

Notitie

Onderwerp:	Wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen
Vestiging / afdeling:	Vivare / Portfolio & Beleid
Aan:	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Datum (versie):	6 augustus 2019

Op 26 juni 2019 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het conceptwetsvoorstel huur en inkomensgrenzen gepubliceerd voor internetconsultatie. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om op het conceptwetsvoorstel te reageren. Met deze reactie onderschrijven wij de gezamenlijke reactie van Aedes en de Woonbond van 10 juli 2019 volledig. We laten u aanvullend daaraan zien wat de gevolgen zijn voor woningzoekenden in de regio Arnhem-Nijmegen.

Indien de voorgestelde wetwijziging wordt doorgevoerd, zal dit negatieve consequenties hebben voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de €35.000 en €38.035. Deze groep – in de regio Arnhem-Nijmegen betreft dit 800 actief woningzoekenden - zal niet meer behoren tot de primaire doelgroep van de sociale huurmarkt. In een reeds schaarse woningmarkt zijn ze dan aangewezen op de vrije huursector of koopsector. De vraag is – zoals Aedes en de Woonbond ook aangeven - of ze met de doorgaans gehanteerde inkomenseis in de vrije huursector of de alsmaar stijgende koopprijzen van woningen kunnen in- of doorstromen. Daarnaast maken wij ons zorgen over de grote gezinnen die in betalingsproblemen kunnen komen omdat ze grote moeite zullen hebben om de huren te betalen van de vrije huursector.

Ook zien we dat het kleiner worden van de doelgroep van de sociale huurmarkt leidt tot minder differentiatie in (kwetsbare) wijken. Een toenemende concentratie van kwetsbare groepen in wijken (die door dit wetsvoorstel optreedt) van de regio Arnhem-Nijmegen heeft tot gevolg dat de leefbaarheid van deze wijken (verder) onder druk komt te staan. Differentiatie in huishoudtype en inkomen is een van de maatregelen om de negatieve trend te doorbreken in de kwetsbare wijken. Dit blijkt ook uit het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' van Rigo.

Bij het beoordelen van de voorgenomen wetwijziging hebben we geredeneerd vanuit onze maatschappelijke opgave: Het bieden van betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. Belangrijke vragen voor ons zijn; Wanneer is er sprake van betaalbare woning voor een huishouden met een smalle beurs? Hoeveel moet een huishouden verdienen om een bepaalde huur te kunnen betalen?

In onder andere het rapport 'Ruimte voor lage middeninkomens' van Platform 31¹ is in beeld gebracht welke financiële bestedingsruimte de verschillende type huishoudens hebben voor hun woonlasten. Indien we het rapport van Platform 31 naast de in het wetvoorstel voorgestelde inkomensgrenzen houden dan constateren wij dat deze (te) laag zijn. Evenals Aedes en de Woonbond pleiten wij voor een hogere inkomensgrens per huishoudtype en een driedeling: 38.000 voor eenpersoons-, 42.000 voor tweepersoons- en 52.000 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

¹ Platform 31, 'Ruimte voor lage middeninkomens. De woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties', 2018, pagina 14.