

aan Minister van BZK

van Woonstad Rotterdam

datum 6 augustus 2019

betreft Reactie op internetconsultatie wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen

In aanvulling op de reactie van Aedes en De Vernieuwde Stad reageren wij op het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen. Wij onderschrijven de reactie van hen en vragen bijzondere aandacht voor de volgende twee punten:

- Uitlegbaarheid: complex voor huurder en verhuurder om de veelheid van regels te overzien en toe te passen.
- Uitvoerbaarheid voor corporatie:
 - Tijdig besluitvorming gewenst, uiterlijk 1 januari 2020 wetgevingstraject afgerond.
 - Faciliteren van gegevens uitwisseling door Belastingdienst vereist.

Bij veel van de voorgestelde maatregelen heeft de verhuurder de keuze om deze wel, niet of in beperkte mate toe te passen. Tegelijkertijd moet de huurder zelf soms –jaarlijks- actief in actie komen om in aanmerking te komen voor een regeling. Dit geeft aan de ene kant beleidsvrijheid voor de corporatie aan de andere kant zal het op elk onderdeel van het voorstel (inkomensafhankelijke huurverhoging, huurkorting, huursprong en huurgewenning) telkens tot discussie leiden tussen stakeholders en belanghebbenden. Deze voortdurende legitimatie vraagt veel van de betrokken partijen in tijd, reputatie en financiële afwegingen.

De uitvoerbaarheid van de voorstellen, en met name de inkomensafhankelijke huurverhoging, komen voor 2020 al ernstig in gevaar als het wetgevingstraject niet voor 1 januari is afgerond én wanneer we als Woonstad niet vóór 1 februari de inkomensgegevens bij de Belastingdienst op kunnen vragen.

Bij veel maatregelen zijn (het vaststellen van-) het inkomen, de huishoudgrootte en de leeftijd van huurder bepalend of deze in aanmerking komt. Bijvoorbeeld bij de maatregel voor huurbevrozing. In dat kader is het essentieel dat de Belastingdienst de vereiste informatie verstrekt aan de corporatie. Het huidige voorstel betekent voor zowel huurder als verhuurder een aanzienlijke administratieve last. Voor de huurder bij het aanvragen van de huurbevrozing. Voor de verhuurder betekent het verwerken van de aangeleverde inkomensgegevens een extra last. Nog eens extra vanwege de mogelijkheid om na drie jaar de huur terug te zetten op het oude prijsniveau en de gemiste huurverhoging in te halen