

Aan de Koning

**Directie Wetgeving en
Juridische Zaken**
Sector Privaatrecht

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20301
2500 EH Den Haag
www.rijksoverheid.nl/venj

Registratienummer
716895

Datum 18 december 2015
Onderwerp Nader rapport inzake het voorstel van Wet doorstroming huurmarkt 2015

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 3 november 2015, nr. 2015001915, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen en een afschrift daarvan te zenden aan mijn ambtgenoot voor Wonen en Rijksdienst . Dit advies, gedateerd 9 december 2015, nr. W03.15.0379/II, bied ik U hierbij mede namens mijn ambtgenoot voor Wonen en Rijksdienst aan.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met de opmerkingen van de Afdeling rekening zal zijn gehouden.

1. Ik volg het advies van de Afdeling om in de memorie van toelichting in te gaan op de verwachting dat liberalisatie van gereguleerde huurwoningen ertoe zal leiden dat de omvang van de gereguleerde huursector zodanig afneemt dat deze onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten. Het is niet de bedoeling dat toegelaten instellingen hun gehele potentieel te liberaliseren bezit (woningen met voldoende woningwaarderingpunten om verhuurd te mogen worden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, ca. 40% van het woningenbezit van toegelaten instellingen) geliberaliseerd gaan verhuren. Dan ontstaat wel een groter middensegment, waar ook behoefte aan is, maar verkleint het aanbod gereguleerd verhuurde woningen van toegelaten instellingen dusdanig dat er waarschijnlijk onvoldoende voorraad overblijft voor de doelgroep (inkomens tot aan de toewijzingsinkomensgrens). Daarom mogen toegelaten instellingen hun potentieel te liberaliseren woningen wel gedeeltelijk daadwerkelijk geliberaliseerd gaan verhuren bij huurdersmutatie, maar met mate. Met het meenemen van de liberalisatie van woningen bij harmonisatie in de maximale huursomstijging wordt de liberalisatieruimte van toegelaten instellingen begrensd. Hierover kunnen op grond van de Woningwet overigens ook prestatieafspraken gemaakt worden tussen huurdersorganisaties, toegelaten instellingen en gemeenten. Het is de bedoeling dat het aanbod van middensegment-huur meer van beleggers en particuliere verhuurders komt. Mede daarom is in de Woningwet die per 1 juli 2015 geldt, bepaald dat toegelaten

instellingen zich richten op hun kerntaak: huisvesten van huishoudens die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Daarmee ontstaat meer ruimte voor beleggers en particuliere verhuurders voor nieuwbouw in het middensegment.

Om meer aanbod in het middensegment te stimuleren zijn of worden daarnaast andere maatregelen genomen:

- De WOZ-waarde is sinds 1-10-2015 in het woningwaarderingstelsel opgenomen; de gewildheid van de woning bepaalt dus mede de maximale huurprijsgrens van de woning.
- De liberalisatiegrens wordt drie jaar (2016-2018) lang bevroren op het huidige niveau (€ 710,68 p.m.), zodat beleggers en particuliere verhuurders vooraf zekerheid hebben over de huurprijs waarbij liberalisatie is toegestaan; dat bevordert nieuwbouw door beleggers en particuliere verhuurders.
- En naar aanleiding van de moties Van der Linde/Monasch/De Vries worden de mogelijkheden bezien voor verruiming van het woningwaarderingstelsel voor kleine (nieuwbouw)woningen.

De memorie van toelichting is in die zin aangevuld. Het voorstel is niet aangepast.

2. Ik volg het advies van de Afdeling om gelet op de uitholling van het ter bescherming van de huurder limitatieve systeem van opzeggingsgronden en de onduidelijkheid over de toepassingsmogelijkheden van het onderdeel 'dringend eigen gebruik' voor door de gemeenteraad via de huisvestingsverordening aan te wijzen groepen af te zien van dit onderdeel van het voorstel. Het voorstel en de memorie van toelichting zijn hierop aangepast.
3. Ik volg het advies van de Afdeling om de memorie van toelichting op het gebied van de uitsluiting van pensioengerechtigden ten aanzien van de inkomenstoets aan te passen. Gemiddeld genomen zal bij pensionering sprake zijn van een inkomensachteruitgang, terwijl het voor ouderen ook lastiger is om daadwerkelijk door te stromen naar een andere woning, onder meer omdat het verkrijgen van een woninghypotheek voor de volledige hypotheeksom voor hen, gezien hun leeftijd, over het algemeen moeilijker is. De memorie van toelichting is in die zin aangevuld. Het voorstel is niet aangepast.
4. Ik volg het advies van de Afdeling niet om ook de inschrijfduur voor studenten en promovendi niet te laten vervallen. In het doorlopen van de inschrijfduur tijdens de duur van het jongerencontract is uitsluitend voor jongeren voorzien. Immers, voor bestaande groepen waarvoor de opzeggrond dringend eigen gebruik al van toepassing is, zoals studenten, is nooit gebleken dat de tijdens de looptijd van de huurovereenkomst opgebouwde inschrijfduur niet voldoende zou zijn om vervolghuisvesting te vinden. Bovendien zijn groepen als studenten en promovendi kansrijker, hebben zij daardoor over het algemeen meer mogelijkheden voor het kiezen van vervolghuisvesting, zullen zij minder snel aangewezen zijn op sociale huur en zijn zij daarbij bovendien naar verwachting minder lokaal gebonden. De memorie van toelichting is in die zin aangepast. Het voorstel is niet aangepast.
5. Ik volg het advies van de Afdeling om het voorstel aan te passen in die zin dat de mogelijkheid van artikel 12 van de Wet raadgevend referendum

in het voorgestelde artikel X wordt geschrapt. De memorie van toelichting is overeenkomstig aangepast.

6. De door de Afdeling gemaakte redactionele opmerkingen onder het eerste, tweede en vierde gedachtestreepje zijn overgenomen. De redactionele opmerking onder het derde gedachtestreepje is niet overgenomen. De gegevens krachtens de artikelen 7: 252b, tweede lid, en 7: 253, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek betreffen gegevens die door de huurder in voorkomende gevallen worden overgelegd, daar waar artikel 19b van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte juist doelt op de gegevensstroom die plaatsvindt tussen de verhuurder en de inspecteur, bedoeld in artikel 7: 252a, tweede lid, onderdeel e (nieuw), van het Burgerlijk Wetboek. Zo bepaalt artikel 19b, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een concrete sanctie bij het door de verhuurder niet naleven van het eerste, tweede, derde of vierde lid van dat artikel.
7. Voorts is van de gelegenheid gebruik gemaakt om nog een enkele inhoudelijke wijziging door te voeren. In het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom, dat op 27 november 2015 tussen de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Veiligheid en Justitie, Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Financiën en de Vereniging Nederlandse Gemeenten is gesloten is aangegeven dat het Rijk zich specifiek voor onzelfstandige woonruimte inzet om door middel van wetswijziging mogelijk te maken dat huurcontracten voor een periode van vijf jaar kunnen worden afgesloten. Na de periode van vijf jaar waarvoor de subsidieregeling voor de huisvestingsvoorziening voor vergunninghouders geldt, willen toegelaten instellingen de mogelijkheid hebben om de huisvestingsvoorziening aan te passen naar reguliere sociale huurwoningen, mits dit past binnen de prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen. Het voorstel en de memorie van toelichting zijn in die zin aangepast.
8. Tot slot zijn in het voorstel en de memorie van toelichting nog enkele cijfermatige en redactionele wijzigingen doorgevoerd.

**Directie Wetgeving en
Juridische Zaken**
Sector Privaatrecht

Datum
18 december 2015

Ik moge U mede namens mijn ambtgenoot voor Wonen en Rijksdienst verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De minister van Veiligheid en Justitie,

G.A. van der Steur