



**Datum:** 26 juli 2019

**Onderwerp:** reactie op internetconsultatie wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen

### *Inleiding*

We hebben waardering voor het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel doet goede stappen in de goede richting. Daarbij willen wij, De Vernieuwde Stad, nog een aantal kanttekeningen plaatsen om het voorstel verder aan te scherpen. Deze kanttekeningen betreffen vooral de verlaging van de inkomensgrens voor de éénpersoonshuishoudens en het ontbreken van een verdere noodzakelijke en gepaste differentiatie naar huishoudtype bij het bepalen van de doelgroep. Daarnaast hebben we opmerkingen bij de voorgestelde aanpassingen van de inkomensafhankelijke huurverhoging, waar verbeteringen in de voorstellen duidelijk mogelijk zijn.

Daarbij verwijzen wij ook en vooral naar de inhoud van de eerder door Aedes geplaatste reactie op dit wetsvoorstel. Deze reactie is dan ook vooral als aanvullend te beschouwen.

### *Aanpassing daeb-grens*

Het voorstel is een stap in de goede richting. Op dit punt sluiten we grotendeels aan op de inhoudelijke analyse zoals die opgenomen is in de reactie van Aedes.



*Bron: Beuzenberg et al. (2018). Ruimte voor lage middeninkomens. De woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties. Platform31 en RIGO. Pagina 14. leeswijzer: Het benodigde jaarinkomen per type huishouden om een huur van 711 tot 980 euro te kunnen betalen (prijsspeil 2018).*

Daarbij leggen we nog eens specifiek de nadruk op de onwenselijke situatie dat eenpersoonshuishoudens met het toepassen ineens van de voorgestelde inkomensgrens plots geen toegang meer hebben tot de sociale huurmarkt. Dat betekent dat woningzoekenden opeens hun opgebouwde rechten verliezen. Ook voor de woningmarkt in zijn geheel, heeft dit negatieve gevolgen. Bijvoorbeeld omdat senioren belemmerd worden in het verhuizen van een gezinswoning naar een geschikte woning. Dit is enerzijds slecht voor de doorstroming op de woningmarkt. Anderzijds sluit dit niet aan bij de wens dat senioren langer zelfstandig wonen.

Het bevriezen van de huidige inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is dan ook een logischer keus.

Daarbij ondersteunen we de door Aedes voorgestelde toegevoegde hogere grens voor drie- en meerpersoonshuishoudens (gezinnen). De noodzaak daarvan blijkt onder andere uit een onderzoek van Platform31 en RIGO, waarvan de belangrijkste tabel volledigheidshalve is opgenomen.

De motivatie om de doelgroepgrenzen niet nog verder aan te passen aan de daadwerkelijke mogelijkheden van huishoudens op de woningmarkt lijkt er nu vooral in gelegen de doelgroep niet te vergroten om de slaagkans van de laagste inkomens op voldoende niveau te houden. Die argumentatie zou vooral en juist gebruikt moeten worden om de omvang van de sociale huurvoorraad op voldoende niveau te brengen (of te houden), niet om de omvang van de doelgroep daarop maar aan te passen. De sociale huursector moet open staan voor wie geen toegang krijgt tot een markthuurl- of koopwoning.

#### *Aanpassing inkomensafhankelijke huurverhoging*

We waarderen de pogingen om de inkomensafhankelijke huurverhoging effectiever te maken. Daarbij hebben we nog wel enkele aanvullende voorstellen tot verdere verbetering:

- Voor een groot deel stopt de inkomensafhankelijke huurverhoging bij €720. Deze grens heeft geen directe relatie met betaalbaarheid voor deze groepen. Het ligt meer voor de hand hier de maximale huurprijsgrens vast te leggen.
- Er worden maximale huurverhogingsbedragen in euro's (€50/€100) genoemd. Er wordt echter geen mogelijkheid van indexatie voor deze bedragen geregeld. Deze componenten worden zo steeds kleiner van betekenis. Een indexering is dan ook wenselijk om de betekenis hiervan op niveau te houden.
- Kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging zou ook mogelijk moeten zijn met gegevens van de Belastingdienst als een corporatie wil kiezen voor een lager percentage dan de maximale reguliere huurverhoging van inflatie +2,5%. Ook daarbinnen kan het gewenst zijn om naar inkomen te variëren. Dit biedt de ruimte voor een iets gematigder huurverhoging met variatie naar inkomen.

#### *Tijdelijke huurkorting*

Voor het optimaal en zo maximaal kunnen inzetten van de huurverlagingsregeling zoals het Sociaal Huurakkoord bedoeld is het van belang dat de mogelijkheid tot het inzetten van een tijdelijke huurkorting niet beperkt blijft tot huren met een huurprijsniveau onder €720.

Het is uiteraard een goede zaak dat het aan individuele corporaties is om huurverlaging en –bevrozing toe te passen. Zij kunnen daarbij de lokale afwegingen met hun huurders en gemeenten maken.

Het wetsvoorstel gaat er daarbij vanuit dat er alleen op aanvraag van de huurder zelf een beroep gedaan kan worden op deze regelingen.

Hierbij is geen aandacht voor het verwachte non-gebruik van deze regelingen. Juist huurders die deze regeling het meest nodig hebben, komen om wat voor reden dan ook niet tot een actief beroep op deze regeling.

Het zou hier meer voor de hand liggen om het mogelijk te maken om, in het verlengde van de huidige gegevensverstrekking bij de hogere inkomens (met alle privacy waarborgen), te komen tot een opvraag door de corporaties bij de Belastingdienst. We hoeven als verhuurder alleen van de Belastingdienst te weten of een huurder gebruik maakt van de huurtoeslag.

#### *Algemeen*

Vanuit het uitvoeringsperspectief is het laatste punt nog wel het meest belangrijke: zorg voor tijdige besluitvorming!

Om de voorgestelde aanpassingen al bij de huurverhoging van 2020 te kunnen toepassen, vragen we te verzorgen 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.

Deze tijdige aanpassingen zijn voor corporaties en huurdersorganisaties vooral van groot belang om ook tijdig en zorgvuldig recht te kunnen doen aan de bijdrage van de huurdersorganisatie in het wettelijke adviestraject om tot besluitvorming te komen voor de jaarlijkse huurverhoging. Het doet geen recht aan een goed overleg conform de Overlegwet om pas op het allerlaatste moment te vragen om advies over het wel of niet toepassen van enkele cruciale instrumenten in de huurverhoging!

De Vernieuwde Stad / 26 juli 2019