijd» in de evaluatie te willen betrekken.

Op grond van de aangenomen motie van Tweede Kamerlid De Vries (PvdA) (Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 45) wordt bij de evaluatie van de wet na 5 jaar vooral gerapporteerd of de beoogde effecten, waaronder het verleiden van particuliere verhuurders om meer huurwoningen aan te bieden en het realiseren van een betere rechtsbescherming van huurders die tijdelijk huren, zijn behaald, en of oneigenlijk gebruik van het contract voor bepaalde tijd als proefperiode achterwege is gebleven. Daartoe zal het gebruik als proefperiode door middel van de aangekondigde tussenmetingen ook voorafgaand aan de evaluatie gemonitord worden. Naar aanleiding van een vraag van de heer Verheijen (PvdA) heb ik toegezegd te monitoren dat de tijdelijke huur niet de norm zal worden in de particuliere huursector en om in de jaarlijkse rapportages verslag te doen van de ontwikkelingen op dit terrein in zowel de sociale als de particuliere huursector (T02276).

Naar aanleiding van een vraag van de heer Pijlman (D66) tijdens de behandeling van het wetsvoorstel voor het jongerencontract (34 156) heb ik tot slot toegezegd de beschikbare informatie over de effecten van de wet mee te nemen in de jaarlijkse rapportages aan de Kamers (T02265).

Voor informatie over de ontwikkeling van het aantal tijdelijke contracten zal, zoals ik ook eerder heb aangegeven, de uitvraag bij toegelaten instellingen in het kader van het BTIV worden aangepast. Aan hen zal jaarlijks gevraagd worden welke aantallen van welk type tijdelijk contact zij hanteren. Woningcorporaties mogen voor hun zelfstandige DAEB-woningen slechts beperkt gebruik maken van een contract voor bepaalde tijd van 2 jaar of korter. Om desalniettemin te bezien of dit contract door hen gebruikt wordt als proeftijd zal ook gevraagd worden hoe vaak een contract na ommekomst van de bepaalde tijd wordt omgezet in een contract voor onbepaalde tijd (en dus achteraf gezien niet tijdelijk is gebleken).

Voor het verkrijgen van deze informatie van particuliere verhuurders zal een steekproefonderzoek worden uitgevoerd, voor het eerst in 2016, en vervolgens jaarlijks, teneinde een beeld te krijgen van de mate van het gebruik van de verschillende vormen van tijdelijke huur in relatie tot reguliere huur en het eventuele gebruik van het contract voor bepaalde tijd als proeftijd. Ook zal worden gevraagd of de uitbreiding van de vormen van tijdelijk huren geleid heeft tot een extra aanbod van (tijdelijke) huurovereenkomsten.

Bij inwerkingtreding van een eerdere wijziging van de Leegstandwet (2013) is een monitoring van het gebruik van de Leegstandwet toegezegd en heeft de afgelopen 3 jaren ondermeer een inventarisatie bij gemeenten van het aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet plaatsgevonden. Ik zal mij nog beraden of ik deze monitoring ten behoeve van de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zal voortzetten. Dit lijkt met name van belang voor het monitoren van het gebruik van de Leegstandwet voor de tijdelijke verhuur van te koop staande koopwoningen, aangezien de betreffende verhuurders (eigenaren van te koop staande koopwoningen) op een andere wijze lastig in beeld te brengen zijn. Ik kom daar bij de evaluatie na 3 jaar van deze wijziging van de Leegstandwet later dit jaar op terug.

Ten tijde van evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 na 5 jaar zal dan (nader) worden ingegaan op de ervaringen met het gebruik en de bruikbaarheid van de verschillende vormen van tijdelijk huren, en de effecten op de doorstroming en op de extra beschikbaarheid van huurwoningen.

Naar aanleiding van een vraag van het de heer Flierman (CDA) heb ik toegezegd te monitoren hoe de invulling in de wet van de tijdelijke huurcontracten uitwerkt voor internationale studenten en maatregelen te treffen als er zich problemen voordoen (T02275). Deze vraag had met name betrekking op de mogelijkheid voor de huurder om het contract voor korte tijd tussentijds op te zeggen. Hierdoor zou bij de kortdurende verhuur aan internationale studenten meer tussentijdse leegstand kunnen ontstaan dan nu het geval is, waardoor universiteiten en hogescholen niet langer bereid zijn dit leegstandsrisico voor hun rekening te nemen. Ik zal via de uitvraag bij woningcorporaties en middels overleg met de betrokken partijen, met name Kences en Aedes, monitoren in hoeverre hiervan daadwerkelijk sprake is, en zo ja welke oplossingen daarvoor denkbaar zijn. Hierover zal ik tussentijds, naar verwachting in de loop van 2017, separaat verslag doen.

Tot slot heb ik in antwoord op een vraag van het mevrouw Bikker (CU) toegezegd om met Aedes te overleggen over de regeling voor het opzeggen van de huur in geval van woningen voor grote gezinnen, waarbij ik specifiek zal ingaan op de situatie van een gezin met minderjarige, schoolgaande kinderen, en dat ik hierop in de evaluatie zou terugkomen (T02277).

Dit overleg zal nog plaatsvinden. De zorg van mevrouw Bikker betrof enerzijds de onwenselijkheid van het vasthouden van gezinsleden om niet onder de grens van 5 bewoners te zakken, en anderzijds de mogelijkheden voor verhuizing wanneer de huur wordt opgezegd, en dan vooral de mogelijkheid voor schoolgaande kinderen om in de zelfde buurt te blijven wonen.

Het is niet de verwachting dat het gebruik van het grote-gezinnen-contract een grote vlucht zal nemen. Het is immers bedoeld voor schaarse grote sociale huurwoningen. Ook zal het naar verwachting enige tijd duren voordat een dergelijk contract nadat het is afgesloten weer wordt opgezegd wegens het verminderen van de omvang van het huishouden. Gegevens over het bovenstaande zullen tegen de tijd van de evaluatie dan ook mogelijk beperkt beschikbaar zijn. Ik zal hier dan ook vooral in overleg met Aedes en/of de corporaties die deze contracten toepassen informatie over inwinnen. Ook hierover zal ik u separaat en bij de evaluatie informeren.

Met het oog op bovenstaande planning verzoek ik u de einddatum van toezegging T02277 te verschuiven naar 1 juli 2021 en de einddata van toezeggingen T02280, T02275, T02276 en T02265 naar het najaar van 2017.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok