

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum: 5 augustus 2019
Betreft: Reactie op consultatie wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen

Geachte mevrouw Ollongren,

Wij maken van de consultatieronde gebruik om onze bezorgdheid te uiten over de voorgestelde maatregelen. *Wie meer kán betalen, móet ook meer betalen*: dat is de kern ervan. De uitwerking: middeninkomens betalen de commerciële hoofdprijs en lage middeninkomens betalen extra om de huur van de laagste inkomens te beperken. De rijksoverheid, die de betaalbaarheid niet meer via de huurtoeslag maar via het huurbeleid regelt, ontspringt de dans.

Het voorstel past in een lijn van stapjes die leiden naar een sociale huursector die uitsluitend lagere inkomens huisvest, waarbij de betaalbaarheid geborgd is door de huurprijs af te stemmen op de hoogte van het inkomen. Deze stapjes lijken logisch maar bij elkaar vormen ze een voortzetting van de ontwikkeling die in het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' wordt beschreven: *de bewoning van de sociale huursector wordt steeds eenzijdiger en dat leidt tot een cumulatie van problemen*.

1. Het wetsvoorstel presenteert de inkomensgrenzen voor de sociale huursector en de mogelijkheden tot inkomensafhankelijke huuraanpassingen (beide gedifferentieerd naar huishoudensgrootte) als instrumenten om de betaalbaarheid te bevorderen. Het idee is: als je goedkope woningen reserveert voor lage inkomens en de huurprijs afstemt op het inkomen, is de betaalbaarheid gegarandeerd. *Dit is een omslag in het volkshuisvestingsbestel*. De toegang tot de sector is een decennium geleden afgebakend vanwege staatssteunoverwegingen en het huurbeleid is er om prijs, kosten en kwaliteit in evenwicht te brengen. Voor de betaalbaarheid is er aanvullend de huurtoeslag. Die blijft in de voorstellen buiten beschouwing. *Het kabinet kiest ervoor om de betaalbaarheid met een dichte portemonnee te regelen*: namelijk door te draaien aan de knoppen van de toegang tot de sociale huursector en aan de huurknop.
2. De toelichting op het wetsvoorstel probeert duidelijk te maken dat de voorstellen de betaalbaarheid langs de lijn van de Nibud-normen waarborgen. Bij het vormgeven van een betaalbaarheidsbeleid is het verstandig om te kijken naar het besteedbaar budget op huishoudensniveau, zoals het Nibud doet. *Maar waarom past het kabinet diezelfde normen niet toe op hét betaalbaarheidsinstrument bij uitstek, de huurtoeslag?* Kennelijk vindt het kabinet dit te ingewikkeld of te kostbaar. Aanpassing van de inkomensgrenzen is voor de overheid eenvoudiger en bovendien 'gratis', want anderen betalen de rekening.
3. Wij vinden dat corporaties aan de betaalbaarheid horen bij te dragen door de huren zo laag mogelijk te houden. Het Rijk hoort bij te dragen met een goede huurtoeslagregeling, die wordt opgebracht door alle belastingbetalers samen. De toegangsgrenzen zijn hier niet het juiste instrument voor. *Wij vinden dat toegang tot de sociale huursector open moet staan voor wie geen toegang krijgt tot een markthuurof koopwoning*. Commerciële verhuurders vragen simpelweg een inkomen van 4,5 maal de maandhuur. Net zo min als hypotheekverstrekkers kijken zij naar de huishoudensgrootte. Differentiatie naar huishoudensgrootte klinkt misschien wel logisch, maar bij de toegang tot alternatieven (voor wie niet meer sociaal mag huren) wordt daar helemaal niet naar gekeken. *Het wetsvoorstel stuurt alleenstaanden met een middeninkomen gewoon het bos in*.

4. De toelichting op het wetsvoorstel maakt de beweging angstwekkend helder: *de sociale huursector is bedoeld is voor de lagere inkomens en de omvang van de doelgroep zal daar op afgestemd worden*. Dit is simpelweg het volgende stapje op dat pad. De bijbehorende klimaatverandering wordt zichtbaar in de ontwikkeling van de inkomens van sociaal huurders in het voornoemde Veerkracht-rapport. Politici en beleidsmakers roepen om het hardst dat dat rapport zo schokkend is. Dat is ook zo: het laat overduidelijk zien dat de residualisering van de sociale huursector keihard aan de gang is, en dat we blij mogen zijn dat er überhaupt nog mensen wonen met inkomen uit arbeid. Als we dat rapport echt serieus nemen, zou dat de toon van het wetsvoorstel moeten bepalen. Het tegenovergestelde is het geval. De Nibud-benadering laat zien wat een huishouden bij een gegeven inkomen *kan* betalen. Maar in het wetsvoorstel wordt dit omgezet in *moet* betalen. Dat is een gevaarlijke ontwikkeling: als iedereen die meer *kán* betalen ook meer *móet* betalen, betekent dat onafwendbaar een versnelling van de ontwikkelingen die het Veerkracht-rapport laat zien: concentratie en segregatie van lagere inkomens, met cumulatie van talrijke sociale en maatschappelijke problemen als gevolg. Die uiteindelijk de samenleving veel méér geld kosten dan deze maatregelen de overheid op korte termijn opleveren.

Wij beoordelen het wetsvoorstel in het licht van de ontwikkelingen die we op langere termijn in de sociale huursector zien. Het is met dit wetsvoorstel net als met het weer: *als je alleen naar het weerbericht van morgen kijkt, dan zie je niet dat er zich een onomkeerbare klimaatverandering voltrekt*. Het ideaal van een brede en gevarieerde sociale huursector, die een thuis biedt aan velen, verdwijnt steeds verder uit beeld. ***Daar maken wij ons grote zorgen over.***

Vanuit deze zorgen vragen wij u dan ook het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen grondig te wijzigen. Uiteraard zijn wij bereid u daarbij terzijde te staan.

Hoogachtend,

Stefan van Schaik, directeur-bestuurder "Wooncompagnie"
 Maarten de Booij, directeur-bestuurder "De Leeuw van Putten"
 Peter Toonen, directeur-bestuurder "Woningstichting Nijkerk"
 Sjoerd Hoofman, directeur-bestuurder "Woonopmaat"
 Paul Sebregts, directeur-bestuurder "Woningstichting Joseph"
 Joke van den Berg, directeur-bestuurder "Woonwaard"
 Wim van der Eng, voorzitter "Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland"
 Luc van den Bergh, directeur-bestuurder "Wonen Meerssen"
 Hendrik Hoogenkamp, directeur-bestuurder "Beter Wonen"
 Corry Keulen, directeur-bestuurder "Woningvereniging Nederweert"
 Vincent van Luit, directeur-bestuurder "Woningbouwvereniging Reeuwijk"
 Ton Beurmanjer, directeur-bestuurder "Mercatus"
 Paul Vreke, directeur-bestuurder "Brederode Wonen"
 Kees van Kampen, directeur-bestuurder "WoonGenoot"
 Roland Marx, bestuurder "Leystromen"
 Harrie van de Ven, directeur-bestuurder "Triada"
 René Kouters, directeur-bestuurder "Woningbouwvereniging Poortugaal"
 Paul van Roosmalen, directeur-bestuurder en Esther Lamers, directeur-bestuurder "Woonwaarts"
 Maurice Dirks, directeur-bestuurder "Woningbouwvereniging Beter Wonen"
 Marjo Vankan, directeur-bestuurder "HEEMWonen"
 Tim van Ruiten, directeur "Woningstichting Langedijk"
 Hans Kröger, directeur-bestuurder "Woningstichting Het Grootslag"
 Martine Visser, directeur-bestuurder "Centrada"
 Fons Köster, directeur-bestuurder "Van Alckmaer voor Wonen"
 Marco de Wilde, directeur-bestuurder "Veluwonen"
 Rogier van der Laan, directeur-bestuurder "Woningbedrijf Velsen"
 Monique Brewster, directeur-bestuurder "Woningstichting Leusden"

Wiepke van Erp Taalman Kip, directeur-bestuurder “Woonpalet”
Arjen Jongstra, directeur-bestuurder “Ons Huis Apeldoorn”
Sjoerd Quint, directeur-bestuurder “Openbaar Belang”
John van Nimwegen, directeur-bestuurder “WormerWonen”
Evert Leideman, directeur-bestuurder “Deltawonen”
Monique Boeijen, directeur-bestuurder “Woningstichting SWZ”
Hans Vedder, directeur-bestuurder “Goed Wonen Gemert”
Luc Severijnen, directeur-bestuurder “Woningstichting ‘thuis’ ”
Ben Broxterman, directeur-bestuurder “Woningstichting Anna Paulowna”
Franck Storm, directeur-bestuurder “ZVH”
Pierre Sponselee, directeur-bestuurder “Dunavie”