

De Minister van Binnenlandse Zaken
mw drs K.H. Ollongren

Datum 23 juli 2019

Onderwerp reactie op internetconsultatie wetsvoorstel Huur
en inkomensgrenzen

Geachte mevrouw Ollongren,

Met veel belangstelling hebben wij kennis genomen van het conceptwetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen. Als initiatiefnemers van het manifest Passend wonen 'van foto naar film' maken wij graag gebruik van de gelegenheid om hier in de consultatiefase op te reageren.

Vorig jaar juni boden wij u, mede namens 23 andere corporaties, ons manifest aan. Een van de kernpunten van ons manifest is dat het leven geen momentopname is. We wijzen nu de woning toe op basis van 'een foto' – een momentopname – van het leven terwijl 'de film' van het leven doorloopt. Het inkomen stijgt of daalt en daardoor kan het gebeuren dat de woning jaren later te duur is geworden of goedkoper dan nodig. We vinden het fair dat als iemands inkomen daalt omdat hij bijvoorbeeld werkloos is geworden wij de huur kunnen verlagen ("trappetje af") en dat bij een inkomensstijging de huur omhoog kan gaan ("trappetje op").

We zijn verheugd dat er - aanvullend op het recent gesloten Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond - een concept wetsvoorstel ligt waar het principe dat de huur voortaan twee kanten op kan bewegen in is opgenomen. Omlaag via tijdelijke huurkorting of huurgewenning en omhoog via een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Wij zijn positief over de differentiatie naar huishoudgrootte van zowel de DAEB-inkomensgrens als de inkomensafhankelijke huurverhoging in het concept wetsvoorstel. Er is immers een groot verschil in de bestedingsruimte voor wonen tussen grote en kleine(re) huishoudens. We zijn het met u eens dat het instrumentarium voor de gereguleerde huursector daarmee effectiever wordt.

Met dit concept wetsvoorstel wordt een mooie beweging gemaakt die meer maatwerk mogelijk maakt. Toch plaatsen wij een aantal kanttekeningen bij de huidige uitwerking en verzoeken wij u uw voorstel op drie punten verder aan te scherpen en aan te passen:

1. Tijdelijke huurkorting voor iedereen

Wij vinden dat het mechanisme van tijdelijke huurkorting op dezelfde manier toegankelijk moet zijn voor alle huurders met een gereguleerd contract en een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Dat maakt de regeling makkelijk uitlegbaar en doet recht aan het gelijkheidsprincipe.

Wij pleiten er voor dat huurders met een gereguleerd huurcontract en met een huurprijs boven de liberalisatiegrens ook in aanmerking komen voor een tijdelijke huurverlaging als hun verhuurder hier een regeling voor heeft. Als deze huurders met een onverwachte daling van het huishoudinkomen te maken krijgen, is het logisch dat zij op dezelfde manier behandeld worden door hun verhuurder als huurders met een huurprijs onder liberalisatiegrens. Juist voor hen is een tijdelijke verbetering van hun financiële situatie wenselijk zodat zij die tijd kunnen gebruiken om te zoeken naar een financieel beter passende woning. Dit mogelijk maken leidt bovendien niet tot een grotere gereguleerde huursector. Het zijn al gereguleerde contracten en het merendeel van de woningen zal bij leegkomst ook opnieuw in het sociale segment worden verhuurd.

Het concept wetsvoorstel gaat er verder vanuit dat er alleen op aanvraag van de huurder zelf een beroep gedaan kan worden op tijdelijke huurkorting. Wij hebben hier zorg over vanwege het verwachte non-gebruik. Juist huurders die deze regeling het meest nodig hebben, doen om wat voor reden dan ook niet altijd een beroep op zo'n regeling is onze ervaring. Het ligt voor de hand om vanwege die reden in dit wetsvoorstel mogelijk te maken dat corporaties bij de Belastingdienst informatie kunnen opvragen voor het toepassen van tijdelijke huurkorting. Natuurlijk onder voorwaarde van alle benodigde privacy waarborgen. We hoeven als verhuurder alleen van de Belastingdienst te weten of een huurder gebruik maakt van de huurtoeslag. In uw memorie van toelichting benoemt u zelf op pagina 21 ook dat een gegevensuitwisseling met de Belastingdienst minder ingrijpt in de privacy van de huurder dan als zij zelf met inkomensgegevens naar de corporatie moeten komen. Bovendien is een dergelijke regeling via de Belastingdienst minder fraude gevoelig.

2. Verdere differentiatie nodig naar huishoudgrootte

We zijn blij dat betaalbaarheid naar draagkracht prominent in uw concept wetsvoorstel is opgenomen. Het is een belangrijke verbetering dat voortaan naar huishoudgrootte wordt gedifferentieerd. Hierdoor kunnen we als corporaties gericht aan betaalbaarheid werken door de huren laag te houden of te verlagen voor wie het nodig heeft. Wij steunen Aedes en Woonbond in hun pleidooi dat drie groepen qua huishoudgrootte inhoudelijk logischer zou zijn bij zowel de DAEB-grens als bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij pleiten net als Aedes en de Woonbond voor een uitwerking van uw wetsvoorstel voor eenpersoonshuishoudens, tweepersoonshuishoudens en drie of meerpersoonshuishoudens.

3. Verbeteren effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging

We vinden het een goede ambitie van het kabinet om het instrument van de inkomensafhankelijke huurverhoging effectiever te maken. De voorgestelde aanpassingen in de systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn wat ons betreft een stap in de goede richting. We bedanken de Woonbond dat zij de afgelopen maanden constructief heeft meegedacht over een mogelijke verbetering van de huidige systematiek van inkomensafhankelijke huurverhoging. De vernieuwde regeling zou wat ons betreft echter nog beter kunnen worden gemaakt.

In het concept wetsvoorstel staat het voorstel om de inkomensafhankelijke huurverhoging niet direct vanaf de grens van de DAEB-doelgroep in te laten gaan, maar hiervoor een buffer te hanteren. Op pagina 7 van de memorie van toelichting staat dat deze buffer bedoeld is om te voorkomen dat kleine inkomensstijgingen of fluctuaties in het huishoudinkomen rondom de DAEB-grens meteen leiden tot een

inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Wij vinden dat met name bij eenpersoonshuishoudens een niet te volgen keuze. Op pagina 4 van de memorie van toelichting schrijft u dat zeker voor een eenpersoonshuishouden er in de bepaling van de DAEB-grens al in ruime mate rekening wordt gehouden met inkomensontwikkelingen c.q. dat zij in voldoende mate bestedingsruimte hebben voor een woning in het middenhuursegment. Wij verzoeken u om deze reden om de hoogte van de buffer te heroverwegen.

Wij begrijpen, vanuit betaalbaarheidsperspectief, dat u bij de inkomensafhankelijke huurverhoging onderscheid maakt tussen hoge middeninkomens en hoge inkomens. Wat wij niet begrijpen is waarom u in het concept wetsvoorstel er voor kiest om de inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoge middeninkomens te laten stoppen bij de liberalisatiegrens. Op pagina 7 van de memorie van toelichting staat dat de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kan worden toegepast voor huishoudens die evident niet (meer) tot de DAEB-doelgroep van woningcorporaties behoren. Wij vinden het een weeffout in uw nieuwe systematiek als de inkomensafhankelijke huurverhoging voor deze groep stopt bij € 720. Een keuze die de doorstroming naar het middenhuur segment of de koopsector ook niet zal bevorderen. Wij pleiten er voor om de huurprijs ook bij de hoge middeninkomens door inkomensafhankelijke huurverhogingen te laten doorgroeien boven de liberalisatiegrens, mits de maximale huur conform het WWS dat natuurlijk toelaat. Dit past ook bij de ambitie van uw kabinet om huishoudens die vanwege hun inkomen niet afhankelijk zijn van een gereguleerde huurprijs een meer bij de kwaliteit van de woning passende huur te gaan betalen.

De extra huurinkomsten die dit corporaties mogelijk oplevert, kunnen zij gebruiken voor huurkortingen voor huurders die te duur wonen of voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen voor woningzoekenden.

Overigens merken wij, net als Aedes en de Woonbond op, dat het vreemd is dat de voorgestelde bedragen (maximale verhogingen van € 50 en € 100) niet jaarlijks worden geïndexeerd met inflatie. Door dit niet te doen worden hogere inkomens relatief bevoordeeld ten opzichte van huishoudens met een lager inkomen.

Tijdige besluitvorming is noodzakelijk

Tot slot willen wij aandacht vragen voor het tijdpad van besluitvorming over dit wetsvoorstel. Wij benadrukken het grote belang van tijdige aanpassingen. Deze zijn voor corporaties en huurdersorganisaties van groot belang om op tijd en zorgvuldig recht te doen aan de bijdrage van de huurdersorganisatie in het wettelijke adviestrajectproces om tot besluitvorming te komen voor de jaarlijkse huurverhoging. Het doet geen recht aan een goed overleg tussen de huurdersvertegenwoordigers en de corporatie om pas op het allerlaatste moment advies te vragen over het wel of niet toepassen van enkele cruciale instrumenten in de huurverhoging.

Om de in dit concept wetsvoorstel voorgestelde aanpassingen al bij de huurverhoging van 2020 te kunnen toepassen, vragen wij u te regelen dat de Belastingdienst dit opneemt binnen de bestaande procedure. Dat betekent dus dat de voorgestelde aanpassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 februari 2020 in de systemen van de Belastingdienst verwerkt is.

Mocht u behoefte hebben aan een verdere toelichting op deze consultatie reactie zijn wij altijd bereid om dat in een gesprek bij u of bij uw medewerkers op het ministerie toe te lichten.

Namens de initiatiefnemers van het manifest Passend wonen,

Dirk Jan van der Zeep, Portaal
Rob Haans, de Alliantie
René Scherpenisse, Tiwos
Daphne Braal, Vidomes
Karin Laglas, Ymere
Marien de Langen, Stadgenoot