

Belangrijkste punten voorgestelde nieuwe huurbeleid

- De minister dient een wetsvoorstel in voor een huursombenadering langs de lijnen van het akkoord van Aedes en de Woonbond. (De huursom is alle jaarhuren van één corporatie bij elkaar opgeteld.) De maximale huursomstijging voor corporaties, inclusief harmonisatie bij nieuwe verhueringen, stelt hij vast op inflatie plus 1 procent. Als de huur onder de 80 procent van de maximaal toegestane huur ligt, mag de huurverhoging maximaal inflatie plus 2,5 procent zijn. Op lokaal niveau kunnen corporaties met huurdersorganisaties en gemeenten afwijken van deze grens van 80 procent. Het akkoord geldt niet voor particuliere verhuurders. Voor hen geldt een maximale reguliere huurverhoging per woning van inflatie plus 2,5 procent.
- De minister komt zelf met een voorstel naar goedkoop scheefwonen (huishoudens met een lage huur ten opzichte van het inkomen) en duur scheefwonen (een te hoge huur in relatie met het inkomen). Dat zal hij afwegen tegen de uitkomst van het gezamenlijke onderzoek van Aedes en de Woonbond.
- Als oplossing voor het goedkoop scheefwonen en ter bevordering van de doorstroming denkt de minister daarbij nu al aan een vijfjaarlijkse inkomensstoets. Huishoudens met een inkomen boven 38.950 euro krijgen dan een extra huurverhoging van 4 procent.
- Het is de bedoeling dat het wetsvoorstel uiterlijk op 1 februari 2016 in werking treedt. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt dan per 1 juli 2016 vervangen door deze huursombenadering. De minister zegt daarbij wel dat dit een krappe termijn is. Mocht dit niet haalbaar zijn, verwacht hij dat de corporaties de huurontwikkeling zullen matigen in de lijn van het akkoord.

Doorrekening van het sociaal huurakkoord

De minister heeft het akkoord van Aedes en de Woonbond doorgerekend op drie onderdelen: de gevolgen voor de verdien capaciteit van corporaties en particuliere verhuurders, de effecten op de huurtoeslag en de effecten voor de betaalbaarheid voor verschillende inkomensgroepen. Zijn belangrijkste conclusies:

- Voor de verdien capaciteit van de corporatiesector betekenen de maximale huurpercentages uit het akkoord in vergelijking met het huidige inkomensafhankelijke huurbeleid een 'beperkte' beperking van ongeveer 12 miljoen euro per jaar op een totale huursom van 13 miljard euro.
- De begrenzing van de huursom op inflatie plus 1 procent beperkt de maximale jaarlijkse ruimte voor de huurverhoging in 2016 met 185 miljoen euro en vanaf 2017 met 160 miljoen euro.
- Voor de particuliere verhuurders geldt een duidelijke beperking van de verdien capaciteit omdat zij vaker huren vragen boven 80 procent van de maximale huur. Volgens het akkoord mag de huur dan alleen maar stijgen met maximaal het inflatiepercentage. De minister vindt dit onwenselijk.
- Het akkoord betekent minder uitgaven aan huurtoeslag.
- Het akkoord heeft een groot positief effect voor huurders met een laag inkomen. De hogere inkomens krijgen in vergelijking met het huidige inkomensafhankelijke huurbeleid lagere huurstijgingen. Van het akkoord gaat een minder sterke prikkel uit om de doorstroming te bevorderen en scheefwonen tegen te gaan.
- Begin augustus verschijnt naar verwachting nog een doorrekening van de nieuwe Autoriteit Woningcorporaties naar de gevolgen voor de financiële positie van de sociale huursector. Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) brengt de gevolgen nog in kaart.
-

Prioriteiten volkshuisvesting

De thema's waar de minister in de periode van 2016 tot 2019 prioriteit aan geeft: **1: Voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen voor de doelgroep.** Dat kan door passender toewijzen, lokale afspraken over gematigde huurverhoging en door actiever inzetten op het vrijkomen van betaalbare woningen (doorstroming).

- Sneller energiezuinig maken van de woningvoorraad. De sociale huurvoorraad moet in 2021 [een gemiddelde Energie-Index van 1,25 hebben](#). Dat betekent dat de sector van een gemiddeld energielabel D in 2014 naar gemiddeld label B in 2021 moet. Gemeenten, huurders en corporaties moeten zich daar samen voor inspannen.
- De huisvesting van urgente doelgroepen, waaronder (het toenemend aantal) verblijfsgerechtigden.
- De huisvesting van ouderen en andere mensen met een zorgvraag. De sociale huurvoorraad moet worden aangepast op het toenemend aantal ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen.

Lokale thema's

Dit lijstje betekent niet dat andere lokale thema's per definitie minder belangrijk zijn, schrijft de minister. 'Denk bijvoorbeeld aan herstructurering van wijken, aanpak van de voorraad in krimpegebieden of investeren in leefbaarheid.' Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties moeten daar lokaal afspraken over maken.