



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Betreft: Reactie van het Huurders Netwerk Amsterdam op het conceptwetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen

Amsterdam, 5 augustus 2019

Correspondentieadres:  
Jacques Bettelheim, secretaris HNA  
j.bettelheim@upcmail.nl

## **1. Voorwoord**

Hoewel in de toelichting op het wetsvoorstel een andere indruk gewekt wordt, is de consequentie van het voorstel dat de groep huurders die recht hebben op een sociale huurwoning kleiner wordt. De getallen staan hieronder. De enorme groep woningzoekenden <sup>1)</sup> wordt geen enkel betaalbaar perspectief geboden. De overheid heeft de afgelopen jaren nieuw beleid ingevoerd dat – doelbewust – de voorraad sociale huurwoningen verkleind heeft en de huren heeft opgedreven. <sup>2)</sup> Nergens wordt dat beleid geëvalueerd. Er wordt gesignaleerd dat er woningnood is, maar dat het beleid dat die woningnood veroorzaakt heeft gewoon blijft bestaan, is schrijnend. Dat de minister nu inzet op verkleining van de doelgroep en op het met drastische stappen verhogen van de huren aan de boven- én aan de onderkant van de markt <sup>3)</sup> is opportunistisch, en op geen enkele manier een oplossing van de woningnood. Het beleid lijkt niet tot doel te hebben de woningnood op te lossen, maar vooral de sociale huursector in te krimpen. De angst van veel huurders – en ook van sommige corporaties – is dat er op den duur van de sociale huursector niet veel meer overblijft dan een sociaal vangnet dat slechts ruimte biedt aan de allerarmsten.

De voorstellen die gedaan worden zetten die lijn door:

- de daling van het aantal sociale huurwoningen blijft doorgaan. Het aantal particuliere woningen die nu nog een sociale huur hebben zal verder dalen;
- meer huurinkomsten voor verhuurders door de inkomensafhankelijke huurverhogingen voor “scheefwoners“ drastisch te verhogen en de groep scheefwoners uit te breiden met AOW'ers en grote gezinnen. Extra huurverhogingen (10%) voor mensen met een lage huur;
- een verdere inperking van de privacy van huurders, door een meer gedetailleerde informatievoorziening over huurders door de belastingdienst aan verhuurders.



## **2. Over de aanpassingen van de sociale huurgrens**

### **Wat zijn de huidige inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning bij een woningcorporatie (per 1 januari 2019)?**

De huidige inkomensgrens is 42.436 euro.

- Van de vrijgekomen woningen moet (minstens) 80% toegewezen worden aan huishoudens tot 38.035 euro.
- 10% van de leeggekomen woningen mag men toewijzen aan mensen met een inkomen tussen 38.035 en 42.436 euro.
- 10% van de vrijgekomen woningen mogen verhuurd worden aan huishoudens met een hoger inkomen (zij het onder bepaalde voorwaarden).

Voor sociale verhuur in de particuliere woningvoorraad geldt in Amsterdam een hogere inkomensgrens: 44.360 euro.

### **Wat wil de minister?**

Zij wil de inkomensgrenzen differentiëren naar huishoudsamenstelling:

- voor eenpersoonshuishoudens 35.000 euro.
- voor meerpersoonshuishoudens 42.000 euro.

### **Komen er nu dan meer huishoudens in aanmerking?**

Nee, dat is niet het geval. In de memorie van toelichting wordt onterecht gesuggereerd dat dat wel zo is. Zo wordt gesteld dat door het – zogenaamd – verhogen van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens er potentieel 241.000 meerpersoonshuishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het gaat dan om meerpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen tussen de 38.035 en 42.436 euro. Deze veronderstelling is in strijd met het feit dat deze inkomensgroep nu al, op basis van zijn inkomenspositie, aanspraak kan maken op een sociale huurwoning. De grens voor toewijzing ligt immers al op 42.436 euro per 1 januari 2019.

### **Hoeveel eenpersoonshuishoudens hebben er nu écht geen recht meer op een sociale huurwoning?**

In de memorie van toelichting wordt aangegeven dat maar liefst 135.000 eenpersoonshuishoudens op basis van de verlaagde grens niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De minister geeft echter aan dat de grens van 38.035 naar 35.000 euro verlaagd wordt.



Die getallen kloppen niet: de omvang van deze groep is veel groter. De huidige grens ligt immers niet op 38.035, maar op 42.436 euro. De groep van 135.000 huishoudens is dus veel groter.

### **Waarom deze aanpassingen van de sociale huurgrens?**

Doel lijkt te zijn de omvang van de doelgroep op een kunstmatige manier te verlagen.

Niet de behoefte aan betaalbare huurwoningen en het oplossen van de woningnood is het beleidsdoel, maar het overhevelen van grote groepen naar de vrije markt en de daarbij horende veel hogere huurniveaus.

### **3. WOZ-waarde in het Woningwaarderingssstelsel en verhuurdersheffing**

De WOZ-waarde in het woningwaarderingssstelsel en de verhuurdersheffing en de invoering van de vennootschapbelasting inclusief de ATAD (beperking van de renteaftrek) zijn de door de minister genegeerde olifanten in de kamer.

Over de verhuurdersheffing en andere door de huurders opgebrachte belastingen, waarbij het voornemen is dat deze de komende jaren verder zullen stijgen, wordt door haar gezwegen. De verhuurdersheffing, deze door huurders opgebrachte belasting, brengt, alleen al in 2019 1,7 miljard euro op. Dat enorme bedrag zou besteed moeten worden aan betaalbaarheid, vergroting van het aanbod van sociale en middenhuurwoningen en verduurzaming. Deze regering wil echter niet investeren in de noodzakelijke vergroting van de sociale woningvoorraad en woningen met een “echte” middenhuur (tot 875 euro). Tegelijkertijd blijft de hypotheekrenteaftrek voor woningbezitters echter gewoon bestaan. Dus ook voor vermogende tot zeer vermogende woningbezitters.

Sinds 2015 telt de WOZ-waarde van een woning mee in het woningwaarderingssstelsel. Dat woningwaarderingssstelsel werd ooit ingevoerd om – los van de verkoopwaarde – middels punten voor kwaliteit een objectieve en redelijke huurprijs voor een woning te kunnen bepalen. Huurders werden zo beschermd tegen marktwerking en op winst beluste huisbazen. Het meetellen van de marktwaarde van een woning in dat puntensysteem heeft een perverserende werking: daarmee wordt het eigenlijke doel van de puntentelling, een objectieve waardebepaling van de woning aan de hand van grootte, comfort en staat van onderhoud, tenietgedaan. De waarderingen van sociale huurwoningen in de steden zijn inmiddels totaal uit de hand gelopen en worden voor een groot deel bepaald door de marktprijs van die woning. Zo verdwijnt het verschil tussen een gereguleerde en een markt volgende huur. De schaarste aan betaalbare woningen bepaalt zo mede de huurprijs. Is schaarste een kwaliteit? Wat het HNA betreft zeer nadrukkelijk niet.



Wanneer het puntenaantal van een huurwoning boven een bepaalde grens komt, is die te hoog voor sociale huur en zo stromen jaarlijks duizenden particuliere sociale woningen met een sociale huur door naar de vrije sector. Daarna kunnen er huren ver boven de 1000 euro (!) gevraagd worden of kan de woning verkocht worden.

### **Wat doet de minister eraan ?**

Niets of bijna niets. In het conceptwetsvoorstel wordt erkend dat de waardering van veel woningen uit de hand gelopen is, en er bestaat blijkbaar iets vaags als een beleidsvoornemen dat verder uitgewerkt moet worden. Het woningwaarderingstelsel is het wettelijk vastgestelde fundament onder de hoogte van de sociale huren: alle huurprijsniveaus zijn gebaseerd op dat stelsel. Voor huurders is het verdwijnen van de WOZ-waarde uit het woningwaarderingstelsel dus van het allergrootste belang. Voor verhuurders is de huidige situatie heel prettig. Wij vermoeden dat hervorming om die reden op de lange baan geschoven wordt. Zou de minister meer hechten aan de belangen van huurders, dan zou het logisch zijn de hervorming van het WWS als een integraal en onmisbaar deel in het nieuwe wetsvoorstel op te nemen.

### **4. Welk huurbeleid stelt de minister voor?**

De grenzen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging gaan omhoog. Voor eenpersoonshuishoudens wordt de inkomensgrens bruto 45.000 euro (was 42.436 euro). Voor meerpersoonshuishoudens wordt de grens 55.000 euro bruto (was tot dusverre eveneens 42.436 euro).

### **Wat wordt de huurverhoging?**

Het beleid is voor woningcorporaties maximaal inflatievolgend (verwachting voor dit jaar ruim 2%). Daarbovenop nog eens 1% voor (aantoonbare) investeringen. Bovenstaande is een "gemiddelde" van de huurverhogingen die men mag toepassen voor alle sociale huurwoningen. De methodiek is nogal ingewikkeld. De maximale prijs is inflatie + 2,5% voor een individuele woning. Alle huurverhogingen van sociale huurwoningen bij elkaar (de huursom) mogen niet boven het gemiddelde uitkomen. Woningen die vrijkomen voor verhuur tellen niet mee voor de huursom: in de praktijk dus een vrijbrief om de huur van deze woningen bij leegkomen drastisch te verhogen. Daarnaast telt ook de inkomensafhankelijke huurverhoging niet mee.

Bij particuliere verhuurders mogen de prijzen stijgen met maximaal inflatie + 2,5%. Voor hen geldt geen gemiddelde huurprijsstijging (huursom).

Daarnaast wil de minister het mogelijk maken om de inkomensafhankelijke huurverhoging drastisch te verhogen. Voor eenpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de 45.000 en



55.500 euro mag een verhuurder de huur met maximaal 50 euro per maand verhogen. Voor meerpersoonshuishoudens zijn die brutohuishoudinkomensgrenzen tussen 52.000 en 74.000 euro. Verhuurders mogen voor deze groep huishoudens de huur ieder jaar opnieuw met 50 euro per maand verhogen tot de liberalisatiegrens (prijspeil 2019: 720,42 euro) is bereikt. Deze bedragen gelden zowel voor de corporatiewoningen als voor woningen van particuliere verhuurders. Voor eenpersoonshuishoudens met een brutojaarinkomen boven de 55.500 mogen verhuurders de huur zelfs met 100 euro per maand verhogen.

Ze mogen doorgaan met deze forse verhogingen per maand totdat de maximale huurprijs – volgens het WWS – is bereikt. Dat betekent dat nog meer woningen uit de sociale woningvoorraad worden weggedrukt en overgeheveld worden naar de vrije sector. Zowel corporatie- als particuliere verhuurders kunnen gebruikmaken van deze mogelijkheden.

Het HNA vindt dat voor alle groepen huurders, sociaal en in de vrije sector, huren betaalbaar moeten zijn. Maximaal inflatievolgend bij de jaarlijkse huurverhogingen. Voor vele huurders is 0% al te veel!

### **Gezinnen met inwonende werkende kinderen gaan inkomensafhankelijke huurverhoging betalen!**

Voor meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk inkomen boven de 74.000 euro bruto is er geen uitzondering meer. Het inkomen van thuiswonende kinderen telt mee; ook al staan deze ingeschreven als woningzoekende en komen ze op basis van hun (individuele) inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zo wordt deze groep dubbel gepakt: je wil zelfstandig wonen, maar moet meebetalen aan de forse huurverhogingen, omdat je noodgedwongen op een kamer bij je ouders woont.

### **AOW'ers met een middeninkomen gaan ook inkomensafhankelijke huurverhoging betalen!**

Nieuw is dat ook gepensioneerden (AOW'ers) met de inkomensafhankelijke huurverhogingen te maken krijgen. KASSA! Dát is een forse uitbreiding van de groep die de inkomensafhankelijke huurverhoging betaalt. Bij de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging voerde toenmalig minister Blok nog als argument aan voor de uitzondering van AOW'ers dat die geen hypotheek meer kunnen krijgen. Dat argument is men nu blijkbaar vergeten. Dat gepensioneerden ook te maken krijgen met kortingen op hun pensioenen en dat hun inkomens dus dalen, wordt genegeerd.



## **Huren onder de 300 euro worden jaarlijks met meer dan 10 % verhoogd**

Huurders met een huur onder de 300 euro per maand zullen in de regel een erg laag inkomen hebben en in veel gevallen ouder zijn, want alleen huurders die al tientallen jaren in een erg kleine huurwoning wonen betalen zulke bedragen. Dergelijke honkvaste huurders hebben doorgaans weinig kansen om te verhuizen. Het is belangrijk daarbij in gedachten te houden dat huurders in de jaren zeventig 15% van hun inkomen aan huur betaalden en dat dat nu opgelopen is tot waanzinnige percentages van tussen de 40 en de 50. Die huurders hebben dus altijd keurig hun huurverhogingen betaald. Net als bij de “scheefwoners” – waarvan men vindt dat ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning – wordt hier van een specifieke groep de huren verhoogd. Huurverhogingen van 10% (of meer) vindt het HNA onaanvaardbaar.

De terechte angst van veel huurders is dat het hiermee niet voorbij is. De richting van het beleid lijkt te zijn dat uiteindelijk alleen de huurders met recht op huurtoeslag de groep zijn die ook recht hebben op een sociale huurwoning. Voor alle duidelijkheid: er zijn in Nederland 1,5 miljoen huurders die recht hebben op een sociale huurwoning, maar niet op huurtoeslag. Ook hun huren liggen vaak onder de 720 euro. Zij moeten zich misschien wel zorgen gaan maken dat ook hun huren in drastische sprongen verhoogd gaan worden. De minister lijkt zich maar weinig zorgen te maken over de financiële positie van veel huurders. Die komt in veel gevallen onder druk te staan.

### **4. Wie wordt rijk van al die mogelijke verhogingen?**

De wooncorporaties kunnen door gebruikmaking van de maximale huursprong jaarlijks 285 miljoen euro extra aan huurinkomsten verwerven. Let wel: dat is alleen al door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Particuliere verhuurders kunnen jaarlijks 220 miljoen euro aan extra huurinkomsten op hun bankrekening bijschrijven.

### **Met welk doel?**

In de memorie van toelichting wordt het volgende aangegeven: “Met een meer passende huur (de hoge inkomensafhankelijke huurstijging dus) dragen de huishoudens bij aan de betaalbaarheid voor huishoudens met een lager inkomen of aan extra investeringsruimte van verhuurders voor nieuwbouw en voor verduurzaming”. Kortom: huurders met een (hoog) middeninkomen worden, eenzijdig, verantwoordelijk voor maatschappelijke doelen die de hele samenleving raken. De regering mag het echter geen cent kosten, want van de verhuurdersheffing (1,7 miljard euro per jaar) gaat geen eurocent af.



## Wie zijn de verliezers ?

Alle huurders in zowel sociale huurwoningen als de vrije sector. Dit beleid maakt de weg vrij voor grote huuropdrijving. Voor huurders met een laag inkomen blijft de maximale huurverhoging van inflatie + 2,5% in stand.

Voor (hoge) middeninkomens heeft het grote gevolgen. Als je alleenstaande ouder bent met een modaal inkomen (circa 37.000 euro) en je thuiswonend kind heeft ook een modaal inkomen, dan behoor je al tot de hoge-inkomensgroep en ga je extra betalen. Terwijl het voor kinderen wel steeds moeilijker wordt om zelfstandige woonruimte te vinden.

Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen 45.000 en 55.500 euro en meerpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen tussen 52.000 en 74.000 euro is het gevolg dat ze in het eerste jaar 600 euro meer aan huur kwijt zijn, het tweede jaar 1200 euro en het derde jaar 1800 euro.

Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de 55.500 euro en meerpersoonshuishoudens met een brutohuishoudinkomen van 74.000 euro of meer zijn de huurstijgingen nog forser: het eerste jaar is men 1200 euro meer aan huur kwijt, het tweede jaar 2400 euro en het derde jaar 3600 euro.

Huurders met een huur onder de 300 euro gaan jaarlijks 25 euro (ongeveer 10%) huurverhoging betalen.

In de afgelopen jaren was de inflatie relatief laag, maar in 2019 komt die volgens de miljoenennota uit op 2,5%. Zo worden de huurverhogingen een stuk hoger. Het is verre van vanzelfsprekend dat de inkomens gelijke tred houden met de inflatie.

Deze regels gaan ook voor gepensioneerden gelden.  
Zo wil deze regering de middeninkomens ontzien.

## Huurverlagingen?

In het concept wordt aangegeven dat verhuurders ook de mogelijkheid krijgen om bij inkomens-terugval van de huurder de huren te bevriezen of te verlagen. De huurders kunnen echter geen rechten aan die mogelijkheid ontleen. Het is de verhuurder die uiteindelijk daarover beslist. Het is van de gekke dat een maatregel waar huurders rechten aan zouden moeten kunnen ontleen, geen enkele wettelijke waarborg biedt om zo'n huurverlaging ook werkelijk af te dwingen. Laat de minister ook hier haar oren naar de wensen van de corporaties en verhuurders hangen?



## **5. Verdere uitholling privacy huurders**

In het wetsvoorstel staat:

“Ten opzichte van de huidige systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is sprake van een verdergaande beperking van de inbreuk op privacy”. Toch worden er juist meer gegevens verstrekt aan verhuurders. Niet alleen een indicatie van de hoogte van het inkomen, maar ook het aantal gezinsleden en de hoogte van hun inkomen worden aan de verhuurder verstrekt.

De privacy wordt zo verder uitgehold en ondergeschikt gemaakt aan het verdienmodel van verhuurders.

## **6. Conclusie**

In Nederland is een groot tekort aan sociale huurwoningen ontstaan. Het overheidsbeleid van de afgelopen jaren heeft dat tekort mede veroorzaakt: o.a. door de verhuurdersheffing worden corporaties beperkt in hun mogelijkheden om meer te bouwen. Het tekent het opportunisme van de huidige regering dat de belangrijkste discussies en beleidsvoorstellen niet gaan over het oplossen van het tekort, maar over de vraag hoe van specifieke groepen huurders de huren verhoogd kunnen worden, en welke huurders wel of geen recht hebben op een sociale huurwoning.

De fundamentele discussie over de toekomst van de sociale volkshuisvesting wordt daarmee eigenlijk niet gevoerd. Van oudsher was er in Nederland in de sociale huursector ruimte voor een flink deel van de middenklasse, en was voor veel mensen een sociale huurwoning een aantrekkelijk alternatief voor de ongereguleerde woningmarkt. Het accent van het volkshuisvestingsbeleid is verschoven van het beschermen van burgers tegen de uitwassen van de markt naar meer marktwerking. De gevolgen daarvan kennen we: woningnood en hogere huren.

In dit wetsvoorstel trekken de voorstanders van de inkrimping van de voorraad sociale huurwoningen aan het langste eind. De regering lijkt daarbij uit te gaan van een rechts ideaalbeeld: de gemiddelde Nederlander moet zich maar zien te redden op de vrije markt en alleen de allerarmsten kunnen aanspraak maken op een sociale huurwoning. Dat inmiddels ook de middenklasse qua woonlasten het water aan de lippen staat, en dat het regeringsbeleid van de afgelopen jaren de problemen mede veroorzaakt heeft, lijkt de minister maar weinig te interesseren.

Er moet weer een breed toegankelijke sociale huursector komen, die meer Nederlanders een betaalbare en zekere<sup>4</sup> woning biedt. Met het nu voorgestelde beleid betaalt de hurende Nederlander de rekening.





## Voetnoten

- 1) Alleen al in Amsterdam zijn er ruim 58.000 mensen op zoek naar een sociale huurwoning, naast duizenden mensen die op zoek zijn naar een betaalbare middenhuurwoning.
- 2) Door het meetellen van de WOZ –waarde in het woningwaarderingstelsel zijn de “normhuren” drastisch veel hoger en eigenlijk onbetaalbaar geworden. Door de verhuurdersheffing worden corporaties financieel onder druk gezet om zo eventueel woningen te verkopen.
- 3) Scheefwoners krijgen te maken met huursprongen van 50 tot 100 euro per maand per jaar. Mensen wier huren onder de 300 euro liggen, krijgen, ongeacht hun inkomen, te maken met huursprongen van 25 euro per maand per jaar (dat zijn dus huurverhogingen van 10%).
- 4) Inmiddels bestaan er meer dan 10 soorten “huur”flexcontracten en voor jongeren onder de 28 jaar zijn tijdelijke contracten nu al de regel. Het HNA vindt dat een ongewenste ontwikkeling. Een vast huurcontract met volwaardige huurbescherming moet de norm zijn.