

Groningen 05 augustus 2019



Betreft: Reactie op internetconsultatie wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen

Geachte mevrouw Ollongren,

### **1. Reactie van de Participatieraad Nijestee, Groningen.**

Het wetsvoorstel Huur en Inkomensgrenzen gaat vooral over een herverdeling binnen de sociale huurvoorraad, namelijk;

- van woningaanbod tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens en
- van de huurlasten tussen lage en hogere inkomens.

De insteek is dat daarmee (publiek) geld en woningen doelmatiger worden ingezet.

De conclusie van de Participatieraad Nijestee is:

- Al het geschuif met huursubsidie- en inkomensgrenzen levert geen huis extra op voor de sociale sector.
- De huren, de energiekosten en de vaste lasten zijn al zo hoog, ook voor de eenpersoonshuishoudens.
- Bij hypotheekrenteaftrek wordt trouwens helemaal geen rekening gehouden met de grootte van een huishouden.
- Zolang kopers financieel bevoordeeld worden t.o.v. huurders blijft het op de woningmarkt pappen en nathouden.

Het is wat ons betreft nog maar de vraag of dat op deze wijze lukt, omdat het -macro gezien- maar beperkte wijzigingen zijn, terwijl het meer administratieve inspanning vraagt. Daarnaast beperkt het voorstel zich enkel tot de huren terwijl het hard nodig is om de stap te maken naar woonlasten als criterium voor betaalbaarheid en doelmatige inzet van (publieke) middelen.

Maar dit zijn vooral kanttekeningen. Onze grootste kritiek is, dat het werkelijke probleem buiten beeld blijft en niet wordt opgelost, namelijk dat er nu al te weinig betaalbare sociale en middenhuurwoningen zijn en dat er te weinig bijkomen in de nabije toekomst. De echte oplossing ligt in verruiming van het aanbod woningmarkt breed, zodat er ruimte en keuze komt, doorstroming ontstaat en prijzen normaliseren.

### **2. Toelichting per onderdeel (niet voor de consultatie, maar voor intern gebruik)**

#### **Inkomenstoets bij DAEB-toewijzing**

De opsplitsing van de huidige algemene inkomensnorm voor een DAEB-woning van € 38.035, in twee normen 1) € 35.000 voor alleenstaanden en 2) € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens, is vanuit de bestedingsanalyse van Nibud wel te billiken. Maar niet vanwege het feit dat alleenstaanden, die nu net boven deze grens zitten, weinig kans maken op een alternatief in de vrije sector, wegens gebrek aan passend aanbod. De minister pareert op voorhand dit argument door te stellen dat corporaties deze groep kan blijven bedienen met DAEB-woningen door de 10%-marge te gebruiken. Corporaties mogen 10% van de DAEB-toewijzingen aan hogere inkomens doen, maar maken tot nu toe nauwelijks gebruik van deze optie. Op zich heeft ze daar een punt. Als we de 10%-marge hiervoor gebruiken

verandert er voor de alleenstaanden niet veel. Kortom dit punt van de wetsaanpassing verandert effectief niet zoveel, maar vraagt wel om aanpassingen in Woningnet. Het is zinvol om te onderzoeken of we de 10%-marge beter kunnen benutten en daarbij ook andere middeninkomens moeten betrekken. We kunnen met de 10%-marge iets doen, maar het blijft zoals eerder aangegeven de koek verdelen.

### **Inkomensafhankelijke huuraanpassing**

Wij zijn tegen inkomensafhankelijke huurprijzen en hebben dat in het verleden niet toegepast en zullen dat ook niet gaan doen.

Ons uitgangspunt is dat de huurprijs in relatie moet staan tot de kwaliteit (WWS-punten) en niet tot het inkomen. Het rijk bepaalt met regels rond inkomenstoets, passend toewijzen en huurtoeslag het inkomensbeleid in het wonen. Wij zijn gehouden om voldoende woningen aan te bieden die binnen de werking van deze regels vallen. Daarnaast proberen wij samen met andere partijen, huurders zo goed mogelijk voor te lichten over woonlasten. Tot slot leveren we maatwerk om mensen die in betalingsproblemen komen weer op weg te helpen.

Daar komt bij dat inkomensafhankelijke huuraanpassing, de privacy van huurders schendt en administratief tot veel extra kosten leidt. De inkomensafhankelijke huurverhoging voor zogenoemde goedkope scheefhuurders is uiteindelijk bedoeld om hen te prikkelen door te stromen naar duurdere woningen, terwijl er onvoldoende alternatief aanbod is. De minister verschuift nu weliswaar de inkomensondergrens van € 42.436 naar € 45.000 (alleenstaanden) en € 52.000 (meerpersoonshuishoudens) waarboven de extra huurverhoging mag worden doorgevoerd, maar ook deze inkomens hebben weinig alternatieven.

Het voorstel voor tijdelijke huurkorting is een reactie op het "specifiek maatwerk" uit het Sociaal Huurakkoord (Woonbond/ Aedes). Hoofdmoot van dat maatwerk vormen de huurtoeslag-gerechtigden die een sociale huurwoning boven de aftoppinggrenzen (€ 607 of € 651) huren. Zij kunnen jaarlijks een huurbevrozing aanvragen, omdat de huur boven deze grens niet vergoed wordt met huurtoeslag. Daarvoor is een wettelijke basis nodig om te zorgen dat bij wijziging in inkomen of huishoudsamenstelling de korting weer kan worden teruggedraaid inclusief inhaal van huurrondes.

Wij zijn niet gelukkig met het maatwerk uit het Sociaal Huurakkoord, omdat;

1. in feite het tekort aan huurtoeslag nu op het bordje van de corporatie wordt gelegd;
2. niet de totale woonlasten worden betrokken in de afweging of de woning betaalbaar is, maar enkel de huurprijs. Het maakt nogal uit of de huurder een E- of A++-labelwoning huurt;
3. wij vinden dat huurprijs gerelateerd moet zijn aan de kwaliteit;
4. het een zeer complex proces wordt, om goed uit te voeren en bij te houden;
5. de criteria die worden gehanteerd met het bijbehorende volume (bij Nijestee ca 1.000 huurders) de schaal van maatwerk overstijgen;
6. wij echt maatwerk toepassen voor mensen die in de betalingsproblemen dreigen te komen.

De minister geeft wel aan dat verhuurders vrij zijn om verzoeken van huurders niet te honoreren. Het is niet verplicht. Wij gaan niet mee in dit maatwerk. Het is wel zinvol om met lokale partijen te bekijken of we hier gezamenlijk in kunnen optrekken. Daarbij moeten we proactief huurders informeren over ons standpunt.

Tot slot wil de minister geen ruimte geven om de huur te verlagen van huurtoeslaggerechtigden in een gereguleerde woning boven € 720, zoals in het Sociaal Huurakkoord staat. Zij vindt dat deze huishoudens een goedkopere woning moeten zoeken.

### **Extra huurverhoging voor zelfstandige huurwoningen onder € 300**

Dit voorstel komt een beetje uit de lucht vallen en is wat omslachtig onderbouwd.

Aedes/Woonbond willen een verhoogde maximale huurverhoging per woning van inflatie + 4% (was + 2,5%) om meer te kunnen differentiëren, binnen de huursomstijging van inflatie + 1%. Aangezien overige verhuurders niet een huursomplafond hebben, willen Aedes/Woonbond dat deze verhuurders maximaal inflatie + 2,5% per woning mogen vragen. De minister wil dit niet overnemen vanwege rechtsongelijkheid voor betrokken huurders.

Zij komt met daarop met € 300 maatregel waarbij zelfstandige huurwoningen onder deze huurgrens elk jaar een huurverhoging van € 25 kunnen krijgen. Zij geeft aan dat ze hiermee tegemoetkomt aan de wens van Aedes/Woonbond, omdat deze de 4% boven inflatie vooral willen gebruiken voor de zeer goedkope woningen. Daarbij zet een vast bedrag van € 25 meer zoden aan de dijk zet dan een percentage bij deze lage huren. Tot slot stelt ze dat juist corporaties dit soort zelfstandige woningen hebben en overige verhuurders niet.

Deze platte huurmaatregel betreft niet de kwaliteit en bijvoorbeeld ook niet de energieprestatie in de huurprijs. Wij zijn juist voorstander van de prijs-kwaliteitbenadering. In ons huurbeleid trekken wij de woningen met een lage huurprijs t.o.v. de kwaliteit bovengemiddeld omhoog bij de jaarlijkse huuraanpassing. Hier houden we aan vast en zullen de € 300-maatregel niet toepassen.

Met vriendelijke groet,

