VASTGOED JOURNAAL

COLUMN Wet Doorstroming Huurmarkt: Cruciale vernieuwingen in huurwoningmarkt

26-05-2016 12:26

Op 16 april 2016 stemde de Eerste Kamer in met de Wet Doorstroming Huurmarkt. Deze wet zorgt voor een radicale omslag in het huurrecht en de huurwoningmarkt. De wet rust op twee pijlers. De gemiddelde huurstijging die woningcorporaties mogen doorvoeren wordt gelimiteerd en de mogelijkheden om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten worden uitgebreid. Of je het ermee eens bent of niet, de wet is een politieke prestatie van formaat van minister Blok, die goed heeft aangevoeld dat de tijd er nu rijp voor is. De wet wordt ingevoerd op 1 juli. Er is werk aan de winkel voor eigenaren van huurwoningen.

De verandering die verreweg de meeste betekenis heeft, is dat er voor het eerst in de Nederlandse geschiedenis andere huurregelingen gelden voor woningcorporaties dan voor alle andere eigenaren van huurwoningen. De regels voor corporaties zijn strenger: zij mogen minder huurverhoging vragen en zij mogen in beginsel geen tijdelijke huurcontracten sluiten. Alle andere eigenaren mogen dat wel.

Visie van Blok

Deze tweedeling is veelbetekenend en illustreert de visie van Blok op de woningmarkt. Blok meent dat corporaties een andere taak hebben dan andere woningeigenaren en dat die laatsten daarom minder ‘last’ moeten hebben van de strakke regels van het huurrecht. Blok vindt dat maatschappelijk verantwoord, omdat de corporaties meer dan voldoende sociale huurwoningen hebben om hen die daarop zijn aangewezen te huisvesten. Alleen zo ver is het nog niet, want een flink deel van de sociale woningvoorraad wordt bewoond door scheefwoners. Volgens het rapport ‘Wonen in beweging’ van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (april 2016) ging het in 2015 om 18% van totale sociale huurwoningvoorraad, oftewel 518.000 woningen. Daarom zijn er nog steeds wachtlijsten.

Om de scheefwoners te stimuleren te verhuizen, krijgen zij al enkele jaren een grotere huurverhoging dan andere huurders. Dat geeft hen volgens Blok financiële prikkels om te verhuizen naar woonruimte die meer bij hun inkomen past (koop of huur). Daarmee komt de doorstroming op gang en komen sociale huurwoningen vrij voor de doelgroep van de corporaties. Er is voor scheefwoners onvoldoende duurdere woonruimte om naar door te stromen. Zo ontbreekt in Amsterdam huuraanbod tussen €710 en pakweg €1000 huur per maand. In de andere steden is de situatie minder erg, maar ook daar is er een ‘gat’ tussen sociale markt en vrije sector. Omdat er onvoldoende doorstroming mogelijk is, probeert Blok daarnaast de omvang van het geliberaliseerde woningaanbod te vergroten. Onder andere door de markt meer van invloed te laten zijn op de hoogte van de sociale huren en door de omvang van de sociale huurmarkt te verkleinen. Daardoor komen er meer woningen in de vrije sector.

Dé woningmarkt bestaat niet

Er is veel te zeggen voor Bloks visie op de woningmarkt. Toch mist het beleid een tweetal cruciale maatregelen:

- De mogelijkheid om de achtergebleven huren van (veelal langzittende) huurders extra en sneller te verhogen naar het wettelijk maximum, om te voorkomen dat de doorstroming bij deze groep nooit van de grond komt;
- De mogelijkheid om de wettelijke huurprijsregulering (de liberalisatiegrens van landelijk €710,68 huur per maand) af te stemmen op de situatie van de lokale woningmarkt. Dé woningmarkt bestaat niet. De lokale woningmarkten in ons land zijn totaal verschillend en vereisen een op die verschillen gerichte aanpak. Met dit instrument kan ervoor worden gezorgd dat de sociale huurmarkt naadloos overgaat in de vrije sector. Zo kan het prijsgat tussen beide marktsegmenten worden geslecht en wordt een belangrijke belemmering van de doorstroming weggenomen.

VASTGOED JOURNAAL

Nieuwe huurprijsregelingen
Blok introduceert vanaf 2017 de huursombenadering, maar alleen voor woningcorporaties. De huursombenadering houdt in dat woningcorporaties binnen zekere grenzen zelf mogen bepalen welke huurverhoging zij doorvoeren, mits de gemiddelde huurstijging van hun totale bezit niet uitkomt boven een bepaald percentage: inflatie plus 1%. Dat is behoorlijk krap bemeten.

Voor alle andere eigenaren is het eenvoudiger en ruimhartiger: zij mogen vanaf 2017 voor alle woningen elk jaar maximaal een huurverhoging gelijk aan het inflatiepercentage plus 2,5% doorvoeren.

De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt afgeschaft, maar daarvoor in de plaats komt een jaarlijkse inkomenstoets (met maar één inkomensgrens), die net zo werkt. Is het inkomen van de huurder meer dan €38.950 (prijspeil 2015), dan is het maximale huurverhogingspercentage gelijk aan de inflatie plus 4%.

Hier vindt u de details van de nieuwe huurprijsregelingen.

Tijdelijke huurovereenkomsten
Huurcontracten voor onbepaalde tijd zijn in Nederland de standaard. Slechts in een (volgens Blok veel te beperkt) aantal gevallen kan een woning tijdelijk worden verhuurd. Dat verandert drastisch. Vanaf 1 juli 2016 kunnen huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar zonder enige huurbescherming worden gesloten voor zelfstandige woonruimte. Opzegging is niet nodig, wel een kennisgeving voor het einde van de huur. De mogelijkheid van huurprijstoetsing blijft wel bestaan: tot een half jaar na het einde van de huur. De huurder mag de huur tussentijds beëindigen wanneer hij wil, ook al staat in het contact dat dat niet mag.

Woningcorporaties mogen deze tijdelijke huurcontracten niet afsluiten (behalve in een beperkt aantal situaties).

Voor onzelfstandige woonruimte mogen tijdelijke contracten van maximaal 5 jaar worden gesloten zonder enige huurbescherming voor de huurder.

Doelgroepcontracten
Daarnaast wordt de mogelijkheid van doelgroepcontracten vanaf 1 juli 2016 uitgebreid. Dat zijn huurcontracten voor woningen die zijn afgestemd op bijzondere doelgroepen. Die contracten kunnen gemakkelijk worden beëindigd, zodra de huurder niet meer behoort tot de doelgroep. We kennen al de campuscontracten (huurcontracten voor studentenwoningen) en contracten voor woningen die zijn afgestemd op senioren en gehandicapten. Deze mogelijkheid komt er nu ook voor een aantal andere doelgroepen: jongeren tot 27 jaar, promovendi en grote gezinnen (8 of meer personen).

Voor de tijdelijke huurovereenkomsten en de doelgroepcontracten zijn de bestaande modelcontracten niet toereikend. Die zullen in de meeste gevallen aangepast moeten worden.

Meer informatie over de nieuwe regelingen voor de tijdelijke huurovereenkomsten en de doelgroepcontracten kunt u hier vinden.

Congres
Met deze column heb ik alvast het licht vooruit laten schijnen op de inhoud van het congres Cruciale vernieuwingen in de huurwoningmarkt dat 31 mei plaatsvindt in het Novotel. Tijdens dit congres hoort u alle ins en outs over de nieuwe Wet Doorstroming Huurmarkt. Wij zijn erbij, u ook?

Een column van Huib Hielkema, advocaat bij Hielkema & co in Amsterdam.

VASTGOED
JOURNAAL