

Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Wonen
drs. E.J. van Kempen
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Ons kenmerk
ILT-2016/10783

Datum
15 februari 2016

nota

HUF toets Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015

Inleiding

Hierbij treft u de opmerkingen aan van de Aw bij het Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015, betreffende de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid (de HUF toets). De toets zal op korte termijn op de website van de ILT worden gepubliceerd.

Algemeen

Een aantal effecten die in deze toets worden beschreven is afhankelijk van de wijze waarop de scheiding wordt vorm gegeven die de toegelaten instelling (TI) aan brengt tussen Daeb en niet-Daeb tak. Bij een scheiding tussen deze twee takken in juridische zin, is sprake van twee rechtspersonen en treden de hieronder genoemde effecten en beperkingen niet op. De Aw merkt echter op dat bij naar verwachting 70-80% van de TI's waar de scheiding aan de orde is, gekozen wordt voor een administratieve scheiding van de twee takken. In die gevallen zijn de effecten en beperkingen die in deze toets worden beschreven wel van toepassing.

Handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid

Bij administratief gescheiden takken binnen een TI, moet de huurgroei van de Daeb en niet-Daeb tak volgens de voorgestelde wet worden samen genomen om de totale huursomstijging te berekenen. Deze huursomstijging wordt door het wetsvoorstel gemaximeerd op 1%.

De huurgroei is na scheiding van de TI (in een Daeb/niet-Daeb deel) opgebouwd uit verschillende componenten. Deze moeten afzonderlijk worden geadministreerd, omdat een aantal onderdelen van de huurgroei niet wordt meegeteld in de berekening van de toegestane huursomstijging.

Een en ander vraagt een verantwoording van de corporatie die nu nog niet bestaat. De corporatie zal hier additionele capaciteit voor moeten inzetten. De verantwoording zal op niveau van de TI moeten zijn en kan niet verbonden worden aan de afzonderlijke takken. Anderzijds zal de toezichthouder de uitvraag moeten opstellen en toetsen. Een dergelijke toets vraagt bij de Aw capaciteit. Een globale raming is dat dit 0,4 fte kost. Door de korte tijd die voor deze HUF toets beschikbaar is, is hiervoor geen onderbouwing opgenomen. De ILT gaat er van uit dat deze extra kosten gedekt kunnen worden uit de heffing op de woningcorporaties.

Het deel van de huursomstijging dat het gevolg is van de driejaarlijkse inkomenstoets dient in eerste aanleg buiten de verantwoording van de

huursomgroei te blijven. Dit is het geval als in de prestatieafspraken tussen gemeente, toegelaten instellingen en huurders is afgesproken dat deze inkomsten gebruikt zullen gaan worden voor investeringen en deze minimaal gelijk zijn aan het totaal van dit deel van de huursomstijging. De formulering die nu in het Wetsvoorstel wordt gebruikt om dit verband aan te geven is echter onduidelijk. Het wetsvoorstel spreekt over "...de daarmee gepaard gaande inkomsten worden ingezet voor investeringen...". Een dergelijke formulering is voor verschillende uitleg vatbaar en gaat voorbij aan de twee takken van de TI die na scheiding ontstaan: Daeb en niet-Daeb. Middelen uit de twee takken mogen niet (zondermeer) in de andere tak worden ingezet. In de prestatieafspraken dient de relatie tussen dit deel van de huurgroei in de twee takken en de investeringen in de verschillende takken te worden vastgelegd. Daarnaast is het uit de formulering onduidelijk of deze huurgroei voor de financiering van voorgenomen of aanvullende investeringen wordt gebruikt. Voor de inrichting van de verantwoording is dit van belang. Daardoor levert de formulering ook onduidelijkheid op in het toezicht.

De huurruimte in de Daeb-tak zal door inzet op marktconformiteit in de niet Daeb-tak gemiddeld kleiner worden, dan de totaal voorgestelde 1% reële huurgroei. De afhankelijkheden tussen de niet-Daeb-tak en de Daeb-tak na scheiding, worden door het Wetsvoorstel doorstroming vergroot, hetgeen onwenselijk is vanuit het oogpunt van de beoordeling van scheidingsvoorstellen en het toezicht na de scheiding. Er moet vastgesteld kunnen worden of de som van de geraamde huurstijging van de verschillende takken niet boven de grens komt die in dit Wetsvoorstel is bepaald. Immers als dit het geval is, ontstaat er een te optimistisch beeld van de financiële positie van de afzonderlijke corporaties. Het scheidingskader zal deze beoordeling mogelijk moeten maken.

Consequenties van verschillende wetten

De relatie tussen de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en het Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 komt in bedoeld wetsvoorstel niet expliciet aan de orde. De Aw merkt op dat er verschillen in insteek tussen beide wetten bestaan.

Beperking huurgroei Daeb-tak van TI

De uitgangspunten en de spelregels in de Herzieningswet voor respectievelijk de Daeb-tak en de niet-Daeb-tak zijn verschillend. De sturing en verantwoording wordt gericht op de afzonderlijke takken zodat beide afzonderlijk gezond en levensvatbaar zijn en blijven. De niet Daeb-tak moet na scheiding marktconform worden aangestuurd, terwijl dat niet het geval is voor de Daeb-tak. Het Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015 houdt met deze uitgangspunten uit de Herzieningswet geen rekening.

In het Wetsvoorstel wordt de huursomstijging van de Daeb en niet-Daeb-tak gekoppeld. Een sterke groei in de niet-Daeb-tak zal daardoor ten koste gaan van de toegestane huurgroei in de Daeb-tak, omdat op TI-niveau de kaders van de huursomgroei gelden. De Aw verwacht een sterke huurgroei in de niet-Daeb-tak omdat bij scheiding woningen vanuit de Daeb tak worden onder gebracht in de niet-Daeb tak. De huursom stijgt deels bij zittende bewoners (met name als prijs/kwaliteit of huur/inkomen daar aanleiding toe geven) en deels bij mutatie.

Door de koppeling van de takken zal er in de Daeb-tak een sterkere begrenzing van de huurruimte ontstaan dan de ruimte die het Wetsvoorstel nu toe laat. Op

grond van een indicatieve schatting is de huurruimte in de Daeb-tak 0,15% lager dan de gestelde 1% reëel. Voor de schatting is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten.

- 3% van de gereguleerde huurwoningen na scheiding komen in de niet-Daeb-tak
- Inflatie 1%
- 5% gemiddelde mutatiegraad
- Huurgroei van deze woningen op 1 juli: 2% reëel
- Huursprong van circa €400 na mutatie (verschil markthuur-oude huur)

Afremmen groei geliberaliseerde woningen

De Herzieningswet heeft de beheerste groei van het aantal geliberaliseerde woningen ingebed in een proces om te komen tot de zogenaamde scheidingsvoorstellen eind 2016. Partijen op lokaal niveau (corporaties, gemeenten en huurders) moeten door overleg over dit vraagstuk komen tot prestatieafspraken waarin de match tussen de lokale opgave en het aanbod van corporaties een belangrijk onderwerp vormt. Bij scheiding wordt deze opname in de niet-Daeb-tak mogelijk gemaakt door kapitaalbreng van de TI (=Daeb-tak). Na scheiding wordt het alsnog liberaliseren van woningen financieel sterk afgeremd doordat overdracht vanuit de Daeb-tak naar de niet-Daeb-tak tegen marktwaarde moet plaatsvinden zonder de inbreng van kapitaal. De financiële sturing van het keuzeprocess om te gaan liberaliseren via het Wetsvoorstel doorstroming, interfereert met de afspraken die lokale partijen maken onder de noemer van de Herzieningswet.

Hoogachtend,

DE INSPECTEUR-GENERAAL INSPECTIE LEEFOMGEVING EN TRANSPORT,

mr. J.A. van den Bos

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Ons kenmerk
ILT-2016/10783