

Van: Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Aan: Minister van BZK, Mw. K.H. Ollongren
Datum: 7 augustus 2019
**Betreft: Reactie op consultatie wetsvoorstel Huur- en
Inkomensgrenzen**

Inleiding

De Amsterdamse federatie van Woningcorporaties maakt graag gebruik van de gelegenheid om te reageren op uw wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen.

De Amsterdamse corporaties zien met genoegen dat u met uw wetsvoorstel meer dan voorheen recht doet aan de verschillen tussen huishoudens. En dat u ons meer mogelijkheden geeft om huurders te hulp te schieten die dat (tijdelijk) nodig hebben. Aan de andere kant zien wij dat sommige groepen door uw voorstellen niet voldoende kans maken op een sociale huurwoning (terwijl zij er wel op zijn aangewezen).

Differentiatie tussen huishoudens

Wij vinden een differentiatie in huishoudensgrootte in verband met de DAEB-inkomensgrenzen weliswaar zeer gewenst, maar uw voorstellen gaan naar onze ervaring niet ver genoeg. Wij zien hier twee problemen:

- Voor een gezin met drie of meer personen en een inkomen van iets boven de €42.000 is een huur boven € 720 te hoog. Het rapport Ruimte voor lage middeninkomens van Platform 31 uit 2018 geeft aan dat kleine gezinnen vanaf een jaarinkomen van bijna € 45.400 een huurprijs van € 711 (liberalisatiegrens in 2018) kunnen betalen.
- Voor degenen die iets meer verdienen dan de nieuwe inkomensgrenzen, zou een huur in het middensegment (tussen de 720 en 1010 euro per maand, prijspeil 2019) betaalbaar zijn, maar dan is het zeer belangrijk dat er voldoende aanbod in het middensegment is in de betreffende woningmarktregio, en dat dit middensegment ook toegankelijk is voor dergelijke huishoudens.

Wat dit aanbod van middenhuur betreft, zouden we het zeer toejuichen wanneer u uw beleidsvoornemens voor middenhuur (zoals u beschrijft in uw kamerbrief van 4 juli jl. over dit onderwerp) zo snel mogelijk omzet in wetgeving.

Wanneer u deze wijziging zou doorvoeren, betekent dit voor de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 35.000 en € 38.000 die al jaren wachten op een sociale huurwoning, dat zij in één klap hun kansen kwijt zijn.

Overweegt u om voor hen een overgangsregeling op te stellen of op andere wijze dit probleem te adresseren?

Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

In de eerste plaats zit er een onlogische stap in uw voorstel. Huishoudens met een inkomen tot maximaal € 42.000 komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, die soms € 720 per maand kost. Maar degenen die we op het oog hebben bij de inkomensafhankelijke huurverhoging, zijn de zittende huurders. Hun huur kan erg laag zijn als het huurcontract jaren geleden is ingegaan en zij verdienen dus mogelijk (veel) meer. U maakt een onderscheid tussen hoge middeninkomens en hoge inkomens, maar de start voor extra huursprongen is pas vanaf € 45.000 voor een eenpersoonshuishouden en € 52.000 voor een meerpersoonshuishouden. Wij pleiten voor een minder groot 'gat' tussen de maximale inkomensgrens voor een nieuw sociaal huurcontract, en de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Op dit moment begint de inkomensafhankelijke huurverhoging ook vanaf 42.000 euro. Daarnaast pleiten wij ervoor om bij inkomensafhankelijke huurverhoging, net als bij passend toewijzen en bij de huurtoeslag, uit te gaan van drie groepen: alleenstaanden, stellen en huishoudens met drie of meer personen, en voor elk van deze groepen een aparte grens te hanteren op basis van hun betaalvermogen.

Het mogelijk maken van grotere stappen om sneller tot een hogere huurprijs voor hogere inkomens te komen, kunnen wij onderschrijven. Immers, van deze groepen mag een hogere bijdrage worden gevraagd als zij in een sociale huurwoning wonen. Ook voor deze groep geldt dat een huurstijging niet oneindig kan doorgaan. Echter, van de corporaties kan worden verwacht dat ze een verantwoord huurbeleid voeren en zij voeren hierover ook overleg met hun huurkoepels.

Daarnaast begrenst u de grotere huursprongen voor degenen met een hoog middeninkomen op de liberalisatiegrens met als argument betaalbaarheid. Dit terwijl het voorstel ervan uitgaat dat voor degenen met een inkomen tot maximaal € 42.000 (voor een meerpersoonshuishouden) een huurprijs van € 720 (bij ingang huurcontract) betaalbaar is. Het is logisch dat voor de hoge middeninkomens de huursprongen ook boven de liberalisatiegrens doorgaan, mits dit mogelijk is voor de betreffende woning op basis van het WWS. Corporaties en huurderskoepels kunnen samen goed bepalen tot hoever een stijging van huren voor deze inkomensgroepen verantwoord is.

Het wordt niet genoemd in het voorstel, maar het lijkt ons redelijk om de huurverhogingsbedragen jaarlijks te indexeren.

Tijdelijke huurkorting

Het voldoet aan de wens van de corporaties (en aan de behoeften van de huurders) om de mogelijkheid te krijgen om een tijdelijke huurkorting te verlenen voor huurders met een inkomensterugval of als huurgewenning om doorstroming te bevorderen.

Vanuit de praktijk in Amsterdam benadrukken we dat het wetsvoorstel op dit onderdeel ook van toepassing moet zijn voor jonge (tot en met 22 jaar) starters op de woningmarkt tot het moment dat zij beroep kunnen doen op huurtoeslag (vanaf 23 jaar). Tevens pleiten wij ervoor dat de tijdelijke huurkorting ook langer dan 3 jaar tot de mogelijkheden behoort. Het is immers niet altijd zo dat een huishouden slechts drie jaar een lager inkomen heeft. Tenslotte zouden wij ook graag zien dat de tijdelijke huurkorting ook mogelijk is voor huishoudens die wonen in een woning met een sociaal contract dat inmiddels boven de € 720 is uitgestegen. Corporaties kunnen dit immers ook toepassen voor huishoudens die vanaf de ingang van het huurcontract wonen in een middenhuurwoning (een woning met een huurcontract tussen de 720 en 1010 euro netto per maand).

U beschrijft in de memorie van toelichting uitvoerig wat de belastingdienst kan leveren met het oog op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Prima, zeker met het oog op de privacywetgeving. Maar we zouden u met klem willen vragen om de mogelijkheden voor gegevensuitwisseling uit te breiden voor de huurders die een beroep doen op de tijdelijke huurverlaging. U besteedt (terecht) aandacht aan de regeldruk(kosten) voor alle partijen die zijn betrokken bij de nieuwe regelgeving. Maar het zelf aantonen dat hun inkomen aanleiding is voor een tijdelijke huurkorting, levert voor de huurders veel regeldruk op en geeft veel non-gebruik. Eenvoudige aanlevering door de belastingdienst (op verzoek van de huurder uiteraard) zou de betreffende huurders daarbij helpen.

Mogelijkheden bij zeer lage huur

Extra huurverhoging bij huren lager dan € 300 is een prima maatregel om de prijs-kwaliteitsverhouding te verbeteren.

10% vrije toewijzingsruimte

Op dit moment hebben de corporaties de beschikking over 10% vrije toewijzingsruimte. U refereert in de memorie van toelichting aan de evaluatie van de herziene Woningwet waaruit blijkt dat deze ruimte tot nu toe niet volledig is ingezet. Dat neemt wat de Amsterdamse corporaties betreft niet weg dat er wel degelijk behoefte is aan een vrije ruimte. Het zal dan vooral gaan om het oplossen van noodsituaties en het uitplaatsen van stadsvernieuwingsurgenten. Maar ook om een zekere differentiatie van de wijken in stand te houden. In het recente rapport Veerkracht in het corporatiebezit van RIGO wordt gewezen op de gevaren van al te eenzijdig toewijzen en dat willen we graag voorkomen. Wij gaan ervan uit dat deze vrije ruimte dan ook blijft bestaan.

Wij wijzen hierbij nog op een ander probleem dat speciaal speelt met ouderen. Veel ouderen maken in de laatste jaren van hun leven nog een inkomensval door, waardoor voor deze groep een toewijzing van een sociale huurwoning ook met een huidig inkomen van vlak boven de €35.000 nog wel voor de hand ligt. Tevens speelt dat het

goed is als in geclusterde zelfstandige woonvormen voor ouderen ook enige bewoners zijn met een iets hoger inkomen. Om die toewijzingen goed te kunnen doen, hebben ouderenhuisvesters meer ruimte nodig dan de bedoelde 10% om mensen met een wat hoger inkomen toch een sociale huurwoning toe te wijzen. Wij verzoeken u daarom speciale regelingen te treffen voor ouderenhuisvesters wat betreft passend toewijzen.

Planning

In uw planning geeft u aan dat u uitgaat van vaststelling van de wetswijziging per 1 april 2020. Voor verwerking in de huurverhogingcyclus in 2020 is dat te laat; die moet al op 1 april worden aangezegd. We willen u daarom vragen om ervoor te zorgen dat publicatie in het Staatsblad uiterlijk half februari plaatsvindt.