

FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDESKOEPELS

Reactie internetconsultatie *Huur en inkomensgrenzen*

De Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is een samenwerkingsverband van de huurderskoepels van de woningcorporaties in Amsterdam. De FAH behartigt de belangen van de huurders van deze corporaties onder andere in het overleg met de gemeente en de Federatie van Amsterdamse WoningCorporaties over de prestatieafspraken.

Samenvatting van de adviezen van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels

1. De ingewikkelde wetgeving zorgt voor een nadelige positie van de huurder op de woningmarkt. De FAH vindt dat dit wetsvoorstel deze ontwikkeling versterkt.
2. De FAH stelt voor dat, voordat er nieuwe inkomensgrenzen vastgesteld worden, veel beter in kaart wordt gebracht wat het effect is van de huur en bijkomende woonlasten op het netto-inkomen, gedifferentieerd naar inkomens- en huurklasse, is en welke huurquota's politiek aanvaardbaar zijn.
Voor de FAH is het noodzakelijk dat vooral energie gestoken wordt in wetgeving om de bovengrens van de gereguleerd woningmarkt te leggen op € 1025, deze toegankelijk te maken voor inkomens tot € 60.000 en het gewicht van de WOZ-waarde bij het vaststellen van de maximale huurprijs te beperken tot hooguit 25%. De FAH vindt dat hieraan gekoppeld maatregelen moeten worden ontwikkeld om de negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals verkamering en verkoop van sociale huurwoningen, in te perken
3. De FAH is tegen het voorstel om de huur met € 600 of € 1200 jaarlijks te verhogen. Het wetsvoorstel versterkt de ongelijke positie tussen huurders en kopers. Het is noodzakelijk dat er een eigendomsneutraal woonbeleid wordt ontwikkeld.
4. De FAH is tegen de afschaffing van de vrijstelling voor AOW'ers. De pensioenen zijn de afgelopen jaren alleen maar gedaald en zullen in de nabije toekomst nog verder dalen.
5. De FAH is tegen de voorgestelde, jaarlijkse huurverhoging van € 25 per maand voor woningen met een huur onder € 300.
De FAH vindt dat de corporaties de huidige voorraad aan woningen met een huur onder € 300 beschikbaar moeten houden voor jongeren.
6. Het voorstel om via huurgewinning de doorstroming van grotere naar kleinere woningen te bevorderen, is niet effectief.
De FAH stelt voor dat de minister landelijke regelingen invoert om de doorstroming van grotere naar kleinere woningen te stimuleren, zoals die bijvoorbeeld nu in Amsterdam worden toegepast.
7. De regeling dient vereenvoudigd te worden.
De regeling moet uniform in Nederland worden toegepast.
Elke huurder met terugval in inkomen behoort recht te hebben op huurverlaging tot een huur die passend is bij het inkomen.
Bij een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning een daling van de huur onder de liberalisatiegrens.
Bij een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag onder de huurtoeslaggrens.
De wet Passend Wonen bestaat niet voor niets.
De huurder moet tegen een beslissing in beroep kunnen gaan bij de huurcommissie.
9. De enige manier om de doorstroming te bevorderen is veel betaalbare woningen aan het gereguleerde segment toe te voegen, de DAEB-grens en regulering uit te breiden met het segment lage middenhuren (tot € 1.025), de invloed van de WOZ-waarde bij het vaststellen van de hoogte van de huur drastisch beperken en de inkomenseisen te verruimen tot een realistisch niveau.
10. Met de voorgestelde maatregelen worden de kosten eenzijdig op huurders afgewend. De volkshuisvesting dient een nationaal belang. Wanneer de kosten die er mee gepaard gaan door alle belastingplichtigen.
11. De FAH vindt het niet logisch bovengenoemde verruiming van de regelgeving voor huurverhogingen te laten gelden voor deze groep verhuurders.
Wij pleiten er bovendien voor de huurgrens van de gereguleerde sector en voor DAEB op te trekken tot € 1.025. Gecombineerd met de aangekondigde noodstop wordt buy-to-let daarmee ontmoedigd, terwijl het voor corporaties mogelijk wordt om te investeren in middeldure woningen. Dat zal pas een groot effect op de doorstroming hebben.

FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDESKOEPELS

De onderbouwing van onze adviezen vindt u hieronder.

De voorgestelde wijzigingen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet hebben verstrekkende gevolgen voor de huurders en woningzoekenden in Amsterdam. In onze reactie geven wij onze visie op de effecten van de voorgenomen maatregelen.

1. Algemene opmerking

De afgelopen jaren zien we dat de huurwetgeving steeds ingewikkelder is geworden. De voorgestelde maatregelen versterken deze ontwikkeling. Dat is niet in het belang van degenen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. De veelheid aan tijdelijke contractvormen, de invoering van de WOZ-waarde in de woningwaardering en het verder compliceren van de huurverhoging met nog meer uitzonderingen en categorieën schept een voor niet-ingewijden een onontwarbare kluwen van regels. De professionele verhuurder is veel beter toegerust hiermee om te gaan en komt daarmee, zeker in een gespannen woningmarkt, nog verder in het voordeel.

Advies:

- De ingewikkelde wetgeving zorgt voor een nadelige positie van de huurder op de woningmarkt. De FAH vindt dat dit wetsvoorstel deze ontwikkeling versterkt.

2. De differentiatie van de inkomensgrenzen naar huishoudensamenstelling

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens te leggen op € 35.000 en voor meerpersoonshuishoudens op € 42.000. Daarbij wordt ervan uitgegaan, dat als het inkomen boven deze grenzen ligt er voldoende besteedbaar inkomen overblijft om meer dan € 720 aan huur te kunnen betalen. De FAH is het hier niet mee eens. Met een inkomen van € 38.000 ligt de huurquote op basis van het netto-inkomen rond de 37% als de huur € 750 bedraagt, bij een inkomen van € 43.000 rond de 33%. Met een huur van € 850 liggen de huurquota's op respectievelijk 42% en 37%. Daarbovenop komen de aan het wonen gerelateerde kosten zoals de kosten voor elektriciteit, warmte en warm water. Met de voorgenomen stijging van de belasting op het verbruik van gas zullen deze de komende jaren alleen maar hoger worden.

Er is voor huishoudens met een inkomen tot ruim boven deze grenzen geen passend aanbod in de vrije huursector. Uit de rapportage van de NVM over de eerste helft van 2019 blijkt dat de gemiddelde huurprijzen die aangeboden worden in de vrije huursector gestegen zijn met 9% ten opzichte van 2018. De gemiddelde kale huurprijs voor appartementen die op de markt komen in de buurten binnen de ring van Amsterdam varieert tussen € 1835 en € 3407. De stijging van de kale huurprijzen vergroot de druk op de huren in de wijken buiten de ring en aansluitende woningmarktgebieden. In Almere bijvoorbeeld is de gemiddelde kale huurprijs in de eerste helft van 2019 gestegen met 10,4% ten opzichte van 2018. De gemiddelde kale huurprijs van aangeboden vrije sectorhuurwoningen in de verschillende wijken van Almere varieert tussen € 826 en € 1161. Voor veel huishoudens geldt dat zij met de voorgestelde inkomensgrenzen geen woning kunnen vinden in de gereguleerde huursector, de vrije huursector en de koopsector.

Er is voor huishoudens met een inkomen tot ruim boven deze grenzen geen passend aanbod in de vrije huursector. Uit de rapportage van de NVM over de eerste helft van 2019 blijkt dat de gemiddelde huurprijzen die aangeboden worden in de vrije huursector gestegen zijn met 9% ten opzichte van 2018. De gemiddelde kale huurprijs voor appartementen die op de markt komen in de buurten binnen de ring van Amsterdam varieert tussen € 1835 en € 3407. De stijging van de kale huurprijzen vergroot de druk op de huren in de wijken buiten de ring en aansluitende woningmarktgebieden. In Almere bijvoorbeeld is de gemiddelde kale huurprijs in de eerste helft van 2019 gestegen met 10,4% ten opzichte van 2018. De gemiddelde kale huurprijs van aangeboden vrije sectorhuurwoningen in de verschillende wijken van Almere varieert tussen € 826 en € 1161. Voor veel huishoudens geldt dat zij met de voorgestelde inkomensgrenzen geen woning kunnen vinden in de gereguleerde huursector, de

FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDESKOEPELS

vrije huursector en de koopsector.

Advies:

- De FAH stelt voor dat, voordat er nieuwe inkomensgrenzen vastgesteld worden, veel beter in kaart wordt gebracht wat het effect is van de huur en bijkomende woonlasten op het netto-inkomen, gedifferentieerd naar inkomens- en huurklasse, is en welke huurquota's politiek aanvaardbaar zijn.

Uit de Woondeal die gesloten is met de Metropool Regio Amsterdam blijkt dat alle partijen onderkennen dat er een groot tekort is aan woningen voor de lage en middeninkomens. De bijdrage van de corporaties aan het kwantitatief vergroten van het aantal sociale en middeninkomenswoningen is de komende jaren zeer klein. De plannen in de Woondeal zijn ambitieus, maar nog niet concreet onderbouwd.

Uit alle onderzoeken naar 'goedkope' scheefheid blijkt dat deze lager is dan wordt gesteld en vooral veroorzaakt wordt door het ontbreken van alternatieve, betaalbare huisvesting voor middeninkomens. De schaarste aan betaalbare woningen wordt bevorderd door partijen die snel geld willen verdienen aan de verhuur van woningen door bijvoorbeeld woningen te verkameren of te verhuren aan expats. De schaarste aan betaalbare woningen voor lage en middeninkomens wordt verder nog versterkt doordat de stijging van de WOZ-waarde veel particuliere huurwoningen uit de sociale huurvoorraad doet verdwijnen.

Advies:

- Voor de FAH is het noodzakelijk dat vooral energie gestoken wordt in wetgeving om de bovengrens van de gereguleerd woningmarkt te leggen op € 1025, deze toegankelijk te maken voor inkomens tot € 60.000 en het gewicht van de WOZ-waarde bij het vaststellen van de maximale huurprijs te beperken tot hooguit 25%. De FAH vindt dat hieraan gekoppeld maatregelen moeten worden ontwikkeld om de negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals verkamering en verkoop van sociale huurwoningen, in te perken.

3. Inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt de mogelijkheid geboden om de huur jaarlijks te verhogen voor hoge middeninkomens en hoge inkomens met respectievelijk € 50 en € 100 per maand. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een- en meerpersoonshuishoudens. Dit betekent dat deze huishoudens er jaarlijks in netto-inkomen € 600 of € 1200 op achteruit gaan. Voor de hoge inkomens ligt de grens tot waar de huur verhoogd kan worden op de maximale huur. De almaar stijgende WOZ-waarden drijft de maximale huur ook verder omhoog.

Het voorstel vergroot de onzekerheid onder huurders. De huurder heeft geen rechtszekerheid over wat in de toekomst verwacht kan worden van de overheid met betrekking tot de huurverhoging. De minister kan de bedragen vaststellen bij ministeriële regeling en deze kunnen afhankelijk van politieke afwegingen in de toekomst nog hoger uitvallen.

De nu al erg ongelijke positie tussen eigenaar-bewoners en huurders wordt met dit voorstel verder versterkt. Alleen bij huurders met een regulier huurcontract wordt jaarlijks een grote ingreep in het netto-bestedbaar inkomen gedaan waarbij geen enkel vermogen wordt opgebouwd. Zoals we hier boven aangegeven zijn er geen alternatieven voor veel huishoudens die een inkomen hebben onder deze inkomensgrenzen. De voorgestelde bedragen zullen de doorstroming niet bevorderen, maar leggen eenzijdig extra lasten op een beperkt aantal burgers van dit land.

Advies:

- De FAH is tegen het voorstel om de huur met € 600 of € 1200 jaarlijks te verhogen.
- Het wetsvoorstel versterkt de ongelijke positie tussen huurders en kopers. Het is noodzakelijk dat er een eigendomsneutraal woonbeleid wordt ontwikkeld.

4. Afschaffing vrijstelling voor AOW'ers van inkomensafhankelijke huurverhoging

In de nota naar aanleiding van het verslag bij het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 stelt het kabinet dat zij het minder opportuun vindt om AOW'ers financieel te prikkelen door te stromen naar

FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDESKOEPELS

een andere woning. Volgens het kabinet is, naast het feit dat het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd veelal leidt tot een inkomensachteruitgang, het voor ouderen ook lastiger om daadwerkelijk door te stromen naar een andere woning. Dit komt onder meer doordat het verkrijgen van een woning hypotheek voor gepensioneerden, gezien hun leeftijd, over het algemeen moeilijker is. Het pensioenakkoord biedt geen enkele zekerheid dat de daling van de pensioenen wordt stopgezet. Door de rekenrente, die gehanteerd moet worden, zullen veel pensioenen verder dalen. Er is geen zekerheid over hoe die daling zich in de komende jaren zal ontwikkelen. De onzekerheid over de ontwikkeling van de pensioenen maakt het nog moeilijker om een hypotheek aan te trekken. Buiten het gegeven dat koopwoningen of vrijesectorhuurwoningen voor de meeste AOW'ers, ondanks een aanvullend pensioen, al onbereikbaar zijn.

Advies:

- De FAH is tegen de afschaffing van de vrijstelling voor AOW'ers. De pensioenen zijn de afgelopen jaren alleen maar gedaald en zullen in de nabije toekomst nog verder dalen.

5. Huurverhoging tot € 300

Voorgesteld wordt om de huur van woningen met een huur onder € 300 per maand jaarlijks met € 25 te verhogen tot de grens van € 300 is bereikt. De grens wordt jaarlijks geïndexeerd. We zien geen reden om deze extra regelgeving in te voeren. Deze woningen zijn doorgaans van zeer slechte kwaliteit. De verhuurder heeft er meestal weinig tot niets in geïnvesteerd. Hoewel het om een gering aantal woningen gaat, zijn deze woningen wel van belang voor jongeren.

Advies:

- De FAH is tegen de voorgestelde, jaarlijkse huurverhoging van € 25 per maand voor woningen met een huur onder € 300.
- De FAH vindt dat de corporaties de huidige voorraad aan woningen met een huur onder € 300 beschikbaar moeten houden voor jongeren.

6. Huurgewenning

De minister maakt het mogelijk om een lagere aanvangshuur te vragen dan formeel is overeengekomen. In jaarlijkse stappen van boven trendmatige huurverhoging moet de overeengekomen huur na maximaal drie jaar alsnog zijn bereikt. Deze maatregel zal alleen interessant zijn voor de huurders die nog een inkomensstijging verwachten. Om, zoals de minister wenst, de doorstroming vanuit grote woningen naar kleinere te bevorderen is deze maatregel niet effectief. Omdat het vaak juist om ouderen gaat met een inkomen dat zeker niet meer zal stijgen en eerder gaat dalen, is deze maatregel geen oplossing. Zij komen na de periode van huurgewenning alsnog met veel hogere maandlasten te zitten zonder inkomensstijging.

In Amsterdam zijn er veel betere oplossingen voor dit probleem.

In de regeling *Van Hoog naar Laag* en *Van Groot naar Beter* zien de corporaties af van huurharmonisatie en kunnen oudere huurders met behoud van de huidige huur verhuizen naar een meer geschikte woning. De leeggekomen woning kan opnieuw worden verhuurd.

Advies:

- Het voorstel om via huurgewenning de doorstroming van grotere naar kleinere woningen te bevorderen, is niet effectief.
- De FAH stelt voor dat de minister landelijke regelingen invoert om de doorstroming van grotere naar kleinere woningen te stimuleren, zoals die bijvoorbeeld nu in Amsterdam worden toegepast.

7. Tijdelijke huurkorting

De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt voor huurders met een regulier huurcontract. Met de voorgestelde huurverhogingen kunnen de huren ver boven de liberalisatiegrens komen te liggen. De minister wil het wel mogelijk maken dat de huur wegens inkomenssterugval op verzoek van de huurder tijdelijk wordt bevroren of verlaagd.

FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDESKOEPELS

De regeling die wordt voorgesteld is uitermate complex en leidt tot willekeur en rechtsongelijkheid. Huurders kunnen geen rechten aan de regeling ontleen. Verhuurders mogen zelf bepalen of zij deze regeling toepassen. Daarbij moet een verzoek tot huurverlaging jaarlijks door de huurder worden herhaald. De regeling geeft een grote mate van rechtsonzekerheid want de verhuurder bepaald of het recht nog van kracht is en kan zelfs met terugwerkende kracht van drie jaar de huur alsnog verhogen.

De minister stelt vervolgens de eis dat de korting er niet toe mag leiden dat huurders die nu een huur boven de liberalisatiegrens betalen op grond van de korting ineens recht zouden krijgen op huurtoeslag.

Een belangrijk argument in het wetsvoorstel om de inkomensafhankelijke huurverhoging aan te passen, is dat er hierdoor een betere relatie gelegd wordt tussen inkomen, huurprijs en de kwaliteit van de woning. Hieruit moet volgen dat als een inkomen daalt er ook een passende relatie moet zijn. Als huishoudens te maken krijgen met een inkomensdaling tot onder de inkomensgrenzen voor de sociale huursector, moeten zij op dezelfde manier behandeld moeten worden als huurders met een vergelijkbaar inkomen. De huur behoort te dalen tot onder de liberalisatiegrens of als het inkomen zodanig is dat er recht is op huurtoeslag, onder de huurtoeslaggrens.

Het wetsvoorstel gaat uit van het eigen initiatief van de huurder. De ervaring leert dat juist huurders die deze regeling het meest nodig hebben niet altijd een beroep doen op een dergelijke regeling.

Advies:

- De regeling dient vereenvoudigd te worden.
- De regeling moet uniform in Nederland worden toegepast.
- Elke huurder met terugval in inkomen behoort recht te hebben op huurverlaging tot een huur die passend is bij het inkomen.
- Bij een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning een daling van de huur onder de liberalisatiegrens.
- Bij een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag onder de huurtoeslaggrens.
- De wet Passend Wonen bestaat niet voor niets.
- De huurder moet tegen een beslissing in beroep kunnen gaan bij de huurcommissie.

8. Reële verhouding prijs en kwaliteit

Met de invoering van de voorgestelde maatregelen zal de verhouding tussen prijs en kwaliteit bij vergelijkbare huurwoningen nog schever worden dan die nu al is.

Er ontstaan dermate grote verschillen in huurprijs tussen woningen van dezelfde kwaliteit dat dit niet meer uit te leggen valt. Dit zal zeker het geval zijn zolang de schaarste de huurprijs bepaalt.

9. Bevorderen van de doorstroming

Naar onze mening leidt geen van de voorgestelde maatregelen tot doorstroming op de woningmarkt. Integendeel, bijna alle maatregelen leiden er toe dat de woningmarkt nog verder verstopt zal raken. Door de veel te lage vaststelling van de inkomensgrenzen voor toegang tot het DAEB-segment zal het voor veel huishoudens onmogelijk worden te verhuizen. Hetzelfde geldt voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Bij gebrek aan alternatieven zullen de middeninkomens door het afkomen van het besteedbaar inkomen aan hun huurwoning worden gekluisterd.

Advies:

- De enige manier om de doorstroming te bevorderen is veel betaalbare woningen aan het gereguleerde segment toe te voegen, de DAEB-grens en regulering uit te breiden met het segment lage middenhuren (tot € 1.025), de invloed van de WOZ-waarde bij het vaststellen van de hoogte van de huur drastisch beperken en de inkomenseisen te verruimen tot een realistisch niveau.

10. Volkshuisvesting en investeringsruimte toegelaten instellingen

FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDESKOEPELS

De motivering voor het wijzigen van de inkomensgrenzen en de inkomensafhankelijke huurverhoging is dat verhuurders meer armslag krijgen om in verduurzaming en nieuwbouw te investeren. Als de overheid de toepassing van de ATAD en de Vennootschapsbelasting versoepelt en de verhuurdersheffing afschaft dan heeft de corporatiesector ruimschoots voldoende financiële middelen om aan de investeringsopgave te voldoen.

Eigenaar/bewoners hebben de mogelijkheid tot hypotheekrenteaftrek, terwijl huurders extra betalen via extra huurverhogingen en de verhuurdersbelasting en straks de kosten van de verduurzaming.

Advies:

- Met de voorgestelde maatregelen worden de kosten eenzijdig op huurders afgewend. De volkshuisvesting dient een nationaal belang. Wanneer de kosten die er mee gepaard gaan door alle belastingplichtigen (bedrijfsleven, huiseigenaren en huurders) worden opgebracht kan de heffing op sociale verhuur worden afgeschaft.
- Als de verhuurdersheffing wordt omgezet in een investeringsfonds voor de corporaties dan zijn er ruimschoots financiële middelen voor nieuwbouw, renovaties, duurzaamheid en het instandhouden van de kwaliteit van de woningvoorraad.

11. Aanjagen ongewenste effecten in de particuliere sector

Landelijk wordt vastgesteld dat steeds meer woningen in handen komen van particuliere eigenaren volgens het principe buy-to-let. Het aantal huurwoningen neemt daardoor ook sterk toe, maar dat zijn niet de huurwoningen die nodig zijn voor de lage en de middeninkomens. Voor Amsterdam is deze stijging groter dan het landelijke gemiddelde. Particuliere verhuurders worden doorgaans minder getroffen door de hierboven genoemde heffingen en belastingen. Tegelijkertijd profiteren zij in gelijke mate als de toegelaten instellingen van de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Het effect zal zijn dat het verdienmodel dat met buy-to-let gepaard gaat nog aantrekkelijker wordt dan het nu al het geval is.

Advies:

- De FAH vindt het niet logisch bovengenoemde verruiming van de regelgeving voor huurverhogingen te laten gelden voor deze groep verhuurders.
- Wij pleiten er bovendien voor de huurgrens van de gereguleerde sector en voor DAEB op te trekken tot € 1.025. Gecombineerd met de aangekondigde noodstop wordt buy-to-let daarmee ontmoedigd, terwijl het voor corporaties mogelijk wordt om te investeren in middeldure woningen. Dat zal pas een groot effect op de doorstroming hebben.