

Aan de minister van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties  
Mevrouw drs. K.H. Ollongren  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Almelo, 1 augustus 2019

Betr.: wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen

Geachte mevrouw Ollongren,

De Almelose huurdersorganisaties SHBW en HAR van resp. de Almelose corporaties Beter Wonen en St. Joseph Almelo – samen goed voor ca. 11.000 sociale huurwoningen - zijn er in hun adviezen aan de corporaties altijd van uitgegaan dat **een financieel gezonde corporatie ook in het belang is van de huurders van sociale huurwoningen**. Dit uitgangspunt heeft bijvoorbeeld altijd meegewogen in besprekingen en adviezen betreffende de jaarlijkse huuraanpassing. Het is tevens de leidraad van onderstaande visie op het voorliggende wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen.

Het wetsvoorstel heeft een forse impact op huurders en woningzoekenden. De DAEB-doelgroep wordt scherp afgebakend naar samenstelling per woning en (gezamenlijk) inkomen. Het is daarbij fair dat bij dalend inkomen de huur kan worden verlaagd, en dat bij een inkomensstijging deze wordt verhoogd. Omlaag via tijdelijke huurkorting en huurgewenning, en omhoog via een inkomensafhankelijke huurverhoging. Differentiatie naar huishoudgrootte en inkomen maakt maatwerk mogelijk, zoals we dat al enige jaren constateren bij het systeem van zgn. passend toewijzen.

Echter, met de voorgestelde inkomensgrenzen wordt **de doelgroep ook flink verkleind**. Een flink deel van de huidige doelgroep, met name alleenstaanden, verliest daarmee de toegang tot de sociale woningmarkt en is aangewezen op de sector 'huren voor middeninkomens' waar nu al een **fors tekort aan betaalbare woningen** is. Een verhoging van de betaalbaarheidsproblematiek, nauw samenhangend met de stijgende schuldenproblematiek, is dan ook te voorzien.

Invoering van deze wet is ook van grote invloed op de woningzoekenden die zich vergeefs blijken te hebben ingeschreven bij een woonruimte-verdeelsysteem. Deze mensen hebben jaarlijks betaald en inschrijfduur opgebouwd zonder hier profijt van te hebben. Aan realisatie van een door de overheid opgewekte verwachting – **een kenmerk van behoorlijk bestuur** – wordt hiermee niet voldaan.

De grote groepen mensen die thans – vergeefs – op zoek zijn naar een betaalbare woningen worden niet gediend door minder mensen toe te laten tot het DAEB-segment. Het probleem wordt pas écht aangepakt door **het aanbod van corporaties te vergroten**. De slaagkans om een betaalbare woning te vinden wordt alleen vergroot door een faire definitie van de doelgroep en uitbreiding van de corporatievoorraad.

Betaalbaarheid naar draagkracht is een uitgangspunt dat wij als huurdersorganisaties ondersteunen. Differentiatie naar huishoudgrootte is een belangrijke verbetering omdat dan gerichter kan worden gewerkt aan betaalbaarheid door huren laag te houden of te verlagen voor wie het nodig is. Woonbond en Aedes pleiten in dit kader voor drie groepen qua huishoudgrootte bij bepaling van de DAEB-grens en de inkomensafhankelijke huuraanpassing. De invoering van de categorieën eenpersoons-, tweepersoons- en meerpersoonshuishoudens heeft ook onze voorkeur.

De voorgestelde stijgingen van € 50 en € 100 achten wij over het algemeen te fors voor onze doelgroep waar een huurstijging van € 10 of minder in veel gevallen nu al kan leiden tot een dag minder eten (!). Wij stellen voor om de **huidige inkomensafhankelijke verhoging van inflatie + 4% toe te passen**. In de gevallen waarin sprake zou zijn van de voorgestelde verhoging met € 50,- wordt de liberalisatiegrens tóch wel bereikt, maar in enkele stappen méér. Waar sprake zou zijn van de verhoging met € 100,- (naar onze opinie een 'wegjaagverhoging' zonder alternatieven te bieden) is de gewenning acceptabeler. Verhoging in één stap bij mutatie is voor ons acceptabel – men weet waar men aan begint.

In het kader van de tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) wordt huurders gevraagd om inkomensgegevens te verstrekken. De ervaring leert echter dat het door de huurder laten aanleveren van deze gegevens een zeer laag resultaat oplevert: het overgrote merendeel verzuimt dit uit onwetendheid, onkunde of schaamte, zo leert de ervaring in de schuldenproblematiek.

Uitvoerbaarheid van de wet zal aanzienlijk zijn gebaat bij een toestemming aan de corporaties om deze relevante gegevens zélf op te vragen bij de belastingdienst, waarmee ook de mogelijkheid tot fraude is weggenomen. Een **gegevensuitwisseling tussen belastingdienst en corporatie** is tenslotte minder ingrijpend in de privacy van de burger, dan wanneer deze zelf met alle inkomensgegevens naar de corporatie moet komen, zoals ook Memorie van Toelichting vermeldt.

De nieuwe systematiek stelt corporaties in staat sneller te groeien naar de maximaal toegestane huurgrenzen. Dat is goed voor hun financiële positie, hetgeen – zoals hierboven al gesteld - ook in het belang is van de huurders. Maar nu de nieuwe systematiek het begrip 'fair' hoog in het vaandel zet, is dit ook het moment om in te zien dat de al enige jaren van kracht zijnde verhuurderheffing kan worden afgebouwd, een heffing die een waarde belooft van twee tot drie maanden huuropbrengst. Deze belasting wordt weliswaar in rekening gebracht bij de corporaties, maar uiteindelijk exclusief opgebracht door de huurders van sociale woningen – de financieel zwakste groep in onze samenleving. Omdat alleen 'sociale huurders' (indirect) door deze belasting worden getroffen speelt ook hier schending van een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur een rol – het **gelijkheidsbeginsel**.

Resumerend: huurders kunnen straks door de nieuwe wet worden geconfronteerd met huurverhogingen in forse stappen. Voor de corporaties is dat een goede ontwikkeling met grote duurzaamheidsinvesteringen in het vooruitzicht. Een jaarlijks lagere afdracht aan heffingen aan de rijksoverheid kan de corporatie ten gunste laten komen van de huurders - een welkome lastenverlichting - en de rijksoverheid kan de unfaire verhuurderheffing dan gefaseerd afbouwen om tegenvallers voor de rijksbegroting verantwoord op te vangen.

Namens SHBW en HAR  
Mr. W.P. van der Elst

(voorzitter SHBW)