

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

Aedes en de Woonbond
T.a.v. dhr. drs. J.M. Norder en dhr. drs. T. Selten
p/a Postbus 93121
2509 AC DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2019-0000046899

Uw kenmerk

Datum 6 februari 2019
Betreft Sociaal Huurakkoord 2018

Geachte heren Norder en Selten,

U heeft mij op 21 januari 2019 uw Sociaal Huurakkoord 2018 toegezonden. Ik ben verheugd dat Aedes en de Woonbond in december 2018 alsnog tot een Sociaal Huurakkoord zijn gekomen. Ik vind het toe te juichen dat sectorpartijen in de huurwoningmarkt gezamenlijk met oog voor elkaars belangen en ruimte voor lokale invulling afspraken hebben gemaakt over het gereguleerde huursegment. U heeft in het Sociaal Huurakkoord afspraken gemaakt die de betaalbaarheid bevorderen en aandacht hebben voor duurzaamheid. Ik wil als wetgever deze afspraken waar nodig en beleidsmatig wenselijk graag faciliteren, maar corporaties en huurders kunnen ook binnen de huidige regelgeving al veel afspraken uit het Sociaal Huurakkoord uitvoeren.

De afspraken uit het Sociaal Huurakkoord zijn gunstig voor de betaalbaarheid. Daarom meen ik dat het aanbeveling verdient dat woningcorporaties in hun huurprijsbeleid voor 2019, vooruitlopend op wetswijziging, deze afspraken zoveel mogelijk gestand doen. Dat kan ook, want binnen de huidige regelgeving kunnen woningcorporaties hun gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 (exclusief harmonisatie) in lijn met het Sociaal Huurakkoord beperken tot inflatieniveau. In 2018 was landelijk gezien de gemiddelde huurverhoging van woningcorporaties exclusief harmonisatie al gelijk aan inflatieniveau¹, zonder dat de wet was aangepast.

In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat woningcorporaties met investeringsopgaven voor beschikbaarheid of herstructurering die meer dan inflatievolgend huurbeleid vergen, lokaal (in gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en gemeenten) een bandbreedte van 1 procent boven de maximale huursomstijging (inflatie) wordt toegestaan. Deze afspraak vergt een wetswijziging.

Ook wordt voorgesteld om de opbouw van de huursomstijging te wijzigen door onder andere de harmonisatie buiten de berekening te brengen. Ook dit vergt wetswijziging. Wel kan al in zekere mate in de richting van het huurakkoord worden gehandeld. De huidige regelgeving, maximale huursomstijging van inflatie+1% inclusief harmonisatie, biedt corporaties namelijk al enige

¹ Bron: Monitoring huurbeleid 2018, Companen

harmonisatieruimte als voor het overige, in lijn met het Sociaal Huurakkoord, een inflatievolgende huursomstijging wordt gehanteerd.

Ik ben voornemens de Kamer binnenkort te informeren over of en, zo ja, hoe ik de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord in wet- en regelgeving zal verwerken. Verschillende afspraken in het akkoord vragen vergen een wetswijziging, met de daarbij behorende processtappen zoals advies van de Raad van State en parlementaire goedkeuring. Het is niet reëel te verwachten dat een wetsvoorstel dat nog in procedure gebracht moet worden voor 1 mei 2019 in werking kan treden, waarvan u in uw brief uit gaat.

De huurprijsregelgeving geldt niet alleen voor (huurders van) woningcorporaties, maar ook voor (huurders van) particuliere verhuurders en beleggers. IVBN en Vastgoed Belang hebben zich niet aangesloten bij het Sociaal Huurakkoord. De huursombenadering geldt wel alleen voor woningcorporaties. Ik zal daarom bezien hoe de afspraken uit het sociaal huurakkoord op dit vlak in het licht hiervan moeten worden ingevuld.

Zoals ik hiervoor aangaf verwacht ik de Kamer binnenkort te informeren over of en zo ja hoe ik de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord in wet- en regelgeving zal verwerken. Ik zal de hieruit voortvloeiende aanpassing van wet- en regelgeving voorbereiden. Daarbij zal ik bezien wat al in lagere regelgeving geregeld kan worden. Ook zal ik met de Autoriteit woningcorporaties bezien of en onder welke voorwaarden het toezicht kan anticiperen op de wijziging van de regelgeving.

Ik nodig u graag uit voor een overleg over de uitwerking van de afspraken in het Sociaal Huurakkoord in de praktijk en in de wet- en regelgeving.

Hoogachtend,
de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren