



> Retouradres 3531 AH Utrecht

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500
3531 AH Utrecht

Ons kenmerk

ILT-2019/21232

Datum 29 april 2019
Betreft HUF-toets wetsvoorstel wijziging huursomstijging

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft op verzoek van de directeur-generaal Bestuur Ruimte en Wonen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een Handhaafbaarheids-, Uitvoerbaarheids- en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uitgevoerd op het wetsvoorstel wijziging huursomstijging.

Het gaat in dit wetsvoorstel om de wijziging van de berekening van de maximale huursomstijging, waarmee de huurharmonisatie (huurverhoging bij nieuwe verhuring), de huurverlagingen wegens inkomensdaling van de huurder na eerdere inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging en alle huurverhogingen wegens renovatie (waaronder verduurzaming) buiten de berekening van de jaarlijkse huursomstijging gebracht worden. Daartoe wordt voorgesteld artikel 54 van de Woningwet te wijzigen.

Daarnaast voorziet dit wetsvoorstel in de mogelijkheid om op voorstel van woningcorporaties in gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en betrokken gemeente(n) lokaal een hogere maximale jaarlijkse huursomstijging vast te leggen (maximaal 1 procentpunt hoger).

De Aw heeft de volgende opmerkingen bij dit wetsvoorstel in het kader van handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid:

1. Voor corporaties in sanering, onder verscherpt toezicht (Aw) of bijzonder beheer (WSW) of met een verbeterplan heeft dit wetsvoorstel tot gevolg dat het minder makkelijk wordt om via zittende huurders een stevig huurbeleid neer te zetten. Dit betekent dat een financiële verslechtering gaat optreden bij deze corporaties. Draaiknoppen bij financieel herstel worden hiermee beperkt. Aw adviseert dat dit effect inclusief de mogelijke doorwerking op aanspraken op de collectieve arrangementen (obligo en sanering) in de Memorie van Toelichting wordt toegelicht.
2. Een aantal woningen valt mogelijk onnodig buiten de berekening van de huursomstijging. Dit houdt in dat de toets op 1 juli van de huurverhoging minder woningen behelst dan zou kunnen. Aw adviseert dat dit effect in de Memorie van Toelichting wordt toegelicht.

3. De wijziging van het tijdvak is met de laatste wijziging van de huursombenadering ingevoerd en de systemen zijn hierop aangepast. De motivering dat de januari huur erg veel administratieve lasten besparing oplevert en meer zekerheid over het ijkpunt voor de huurverhoging wordt door de Aw echter niet gedeeld.

Bij de jaarrekening wordt de jaarhuur bepaald. Dit is iets anders dan (het afgeslankte concept van de overgebleven) huursom. Omdat nu ook harmonisatie-ineens er buiten valt, dekt de term nauwelijks meer de lading. Het verschil met de jaar (geprolongeerde) huur wordt steeds groter. Het zou dan ook correcter zijn om de term "huursom" los te laten en te spreken over "de toets van de jaarlijkse huurverhoging". De relatie met de jaarhuur in de jaarrekening is niet of nauwelijks te leggen. Vanwege de administratieve lasten is het eenvoudiger als juist wordt uitgegaan van de maandhuur voorafgaand aan de huurverhoging.

Op 1 januari van het betreffende jaar is nog niet bekend welke eenheden meegenomen moeten worden bij de toets als het huidige concept van de huursom wordt aangehouden. Dit kan pas aan het einde van het jaar worden vastgesteld. Corporaties kunnen niet uitgaan van de relevante maandhuur van januari om na te gaan welke huurverhoging past binnen de kaders. Er kunnen tijdens het jaar immers nog woningen uitvallen (mutaties, niet doorgegangene sloop, vertraagde woningverbetering, andere realisatie van de geraamde verkopen, nog onbekende hoeveelheid goedkope scheefhuurders).

De Aw acht het van belang dat, ongeacht de vorm die de toets op de huurverhoging krijgt, de wijziging van de regelgeving betrekking heeft op het hele kalenderjaar, dus de huur voor en de huur na huurverhoging.

4. De mogelijkheid om per gemeente afspraken te maken over extra huurverhoging is nog onvoldoende vertaald in termen van verantwoording. Dit dient explicieter in het voorstel te worden uitgewerkt om de Aw de mogelijkheid te bieden te kunnen toetsen of de huurverhoging op portefeuilleniveau binnen de kaders blijft.
5. De Aw adviseert te verkennen om de toets op de huurverhoging weer te verleggen naar de maandhuur juni (voorafgaand aan de huurverhoging) en de maandhuur juli (na de huurverhoging).
6. De extra huurverhoging voor goedkope scheefhuurders dient meer aandacht te krijgen in het voorstel. Het bedrag van deze extra huurverhoging moet worden opgenomen in de verantwoordingsinformatie van corporaties. Daarnaast dient in het voorstel uitgewerkt te worden op welke wijze deze huurstijging wordt afgezet tegen investeringen, aangezien dit verschillende grootheden zijn die niet zonder meer opgeteld kunnen worden. Immers de hogere huurverhoging genereert naar de toekomst toe een hogere waarde. Deze waarde of een benadering van deze waarde kan zinvol worden afgezet tegen een (onrendabele) investering. De uitwerking dient op gemeenteniveau plaats te vinden.
7. De huidige verantwoording is op het niveau van de toegelaten instelling. Huursom gaat over het totaal. De huidige verantwoording is niet bruikbaar,

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 april 2019

Ons kenmerk
ILT-2019/21232

omdat de Aw hier niet uit kan afleiden of er mogelijk op gemeenteniveau afspraken zijn die op gemeenteniveau een hogere huurverhoging mogelijk maken.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

De Aw adviseert een consequente keuze te maken voor het verantwoordingsniveau van de toets op de huurverhoging. Het door elkaar lopen van het niveau van de toegelaten instelling en het gemeenteniveau draagt niet bij aan de doelstellingen van dit voorstel, en daarnaast is scherpte in deze keuzes nodig om een bruikbare verantwoording mogelijk te maken. Ongeacht of er nog een verdieping op dit onderdeel wordt gemaakt, noodzaakt het huidige voorstel al om op gemeenteniveau in combinatie met het niveau van de toegelaten instelling een verantwoording te maken. Uitgaande van voorliggend voorstel zal een corporatie bij een hogere huurstijging in een gemeente dan de inflatie dienen aan te geven of deze samenhangt met afspraken op gemeenteniveau of gewoon voortvloeit uit de individuele spreiding van de huurverhoging, waarbij het gemiddelde op instellingniveau uitkomt op inflatie. Vergeleken met de huidige verantwoording levert dit een toename van de administratieve lasten op.

Datum
29 april 2019

Ons kenmerk
ILT-2019/21232

8. De Aw verwacht geen extra inzet op de capaciteit en middelen van de ILT/Aw door deze wetswijziging, mits de verantwoording op een goede wijze mogelijk is.
9. De Aw ontvangt graag de definitieve wet tekst en wordt graag op de hoogte gehouden van het verdere proces, de reactie op bovenstaande opmerkingen en de datum van inwerkingtreding.