

## Reactie wetsvoorstel inkomensgrenzen sociale huur

Van: Huurders Wonen Wateringen

### Inleiding

In dit document zijn de bedenkingen van de huurdersorganisatie van Wonen Wateringen, Huurders Wonen Wateringen (HWW) tegen het wetsvoorstel opgenomen,

Het Woonakkoord uit 2018 tussen Aedes en de Woonbond stelt als uitgangspunt dat de huurprijs van de woning gebaseerd moet zijn op de kwaliteit van de woning. Als HWW zijn wij het hier grotendeels mee eens. Dit wetsvoorstel veroorzaakt grote verschillen in huur voor dezelfde woning, enkel omdat de bestaande huurder op dit moment een hoger inkomen heeft dan bij aanvang van het huurcontract. De vraag is of dit wenselijk en rechtvaardig is. Hierdoor wordt de huurprijs bepaald door het inkomen van de huurder en niet zoals in het Woonakkoord 2018 op de kwaliteit van de woning.

### Twee inkomensgrenzen

Op zich kan het redelijk zijn om een aparte inkomensgrens voor eenpersoons en meerpersoonshuishoudens te hebben. Echter, er moet rekening mee gehouden worden dat een eenpersoonshuishouden voor verschillende zaken duurder uit is dan een meerpersoonshuishouden, denk bijvoorbeeld aan kleinverpakkingen voor voeding en bijvoorbeeld een vakantie. En een huis moet toch verwarmd worden, ook al zal een eenpersoonshuishouden over het algemeen in een kleinere woning wonen die minder stookkosten heeft. Er moet dus goed gekeken worden dat het percentage aan woonlasten voor beide groepen procentueel gelijk is. Anders wordt er gediscrimineerd op huishoudgrootte.

Echter, voor mensen die boven deze grenzen vallen, worden de woonlasten behoorlijk hoger omdat een redelijke woning in de vrije sector in de huidige tijd een maandhuur van €1000,- heeft. Dit komt dan voor de inkomensgroep die net boven de grens zit op een percentage van 25 tot 30% van het bruto maandinkomen voor wonen. Dit is een fors bedrag, wat zeker in deze tijd elk jaar hoger wordt door de jaarlijkse huurverhoging. Bovendien zijn er op dit moment nauwelijks vrije sectorwoningen beschikbaar.

Kopen is voor deze groepen ook geen alternatief. Als je uitgaat van een maximaal hypotheekbedrag van circa 4 maal een jaarinkomen, dan kom je uit op maximaal € 170.000,- wat men kan lenen voor een koopwoning. In verreweg het grootste deel van het land en zeker in de grote steden is voor dit bedrag geen koopwoning meer te vinden door de sterk gestegen huizenprijzen.

### Inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging is (deels) ingevoerd om de doorstroming naar een vrije sector huurwoning danwel een koopwoning te bevorderen. Zowel in deze regio (Haaglanden) als landelijk is een groot tekort aan enerzijds (betaalbare) vrije sectorwoningen en anderzijds koopwoningen die voor de inkomensgroep van circa € 42.000 tot € 60.000 bereikbaar zijn. Mocht er een doorstroomwens zijn, dan is dit vanwege het voorgaande eigenlijk niet mogelijk en ziet men zich wel elk jaar geconfronteerd met een flinke extra huurverhoging. Maar ook zijn er mensen die vanwege leeftijd of andere oorzaken niet kunnen of willen verhuizen. Zij betalen dan het nieuwe voorstel fors meer voor een vergelijkbare woning dan hun burens, maar zien hier in woonkwaliteit niets in terug en gaan er financieel alleen maar meer op achteruit.

Jongeren die aan het begin van hun wooncarrière staan en vanuit een (kleine) huurwoning willen doorstromen naar een koopwoning, worden bij salarisverhoging 'gestraft' door een extra huurverhoging, welk inkomensdeel niet meer opzij gezet kan worden voor een koopwoning, waarvoor tegenwoordig eigen geld noodzakelijk is. Zeker omdat sparen door de lage rente niets meer oplevert en de huizenprijzen fors stijgen, wordt een koopwoning nog moeilijker voor deze groep. Daarbij willen wij ook zeker opmerken dat sparen door de rijksoverheid zwaar bestraft wordt met een fictief rendement van circa 2,87%, (tot €75.000,-) terwijl de rente hooguit 0,03% is. Dit staat los van dit wetsvoorstel, maar heeft wel grote invloed op de financiële positie van jongeren.

In het wetsvoorstel wordt onderscheid gemaakt op huishoudgrootte. Gelet op de toewijzingscriteria die voor de meeste sociale huurwoningen gelden, kan gesteld worden dat hoe groter het huishouden, hoe groter de woning en hoe hoger de huur zal zijn. Een huurverhoging op basis van huishoudgrootte is dus dubbel. Vooral gezinnen worden door dit kabinet al behoorlijk extra ondersteund met belastingmaatregelen en toeslagen (kinderbijslag-kindgebonden budget-kinderopvangtoeslag) waardoor zij een financieel voordeel hebben ten opzichte van eenpersoonshuishoudens.

Door het wettelijk verplicht 'passend toewijzen' mogen vrijgekomen huurwoningen alleen aan lage inkomensgroepen toegekend worden. Dit leidt ertoe dat in de loop der tijd een concentratie van huishoudens

met lagere inkomens in een wijk ontstaat, wat tot een eenzijdige samenstelling van een woonwijk en tot problemen op het sociale vlak kan leiden. Hoewel dit in Wateringen nog geen groot probleem is, zorgt dit bijvoorbeeld in wijken als Moerwijk in Den Haag en Kanaleneiland in Utrecht al voor problemen. Juist ook huishoudens met een midden of wat hoger inkomen, geven differentiatie in een wijk. Omdat er geen 'nieuwe gevallen' met een te hoge huur meer kunnen ontstaan, zal de zogenaamde 'scheefhuurder' in de loop der tijd vanzelf verdwijnen.

Tot slot willen wij opmerken dat in de afgelopen jaren vooral de huurders zwaar getroffen worden door overheidsmaatregelen. Te noemen zijn de verhuurdersheffing (om het begrotingstekort te dichten) en daarmee forse reguliere huurverhogingen, ook als gevolg van het wanbeleid bij Vestia, waar de Nederlandse woningcorporaties voor op moeten draaien. (in plaats van de banken die hier mede verantwoordelijk voor zijn). Verder zijn er flinke opgaven op het gebied van de energietransitie, waarvoor de woningcorporaties mede door bovenstaande vaak geen middelen voor hebben. Huurverhoging als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen is acceptabel, mits de huurverhoging beperkt blijft tot de lagere energiekosten vanwege de verduurzaming van de woning.

Samengevat vinden wij een inkomensgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens acceptabel, mits het percentage woonlasten voor beide groepen gelijk is. Deze grenzen moeten echter wel omhoog, om de middeninkomens een keuze te kunnen geven tussen huren of kopen. Waarbij opgemerkt wordt dat vrije sectorhuur eigenlijk te duur is.

Een huurprijs moet afhankelijk zijn van de kwaliteit van de woning en niet van het inkomen. Om bovengenoemde redenen zijn de voorgestelde bedragen waarmee de maandhuur bij een te hoog inkomen omhoog mag, veel te hoog. De woonlasten worden alleen maar hoger, terwijl er geen redelijk alternatief voor bijvoorbeeld huur tussen €750,- en € 850,- is of betaalbare koop.

Wij hopen dat onze zienswijzen tot aanpassing van het wetsvoorstel zal leiden.

Huurders Wonen Wateringen  
juli 2019