

Wetsvoorstel Huur en Inkomensgrenzen:

Nog meer huurverhoging voor huurders van sociale / gereguleerde huurwoningen?

Laat vóór 7 augustus van u horen!

Vlak voor de zomervakanties heeft Minister Ollongren op 27 juni 2019 een wetsvoorstel gepubliceerd met maatregelen voor de huurmarkt, waardoor huurders van sociale / gereguleerde huurwoningen nog meer huur gaan betalen.

De nieuwe regelingen moeten ingaan in het huurverhogingsjaar 2020.

Burgers en organisaties worden opgeroepen om via internet te reageren op de het wetsvoorstel. Reageren is mogelijk tot 7 augustus 2019 op:

<https://www.internetconsultatie.nl/huurinkomensgrenzen>

Dit wetsvoorstel betekent vooral dat veel huurders extra gaan betalen! Het Bestuur van Huurdersvereniging Centrum roept daarom haar leden op om zoveel mogelijk reacties te sturen naar het Ministerie. Doe dit vóór 7 augustus 2019.

Het bestuur zal ook zelf namens de vereniging een reactie sturen.

U kunt tot en met 7 augustus 2019 reageren op het conceptwetsvoorstel huurinkomensgrens. De website zegt bij de mogelijkheid tot reactie dat u een aantal vragen krijgt maar dat klopt niet. U kunt gelijk uw reactie geven. Als u wilt kunt u in stap twee een bijlage toevoegen, maar dat hoeft niet. In stap drie geeft u mailadres en klikt op verzenden. Als u niet wilt dat uw reactie openbaar is kunt u dat aangeven door deze optie uit te vinken. Hier kunt u uw reactie geven.

Voor uw reactie kunt u (delen uit) onderstaande tekst gebruiken en / of de vragen die onderaan de tekst staan.

Wat betekent het wetsvoorstel vooral?

1. Veel zittende huurders gaan meer betalen.

Volgens het persbericht waarin de internetconsultatie wordt aangekondigd, is het de bedoeling om met dit wetsvoorstel

"de slagingskansen op de huurmarkt te verbeteren, om tijdelijke huurkorting mogelijk te maken en te zorgen dat hoge (midden)inkomens een reële huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning".

Om dit te bereiken wil het ministerie huren sneller kunnen verhogen en er komen meer inkomensafhankelijke huurverhogingen met € 50 tot € 100 per maand, volgens het voorstel. Bij een inkomen van meer dan € 42.000 kan de huur worden verhoogd met € 50 of € 100.- Lage huren mogen versneld omhoog, ongeacht het inkomen. De verhoging geldt bij zowel corporaties als particuliere verhuurders, ook als ze daar helemaal niets voor terug hoeven doen. Wat dan een lage huur zou zijn, wordt er niet bij gezegd.

Ook dat AOW-gerechtigden en huishoudens met vier of meer personen gaan weer inkomensafhankelijke huurverhogingen gaan betalen. De vrijstelling van inkomensafhankelijke huurverhoging voor AOW-ers vervalt.

Volgens het wetsvoorstel: ***'kunnen met deze maatregelen verhuurders sneller de prijs-kwaliteitverhouding verbeteren'***.

Commentaar bestuur

Opnieuw wordt woningschaarste als argument gebruikt om huurders financieel op hogere kosten te jagen: Het is een kromme redenering dat huurders meer moeten betalen voor investeringen, want huurders betalen nu al 5 maanden huur per jaar voor de verhuurderheffing. Corporaties moeten dit direct storten naar de algemene middelen van onze staat. Het wordt niet gebruikt voor woningen. Afschaffen van de verhuurderheffing betekent dat het geld van huurders weer wordt gebruikt waar het voor bedoeld is: investeren in nieuwbouw en renovatie!

Dit wetsontwerp helpt natuurlijk niet om de "slagingskansen te verbeteren".

- Er wordt vooral ingezet op hogere huur voor middeninkomens vanuit de gedachte dat zij dan betaalbare woningen vrij maken voor andere groepen. Een redenering die niet klopt. Waar moeten de middeninkomensgroepen dan naar toe? Al jaren zit de woningmarkt op slot. Ook middeninkomens kunnen geen woning vinden, niet in de huur sector en niet in de koopsector.

Huurders worden verder uitgewrongen en lage en middeninkomens worden tegen elkaar uitgespeeld onder het mom van 'schaarste'.

- Zijn de huurders de schuld van het tekort aan woningen? Moeten zij daarom steeds meer huur betalen? Nee toch? De schaarste aan huurwoningen is een gevolg van jarenlang woonbeleid waarbij de sociale sector wordt uitgekleeft, de 'markt' het niet wil oppakken en huurders steeds meer huur betalen.
- De schaarste aan betaalbare huurwoningen wordt door de koppeling van de WOZ-waarde aan het woningwaarderingstelsel alleen maar groter. Vooral in de gebieden waar door schaarste al enorm hoge WOZ-waarden gelden. Zoals in Amsterdam. Waarden die dan misschien wel marktconform zijn, maar die niet meer in verhouding staan tot de werkelijke kwaliteit van de woning.

AOW-gerechtigden gaan er extra op achteruit door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Gepensioneerden gáán al jaren achteruit in inkomen doordat de pensioenen gelijk of lager worden doordat de inflatie wordt niet gecompenseerd. En daar komt de extra huurverhoging dan nog eens bovenop.

Voor huishoudens met vier of meer personen wordt het door de inkomensafhankelijke huurverhogingen wel erg duur om volwassen kinderen, die door woningschaarste geen eigen woning kunnen krijgen, onderdak te bieden. En wat dacht u van huurders met inwonende mantelzorgers?

De koopsector profiteert van deze waardeinstijgingen en de huursector moet extra betalen, waardoor veel huurders een steeds groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan vaste lasten. Daarbovenop komt nog dat een groot deel van het huurgeld direct naar de schatkist gaat* en niet wordt gebruikt voor het bouwen en onderhouden van huurwoningen.

Ad. *Door de 'verhuurderheffing' betalen huurders 4 - 5 maanden huur per jaar extra belasting!

2. Inkomensgrens voor toegang tot sociale huur ongunstiger

In het wetsvoorstel staan plannen om de inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur van woningcorporaties te veranderen: € 42.000 voor gezinnen, € 35.000 voor alleenstaanden. Dat betekent een kleine vooruitgang voor gezinnen, maar een achteruitgang voor alleenstaanden. Vooral jonge mensen uit beroepsgroepen als onderwijs, verzorging en verpleging, maar ook de oudere alleenstaanden die na veel arbeidsjaren eindelijk een redelijk salaris of een pensioen hebben opgebouwd, zijn de dupe. Ook zij komen bij (noodgedwongen) verhuizing dan niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

De Woonbond en Aedes vechten de invulling van de inkomensgrenzen aan. Ook zij geven aan dat te veel huurders geen toegang meer krijgen tot de sociale huursector. De middeninkomens moeten naar woningen boven €720, 00 , maar deze zijn er niet.

Gevolgen van het wetsvoorstel: de huurstijgingen zorgen ervoor dat woningen snel boven de sociale huurgrens van € 720 komt. En dan kunnen de huurstijgingen nog steeds doorgaan.

Commentaar op het wetsvoorstel in de vorm van vragen

- Waarom worden voor huurders steeds strakkere portemonnee-grenzen gesteld, terwijl deze grenzen niet gelden voor de subsidies aan huiseigenaren?
- Waarom worden huurders tegen elkaar uitgespeeld?
- Waarom is het beleid gericht op het opjagen van huurders?
- Waarom wordt de doelgroep voor sociale / geregleerde woningen telkens verkleind, waardoor sociale huur steeds meer het stempel van zielig en onderkant krijgt?
- Waarom moeten huurders zorgen voor een betere verdien capaciteit van de verhuurder?
- Waarom wordt huurmarkt vooral benaderd vanuit een redenering dat woningtekort betekent dat huurders van sociale / geregleerde woningen meer moeten betalen?
- Waarom wordt in het wetsvoorstel gesteld dat door hogere huur de verhuurders weer kunnen investeren in prijs-kwaliteit, terwijl in het wetsvoorstel niet wordt gerept over de verhuurderheffing, een extra belasting voor huurders, waardoor corporaties al 7 jaar een groot deel van het huurgeld moeten doorsluizen naar de schatkist? Dat geld moet

worden gebruikt voor nieuwbouw en verbetering. En ook om weer een beschaafde huursector te krijgen in goede en vitale buurten met kansen om te groeien. De verhuurderheffing moet van tafel!

- Waarom wordt gedacht dat middeninkomens een woning boven €720 kunnen vinden, deze zijn er niet, de 'markt' bouwt of verhuurt ver boven middenhuur.
- Corporaties worden afgeknepen om dit segment ook te bedienen. De huurquote van de (midden)inkomens is nu al hoog en wordt steeds hoger.
- Wat wordt bedoeld met 'zeer lage huren' die een hogere huursprong zouden rechtvaardigen? Wat zijn dan 'zeer lage huren'?
- Sinds wanneer is de verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning hetzelfde als de verhouding tussen huurprijs en marktwaarde van de woning? Immers, sinds de kwaliteit van een woning, uitgedrukt in woningwaarderingspunten, voor 25 % wordt bepaald door de WOZ-waarde, bepaalt de marktwaarde de huur en niet de kwaliteit. .
- Wanneer komt weer eens het idee terug dat wonen meer is dan een inkomensplaatje stempelen op een huurprijs.
- Wanneer krijgen we weer een humaan en breed gedragen volkshuisvestingsbeleid in plaats van het marginaliseren van de huursector?
- Wanneer stopt dit woningmarktbeleid dat zoveel heeft afgebroken en zulke kwalijke gevolgen heeft voor onze buurten, onze huurders, onze jongeren, onze middengroepen, onze sociale leefwereld en kansen op een zelfstandige woning.
- Wanneer stoppen we eens met het idee dat woningeigendom het gewenste doel is, dat kopers de 'betere' mensen zijn, de koopwoning superieur is?
- En wanneer stoppen we met het beleid om maar om veel geld te gaan lenen als je enigszins kredietwaardig bent en een woning te kopen? Is de bankencrisis alweer vergeten?
- Wanneer gaan we weer naar een woonbeleid waarin niet marktwerking domineert, maar sociale waarden als rechtvaardigheid, met mensen die trots zijn op een huurwoning en met kansen om zich in de samenleving te ontplooien.
- Wanneer stoppen we met het beleid dat de 'markt' het oppakt: beleggers vragen torenhoge huren en corporaties mogen nauwelijks middengroepen bedienen. Dit zou juist ook een sociale activiteit van corporaties moeten zijn.
- Wanneer krijgen corporaties en sociale verhuurders weer mogelijkheden om daadwerkelijk in goede woningen en gemengde buurten te investeren.

Geef uw reactie voor 7 augustus 2019 op de plannen voor de huurmarkt. Benader uw burens en huurderkoepels. Neem contact op met politieke vertegenwoordigers in de Tweede Kamer.

Het streven is om het wetsvoorstel toe te passen voor het huurverhogingsjaar 2020, daarom moeten de wijzigingen voor 1 april 2020 in werking treden.

De planning is dat het wetsvoorstel in december 2019 naar de Kamer wordt gestuurd.