

HVUK



## Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel

Hier ons commentaar op het wetsvoorstel Huur en Inkomensgrenzen van Minister Ollongren.

De reactie van Aedes en de Woonbond op het wetsvoorstel d.d. 10 juli 2019 daar kunnen wij als Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel zeker in vinden.

Jarenlang heeft de Nederlandse regering ons voorgehouden dat de inkomensgrens een opgelegde regel vanuit Europa was, echter na een uitspraak van het Europees gerechtshof is gebleken dat dit niet het geval is geweest, deze inkomensgrens is zelf door Nederland (minister Donner) bedacht en uitgevoerd.

Minister Stef Blok Minister van Volkshuisvesting en Rijksdienst in de periode november 2012-januari 2017 heeft destijds de maximaal toegestane huurverhoging voor huurders met een kleine beurs in de sociale sector bepaald op 2,5% boven de inflatie en voor gezinnen met een hoger inkomen zelfs tot 4,5% plus inflatie.

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 woning schaarste 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 huursector 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 uitgekleed, 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 woning schaarste geen eigen woning kunnen krijgen, onderdak te bieden. En wat dacht u van huurders met inwonende mantelzorgers?

De koopsector profiteert van deze waardestijgingen 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!

#### ➤ **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 € 720,00 komt. En dan kunnen de huurstijgingen nog steeds doorgaan.