

Reactie op het wetsvoorstel

Huur – en inkomensgrenzen



In deze notitie geven wij, Vereniging Huurders Overleg Soest (VHOS) en Bewonersvereniging Hestia, als behartigers van de belangen van ruim 9000 huurders van Portaal in de regio Eemland (gemeenten Soest en Amersfoort) onze gezamenlijke reactie op de internetconsultatie van het Wetsvoorstel Huur- en Inkomensgrenzen.

VHOS en Hestia zijn blij met het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en De Woonbond eind 2018 sloten en vinden het belangrijk dat de uitkomsten daarvan zo snel mogelijk worden vastgelegd in wet- en regelgeving. Een internetconsultatie, om iedereen in staat te stellen op dit voorstel te reageren, vinden wij een goede zaak. De periode waarin deze internetconsultatie wordt gehouden (van 26 juni t/m 7 augustus) valt midden in de vakantieperiode. Veel mensen zijn afwezig en de activiteiten van huurdersorganisaties staan op een laag pitje. Wij begrijpen dat de Minister haast heeft met de wetgeving, maar in onze ogen had deze internetconsultatie buiten de vakantieperiode moeten plaatsvinden. Of is dit wellicht een bewuste keuze geweest?

Wij sluiten ons aan bij het gezamenlijke standpunt van Aedes en De Woonbond in hun reactie op het wetsvoorstel en de betekenis van de sociale huursector. Ook wij vinden dat de sociale huursector breder zou moeten zijn dan alleen het huisvesten van mensen met een lager inkomen. Vanuit oogpunt van leefbaarheid pleiten VHOS en Hestia voor gemengde wijken waar mensen met lagere-, midden – en hogere inkomens samen kunnen wonen. Vanuit dit perspectief geven wij onze reactie op het wetsvoorstel:

1. Differentiatie inkomensgrenzen

Het hanteren van verschillende inkomensgrenzen, waarbij de inkomensgrenzen worden bepaald door de huishoudgrootte, vinden wij voor alle inkomensgroepen een goede zaak. Dit vergroot de mogelijkheden voor de midden- en hogere inkomensgroepen en draagt daarmee bij aan de verbetering van de leefbaarheid.

De gehanteerde grenzen vinden wij echter te laag. Daarnaast zijn wij tegen de verlaging van de inkomensgrens voor de eenpersoonshuishoudens. Sterker nog, wij vinden dat die inkomensgrens voor de eenpersoonshuishoudens omhoog moet. Ook een werkende alleenstaande heeft recht op een sociale huurwoning. De trend naar meer eenpersoonshuishoudens is al langere tijd ingezet. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren toenemen. Verlaging van de inkomensgrens voor de eenpersoonshuishoudens betekent dat een steeds groter wordende groep wordt uitgesloten voor een

sociale huurwoning. Een maatregel die -gelet op de lange wachttijden voor een woning- vooral veel (startende) jongeren zal treffen. Dat vinden wij een kwalijke zaak.

Uw keuze voor deze inkomensgrenzen is mede ingegeven door de wens om de doelgroep voor de sociale woningbouw niet te vergroten. Alleenstaande woningzoekenden komen daardoor echter nog verder in de knel, omdat er simpelweg geen woningen met een lage middenhuur zijn. Door de theoretische constatering dat zij een lage middenhuur kunnen betalen, ontstaan die woningen niet. De krapte op de woningmarkt wordt door u wel benoemd, maar door zo met de grenzen te schuiven dat de doelgroep niet toeneemt, ontstaan geen woningen voor deze doelgroep. Wij hebben de indruk dat de voorgestelde maatregelen vooral bedoeld zijn om de sociale huursector niet te laten groeien. Een streven dat op dit moment -gezien de krapte op de markt- in onze ogen niet verantwoord is. De sociale huursector moet groeien om het nijpende tekort aan woningen op te lossen en de woningen moeten bereikbaar zijn voor meer huishoudens om op die manier ook het woon- en leefklimaat in de wijken in stand te houden..

Ronduit storend vinden wij daarom ook het gebruiken van de term 'keuzevrijheid'. Deze term komt op meerdere plaatsen in uw voorstel terug. Als voorbeeld: u stelt dat eenpersoonshuishoudens (omdat zij in vergelijking met meerpersoonshuishoudens meer bestedingsruimte zouden hebben) volgens de tekst van het voorstel meer keuzevrijheid zouden hebben bij het vinden van een woning in de particuliere (gereguleerde) sector of binnen de koopsector dan meerpersoonshuishoudens.

Op de huidige woningmarkt, die gekenmerkt wordt door enorme tekorten en waar vrijkomend aanbod schaars is, bestaat in onze ogen geen keuzevrijheid. De term 'noodzakelijke acceptatie' zou beter passen bij de huidige situatie. Een woningzoekende moet tegenwoordig blij zijn met iedere woning die hij/zij mag gaan huren of kopen. Daarbij iets te kiezen hebben is absoluut niet aan de orde!

Dat de slaagkansen voor alle groepen (ongeacht het inkomen) gelijk moeten zijn onderschrijven wij. Maar is het nu niet de hoogste tijd om die slaagkansen te vergroten door veel meer (nieuwe) woningen te realiseren? Het absolute woningtekort moet zo snel mogelijk worden verminderd. Bouwen, bouwen en nog eens bouwen, dat moet de opgave voor de komende jaren zijn.

Door de woningtekorten op strategische wijze weg te werken en daarbij in de sociale sector een gelijk speelveld te creëren voor sociale verhuurders en particuliere - en commerciële sector (en hun huurders) kunnen de slaagkansen voor alle inkomensgroepen worden vergroot.

2. Inkomensafhankelijke huurverhoging

Hoewel wij principieel tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging zijn (de groep hogere inkomens heeft dientengevolge de afgelopen jaren de huur met zo'n 25 % zien toenemen), zien wij in breed perspectief ook de maatschappelijke rechtvaardigheid van deze maatregel. Heb je meer te besteden, dan kun je ook iets meer betalen.

Vanuit dat perspectief vinden wij de invoering van meerdere inkomensgroepen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging een goede zaak. De voorgestelde maximale huurverhogingen van

€ 50 per maand (tot de liberalisatiegrens) voor de middenkomens en € 100,- per maand (tot de maximale huurgrens) voor de hogere inkomensgroepen is echter veel te hoog.

Ondanks het feit dat deze huurders misschien iets meer te besteden hebben dan de huurders met een lager inkomen, pleiten wij voor lagere maximale huurverhogingen. Juist deze midden- en hogere inkomensgroepen hebben het sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging de huur in de afgelopen jaren met zo'n 25 % zien stijgen.

Dat de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de middeninkomens stopt bij de liberalisatiegrens vinden wij een goede zaak. Daar zijn wij blij mee.

Wel vragen wij u specifieke aandacht voor de senioren. Tot nog toe werden zij vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij vinden dat dat zo moet blijven. De korting op de pensioenen (die de komende jaren naar verwachting nog doorzet) en de inkomensafhankelijke huurverhoging versterken elkaar in de teruglopende van de koopkracht van de senioren. Dat verdient aandacht.

Met het feit de inkomensafhankelijke huurverhoging geen verplichting voor de verhuurders wordt zijn wij als huurdersorganisaties uiteraard blij.

3. Extra huurverhoging voor huurders van woningen die minder dan € 300,- per maand betalen

Voor de huurders die een huur tot € 300,- per maand betalen mag de huur –ongeacht het inkomen van de huurder- maandelijks met maximaal € 25,- worden verhoogd totdat de huur is gestegen tot € 300,- (dan gelden weer de reguliere regels m.b.t. de huurverhoging). Deze regel geldt alleen voor corporaties. De corporatie is niet verplicht om deze regeling toe te passen. Doet zij dit wel, dan moet zij deze extra huurverhoging meerekenen in de huursombenadering. Dat betekent dat andere woningen een lagere huurverhoging moeten krijgen.

Wij vragen ons af of er in onze gemeente woningen zijn met een huurprijs onder de € 300,-? Als die er zijn, zijn dat vaak woningen van hele slechte kwaliteit of woningen waarvan de huurprijs vanwege onderhoudsgebreken bevroren is. Voor de woningen waarvan de huur bevroren is, is deze regel niet van toepassing. Wij schatten in dat er heel weinig woningen zijn waarvoor deze regel van toepassing kan zijn. Vanuit ons principe van een evenwichtige prijs- kwaliteit verhouding en vanuit maatschappelijke overwegingen, staan we echter wel achter deze regel. Ook vinden we dat deze regel niet alleen voor corporatiewoningen van toepassing zou moeten zijn.

4 Tijdelijke huurkorting

Wij zijn voorstanders van een tijdelijke huurkorting bij inkomensterugval. Wij zijn de afgelopen jaren met een aantal situaties geconfronteerd waarbij tijdelijke huurkorting een oplossing zou kunnen zijn, maar waarbij de corporatie terughoudend was om die te geven omdat alleen een permanente huurkorting mogelijk was. Wat ons betreft zien wij de tijdelijke huurkorting dan ook zo snel mogelijk ingevoerd.

Daarbij vinden wij dat het recht van de huurder om gebruik te maken van deze korting wettelijk moet worden vastgelegd. Wordt dit niet gedaan, dan is de huurder overgeleverd aan de medewerking van de verhuurder en bestaat het risico op willekeur en de kans op rechtsongelijkheid en verschillen tussen de verschillende verhuurders in een gemeente. Deze situaties zijn ongewenst.

Als dit recht, met het oog op lokaal maatwerk, niet in landelijke wetgeving geregeld wordt, moet dit op andere wijze voor de huurders worden geborgd. Daarbij valt o.a. te denken aan bijvoorbeeld het opnemen in de wetgeving moeten dat het recht op tijdelijke huurkorting en de invulling daarvan in lokale (bindende) afspraken tussen gemeente en corporaties moet worden geregeld. Alleen dan weten de huurders waar zij aan toe zijn. Het recht op huurkorting moet transparant zijn en de uitvoering daarvan toetsbaar en controleerbaar voor de huurder.

Wij maken ons zorgen over de mogelijkheid dat na afloop van de periode van drie jaar tijdelijke korting de verhuurder de huurprijs kan verhogen tot het oude niveau, vermeerderd met de huurverhogingen van de afgelopen drie jaren. Er is echter niet voor niets huurkorting verleend. In onze ogen moeten er – om de huurders te beschermen – kaders worden gesteld wanneer de verhuurder de huurprijs mag verhogen tot het niveau van de oude huurprijs vermeerderd met de (misgelopen) huurverhogingen.

Tot slot

Deze wet beoogt een uitwerking te zijn van de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord. Deze afspraken zijn primair gericht op betaalbaarheid. Als huurdersbelangenorganisaties zien wij echter dat er veel meer problemen zijn op de woningmarkt en specifiek in de sociale huursector. Het woningtekort is groot, de betaalbaarheid staat stevig onder druk en moet verduurzaamd worden. Verhuurders hebben niet voldoende financiële middelen om deze problemen op te lossen. Zij krijgen vanuit Den Haag allerlei heffingen opgelegd waarbij geen zekerheid is dat de daarmee opgebrachte gelden in de sector worden geïnvesteerd. Ergo: geld bestemd voor de volkshuishuisvesting wordt door de regering voor andere doelen ingezet. Dat vinden wij een kwalijke zaak. Daarbij hebben wij het o.a. over de verhuurdersheffing. Die moet door de corporaties, of beter gezegd door de huurders, worden opgebracht. ‘Huurdersheffing’ zou een betere term zijn, want uiteindelijk wordt het geld daarvoor door de huurders opgebracht. Van de jaarlijks door de huurder betaalde huur, gaan nu rechtstreeks drie maanden huuropbrengst naar ‘Den Haag’ en als binnenkort de ATAD wordt ingevoerd zelfs vier. Is het niet krom dat de huurders die voor het merendeel tot de laagste inkomensgroepen moeten betalen, terwijl de kopers in de hypotheekrenteaftrek worden ontzien?

Wij roepen u op de verhuurdersheffing af te schaffen en de woningcorporaties vrij te stellen van de ATAD. Wij begrijpen dat de ATAD ingevoerd moet worden, want is dit een Europese regeling die moet voorkomen dat multinationals (door op slimme wijze schulden te creëren) proberen hun inkomsten en daarmee hun belastingafdracht drukken. Corporaties zijn maatschappelijke organisaties die werken met maatschappelijk geld. Zij zijn verplicht hun inkomsten te investeren in de volkshuisvesting. Daarom is het gerechtvaardigd de corporaties als bijzondere maatschappelijke organisaties ontheffing te verlenen voor de ATAD. Dat kan een groot deel van de problemen op de woningmarkt oplossen.

Dan is er ook nog het probleem dat de markt volledig 'op slot zit'. De invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging had de doorstroming op de woningmarkt moeten bevorderen. Helaas moeten wij constateren dat er op deze woningmarkt weinig tot niets door te stromen valt. Was de sociale huursector in het leven geroepen om huisvestingsproblemen op te lossen, tegenwoordig lijkt het er meer op dat de sociale huursector wordt gebruikt om financiële 'problemen' op te lossen. De toename van het marktaandeel sociale huurwoningen van investeerders en buitenlandse beleggers is daarin een teken aan de wand. Voor hen staat niet de huisvesting, maar het te behalen rendement centraal. Daarom zijn niet alleen het Sociaal Huurakkoord en de uitwerking daarvan in deze wet voor de zittende huurders erg belangrijk, maar pleiten wij ook voor gelijke behandeling van corporaties en marktpartijen.

Wij vinden echter dat de focus van deze wet te beperkt is. Slechts een klein deel van de problemen op de woningmarkt wordt er mee opgelost. Het is op de woningmarkt 'vijf voor twaalf' er kan nog worden bijgestuurd, maar dat zal snel moeten gebeuren. Het wordt hoog tijd om samen met de huurders en de verhuurders de discussie over de integrale aanpak van alle problemen op de woningmarkt te gaan voeren. Wij leveren daarbij graag een bijdrage.

Bewonersvereniging Hestia (Amersfoort)

Vereniging Huurders Overleg Soest (VHOS)