

De minister van Binnenlandse Zaken  
Mw drs K.H. Ollongren

Datum: 4 augustus

Onderwerp: reactie op internetconsultatie wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen

Geachte mevrouw Ollongren,

De HBVA is een samenwerkingsverband van de lokale huurdersorganisaties in de regio's waar de Alliantie bezit heeft. De voorgestelde wijzigingen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet hebben verstrekkende gevolgen voor de huurders van de Alliantie. In onze reactie geven wij onze visie op de effecten van de voorgenomen maatregelen.

### **1. Algemene opmerking**

De afgelopen jaren zien we dat de huurwetgeving alleen maar ingewikkelder is geworden. De voorgestelde maatregelen versterken deze ontwikkeling. Dat is niet in het belang van degenen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. De veelheid aan tijdelijke contractvormen, de invoering van de WOZ-waarde in de woningwaardering en het verder compliceren van de huurverhoging met nog meer uitzonderingen en categorieën schept een voor niet ingewijden bijna onontwarbare kluwen van regels. De professionele verhuurder is veel beter toegerust hiermee om te gaan en komt daarmee zeker in een gespannen woningmarkt nog verder in het voordeel.

### **2. De differentiatie van de inkomensgrenzen naar huishoudensamenstelling**

Voorgesteld wordt om de inkomensgrens voor 1 persoonshuishoudens te leggen op €35.000 en voor meerpersoonshuishoudens op €42.000. Daarbij wordt er van uitgegaan, dat als het inkomen boven deze grenzen ligt er voldoende besteedbaar inkomen overblijft om meer dan €720 aan huur te kunnen betalen. Wij zijn het hier niet mee eens. Met een inkomen van €38.000 ligt de huurquote op basis van het netto inkomen rond de 37% als de huur €750 bedraagt, bij een inkomen van €43.000 rond de 33%. Met een huur van €850 liggen de huurquota's op respectievelijk 42% en 37%. Daarbovenop komen de aan het wonen gerelateerde kosten zoals de kosten voor warmte en warm water. Met de voorgenomen stijging van de belasting op het verbruik van gas zullen deze de komende jaren alleen maar hoger worden.

Het is voor huishoudens met een inkomen tot ruim boven deze grenzen geen passend aanbod in de vrije huursector. Uit de rapportage van de NVM over de eerste helft van 2019 blijkt dat de gemiddelde huurprijs die aangeboden worden in de vrije huursector gestegen is met 9% ten opzichte van 2018. De gemiddelde kale huurprijs voor appartementen die op de markt komen in de buurten binnen de ring van Amsterdam varieert tussen €1835 en €3407. De stijging van de kale huurprijzen vergroot de druk op de huren in de wijken buiten de ring en aansluitende woningmarktgebieden. In Almere bijvoorbeeld is de gemiddelde kale huurprijs in de eerste helft van 2019 gestegen met 10,4% ten opzichte van 2018. De gemiddelde kale huurprijs van aangeboden vrije sectorhuurwoningen in de verschillende wijken van Almere varieert tussen €826 en €1161. Voor veel huishoudens geldt dat zij met de voorgestelde inkomensgrenzen geen woning kunnen vinden in de gereguleerde huursector, de vrije huursector en de koopsector. Wij stellen voor dat veel beter vastgesteld wordt wat het effect is van de huur en bijkomende woonlasten op het netto inkomen gedifferentieerd naar inkomens- en huurklasse en welke huurquota's politiek aanvaardbaar zijn.

Uit de Woondeals die u overal in het land met gemeenten en regionale samenwerkingsverbanden van gemeenten sluit, blijkt dat alle partijen onderkennen dat er een groot tekort is aan woningen voor de lage en middeninkomens. De bijdrage van de corporaties aan het kwantitatief vergroten van het aantal sociale- en middeninkomenswoningen is de komende jaren zeer klein. De plannen in de Woondeals zijn ambitieus maar nog niet concreet onderbouwd. Uit alle onderzoeken naar scheefheid blijkt dat deze lager is dan wordt gesteld en vooral veroorzaakt wordt door het ontbreken van alternatieve betaalbare huisvesting voor middeninkomens. De schaarste aan betaalbare woningen wordt bevorderd

door partijen die snel geld willen verdienen aan de verhuur van woningen door bijvoorbeeld woningen te verkameren of te verhuren aan expats. De schaarste aan betaalbare woningen voor lage en middeninkomens wordt verder versterkt doordat door de stijging van de WOZ-waarde veel particuliere huurwoningen uit de sociale huurvoorraad verdwijnen.

Voor ons is het noodzakelijk dat vooral energie gestoken wordt in wetgeving om de bovengrens van de gereguleerde woningmarkt te leggen op €1025, toegankelijk te maken voor inkomens tot €60.000 en het gewicht van de WOZ-waarde bij het vaststellen van de maximale huurprijs te beperken tot hooguit 25%.

### **3. Inkomensafhankelijke huurverhoging**

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt de mogelijkheid geboden om de huur jaarlijks te verhogen voor hoge middeninkomens en hoge inkomens met respectievelijk €50 en €100 per maand, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen één- en meerpersoonshuishoudens. Dit betekent dat deze huishoudens jaarlijks in netto inkomen er €600 of €1200 op achteruit gaan. Voor de hoge inkomens ligt de grens tot waar de huur verhoogd kan worden op de maximale huur. De alsnog stijgende WOZ-waarden drijven ook de maximale huur omhoog. Het voorstel vergroot de onrust en de onzekerheid onder huurders. De huurder heeft geen rechtszekerheid wat in de toekomst verwacht kan worden van de overheid met betrekking tot de huurverhoging. De minister kan de bedragen vaststellen bij ministeriële regeling en kan deze afhankelijk van politieke afwegingen in de toekomst nog hoger maken.

De ongelijke positie tussen eigenaar-bewoners en huurders wordt met dit voorstel verder versterkt. Alleen bij huurders met een regulier huurcontract wordt jaarlijks een grote ingreep in het netto-bestedbaar inkomen gedaan waarbij geen enkel vermogen wordt opgebouwd. Zoals we hier boven aangegeven hebben zijn er geen alternatieven voor veel huishoudens die een inkomen hebben met deze inkomensgrenzen. De voorgestelde bedragen zullen de doorstroming niet bevorderen, maar leggen eenzijdig extra lasten op een beperkt aantal burgers van dit land. Wij zijn tegen het voorstel om de huur met €600 of €1200 jaarlijks te verhogen.

### **4. Afschaffing vrijstelling AOW bij inkomensafhankelijke huurverhoging**

In de nota naar aanleiding van het verslag bij het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 stelt het kabinet dat zij het minder opportuun vindt AOW-ers financieel te prikkelen door te stromen naar een andere woning. Naast het feit dat het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd veelal leidt tot een inkomensachteruitgang, is het voor ouderen ook lastiger om daadwerkelijk door te stromen naar een andere woning. Dit komt onder meer doordat het verkrijgen van een woninghypotheek voor gepensioneerden, gezien hun leeftijd, over het algemeen moeilijker is.

Het pensioenakkoord biedt geen zekerheid dat de daling van de pensioenen hiermee stop gezet is. Door de rekenrente die gehanteerd moet worden zullen veel pensioenen verder dalen. Het is onzeker hoever die daling zich de komende jaren voort zal zetten. De onzekerheid over de ontwikkeling van de pensioenen maakt het moeilijker om een hypotheek aan te trekken. Buiten het gegeven dat koopwoningen voor de meeste AOW-ers ondanks een aanvullend pensioen onbereikbaar zijn. Wij zien geen reden om de vrijstelling voor AOW-ers af te schaffen.

### **5. Huurverhoging tot €300**

Het voorstel is om de huur jaarlijks te verhogen met €25 per maand tot de grens van €300 is bereikt. De grens wordt jaarlijks geïndexeerd. We zien geen reden om deze extra regelgeving in te voeren. Deze woningen zijn doorgaans van zeer slechte kwaliteit. De verhuurder heeft er meestal weinig tot niets in geïnvesteerd. Hoewel het om een gering aantal woningen gaat, zijn deze woningen wel van belang voor jongeren. Corporaties zouden gestimuleerd moeten worden om woningen met een huur tot €300 voor deze doelgroep beschikbaar te houden.

### **6. Huurgewenning**

De minister maakt het mogelijk om een lagere aanvangshuur te vragen dan formeel Overeengekomen is. In jaarlijkse stappen van boventrendmatige huurverhoging moet de overeengekomen huur na maximaal drie jaar alsnog zijn bereikt. Deze maatregel zal alleen interessant zijn voor de huurders die nog een inkomensstijging verwachten. Om zoals de minister wenst, de doorstroming vanuit grote woningen naar kleinere te bevorderen is deze maatregel

minder gepast. Juist de ouderen met een inkomen dat zeker niet meer zal stijgen, eerder dalen, is deze maatregel geen oplossing. Zij komen na de periode van huurgewenning alsnog met veel hogere maandlasten te zitten zonder inkomensstijging. Er zijn betere maatregelen bedacht om de doorstroming te bevorderen. Bijvoorbeeld in Amsterdam kunnen oudere huurders met behulp van de regelingen 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter' met behoud van de huidige huur verhuizen naar een meer geschikte woning. De leeggekomen woning kan opnieuw worden verhuurd.

### **7. Tijdelijke huurkorting**

De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt voor huurders met een regulier huurcontract. Met de voorgestelde huurverhogingen worden de huren hoger dan de inkomensgrens van de huurtoeslag of komen ver boven de liberalisatiegrens te liggen. De minister maakt het ook mogelijk dat de huur op verzoek van de huurder wegens inkomensterugval tijdelijk wordt bevroren of verlaagd. Deze regeling is uitermate complex en bovendien mogen verhuurders zelf bepalen of ze dit toepassen, huurders kunnen er geen rechten aan ontlenen. Het staat de verhuurder vrij om aan dat verzoek tegemoet te komen of niet. Het verzoek moet jaarlijks door de huurder worden herhaald. Als er volgens de verhuurder geen recht meer bestaat op de huurkorting dan kan met terugwerkende kracht van 3 jaar de huur alsnog verhoogd worden. De minister stelt vervolgens de eis dat de korting er niet toe mag leiden dat huurders die nu een huur boven de liberalisatiegrens betalen op grond van de korting ineens recht zouden krijgen op huurtoeslag.

De regeling die wordt voorgesteld is uitermate complex en leidt tot willekeur en rechtsongelijkheid omdat toepassing afhankelijk is van de verhuurder. Deze regeling moet dwingend opgelegd worden aan de verhuurder.

Een belangrijk argument in het wetsvoorstel om de inkomensafhankelijke huurverhoging aan te passen, is dat er hierdoor een betere relatie gelegd wordt tussen inkomen, huurprijs en de kwaliteit van de woning. Hieruit volgt dat als een inkomen daalt er ook een passende relatie moet zijn. Dat als huishoudens te maken krijgen met een inkomensdaling tot onder de inkomensgrenzen voor de sociale huursector, zij op dezelfde manier behandeld worden als huurders met een vergelijkbaar inkomen. De huur behoort te dalen onder de liberalisatiegrens of als het inkomen zodanig is dat er recht is op huurtoeslag, onder de huurtoeslaggrens.

Het wetsvoorstel gaat uit van het eigen initiatief van de huurder. De ervaring leert dat juist huurders die deze regeling het meest nodig hebben om wat voor reden dan ook niet altijd een beroep doen op een dergelijke regeling. Onder voorbehoud van het waarborgen van de privacy kan een corporatie informeren bij de Belastingdienst welke huurders gebruik maken van de huurtoeslag. De corporatie kan op grond van deze informatie de huur aanpassen of de huurder geen huurverhoging te geven.

### **8. Reële verhouding prijs en kwaliteit**

Met de invoering van de voorgestelde maatregelen zal de verhouding tussen prijs en kwaliteit bij vergelijkbare huurwoningen nog schever worden dan die nu al is. Er ontstaan dermate grote verschillen in huurprijs tussen woningen van dezelfde kwaliteit dat dit niet meer uit te leggen valt. Dit zal zeker het geval zijn zolang de schaarste de huurprijs bepaalt.

### **9. Bevorderen van de doorstroming**

Naar onze mening leidt geen van de voorgestelde maatregelen tot doorstroming op de woningmarkt. Integendeel, bijna alle maatregelen leiden er toe dat de woningmarkt nog verder verstopt zal raken. Door de veel te lage vaststelling van de inkomensgrenzen voor toegang tot het DAEB-segment zal het voor veel huishoudens onmogelijk worden te verhuizen. Hetzelfde geldt voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Bij gebrek aan alternatief zullen de middeninkomens door het afromen van het besteedbaar inkomen aan hun huurwoning worden gekluisterd.

De enige manier om de doorstroming te bevorderen is veel betaalbare woningen in het gereguleerde segment toe te voegen, de DAEB-grens en regulering uit te breiden met het segment lage middenhuren (tot € 1.025) en de inkomenseisen te verruimen tot een realistischer niveau.

### **10. Volkshuisvesting en investeringsruimte toegelaten instellingen**

De motivering voor het wijzigen van de inkomensgrenzen en de inkomensafhankelijke huurverhoging is dat verhuurders meer armslag krijgen om in verduurzaming en nieuwbouw te investeren. Als de

Overheid de toepassing van de ATAD en de Vennootschapsbelasting versoepelt en de verhuurdersheffing afschaf dan heeft de corporatiesector ruimschoots voldoende financiële middelen om aan de investeringsopgave te voldoen.

Eigenaar/bewoners hebben de mogelijkheid tot hypotheekrenteaftrek terwijl huurders extra betalen via extra huurverhogingen en de verhuurdersbelasting.

Met de voorgestelde maatregelen worden de kosten eenzijdig op huurders afgewend. De volkshuisvesting dient een nationaal belang. Wanneer de kosten die er mee gepaard gaan door alle belastingplichtigen (bedrijfsleven, huiseigenaren en huurders) worden opgebracht kan de heffing op sociale verhuur worden afgeschaft.

### **11. Aanjagen ongewenste effecten in de particuliere sector**

Landelijk wordt vastgesteld dat steeds meer woningen in handen komen van particuliere eigenaren volgens het principe buy-to-let. Het aantal huurwoningen neemt daardoor ook sterk toe. Dat geldt ook voor de regio's waar de Alliantie bezit heeft. Voor Amsterdam is deze stijging groter dan het landelijke gemiddelde. Particuliere verhuurders worden doorgaans minder getroffen door de hierboven genoemde heffingen en belastingen. Tegelijkertijd profiteren zij in gelijke mate van de inkomensafhankelijke huurverhogingen als de toegelaten instellingen. Het effect zal zijn dat het verdienmodel dat met buy-to-let gepaard gaat nog aantrekkelijker wordt dan het nu al is. Het lijkt ons niet logisch bovengenoemde verruiming van de regelgeving voor huurverhogingen te laten gelden voor deze groep verhuurders.

Wij pleiten er bovendien voor de huurgrens van de gereguleerde sector en voor DAEB op te trekken tot € 1.000. Gecombineerd met de aangekondigde noodstop wordt buy-to-let daarmee ontmoedigd, terwijl het voor corporaties mogelijk wordt om te investeren in middeldure woningen. Dat zal pas een groot effect op de doorstroming hebben.

Met vriendelijke groet,

Namens de HBVA,

HBVA Almere      Reinier Rossen

HBVA Amersfoort      Wil Pauw

HBVA Amsterdam      Levina Schüller-de Lange