

Delft, 7 augustus 2019

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Betreft: Consultatieronde wetsvoorstel 'Huur en inkomensgrenzen'

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze wil ik reageren op de consultatieronde 26 juni – 7 augustus 2019 over het wetsvoorstel 'Huur en inkomensgrenzen'. Ik vraag daarbij uw aandacht voor onderstaande punten.

1. Het wetsvoorstel geeft mij vooral de indruk van een hernieuwde en versterkte aanval op de zgn. 'scheefhuurders'/teveelverdieners'. In het bijzonder vanwege het mogelijk maken van veel grotere huurstijgingen (tot 1200 euro per jaar) van huurders die 'teveel' verdienen.
2. Dit wetsvoorstel werpt weer de vraag op van doelgroepafbakening van de sociale huursector c.q. wanneer er teveel verdiend wordt voor een sociale huurwoning. Dat zal altijd een arbitraire kwestie blijven, maar vergeleken met andere EU-landen met een omvangrijke sociale huursector (Oostenrijk, Denemarken, Frankrijk) is die begrenzing in Nederland aldoor zeer laag gesteld. Daarbij is door de regering lang volgehouden dat dit moest van de Europese Commissie, wat bij uitspraak van het EU-Hof van 15 november 2018 uiteindelijk onjuist bleek te zijn. Nederland heeft wel degelijk ruimte om hogere inkomensgrenzen vast te stellen net als dat in Oostenrijk en Frankrijk het geval is (of geen inkomensgrens te stellen zoals in Denemarken).

Ik verwijs u hierbij naar mijn masterscriptie 'De Europese Unie en de Nederlandse inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen' (faculteit Rechtswetenschappen, Open Universiteit Nederland, augustus 2014).

Hierin heb ik uitgebreid onderzocht hoe valide het toepassen van inkomensgrenzen voor de toegang tot de sociale huursector is in EU verband.

3. Mijn kritiek is dat de verhoging van de inkomensgrenzen in het wetsvoorstel onvoldoende is. Onvoldoende omdat bij een gezinsjaarinkomen van 55.000 euro een eengezinskoopwoning momenteel vrijwel onbereikbaar is. Nieuwbouw daarvan ligt inmiddels boven de 350.000 euro, bestaande bouw ligt rond de 270.000 euro en dat is (ruimschoots) boven de LTI-hypotheeknorm voor die huishoudens. Het is daarom dat 'stimulering' van de 'teveelverdieners' om door te stromen niet reëel is, zij kunnen vanwege de strenge hypotheekregels (die u als overheid gesteld heeft) praktisch gesproken niet van hun sociale huurwoning naar een koopwoning komen. Deze onmogelijkheid om aan een passende en betaalbare koopwoning te komen maakt het op zich zelfs onbegrijpelijk om deze groep als 'teveelverdiener' en als 'hoog middeninkomen' te kwalificeren. De inkomensgrens voor hoge middeninkomens zou daarom op minstens 65.000 euro moeten worden gesteld.
4. De enorme achterstand aan koopwoningen die is opgebouwd door de bouwstop tijdens de crisisjaren (2008-2013) en het tot nu toe nauwelijks inlopen daarvan doet verwachten dat de prijzen voor koopwoningen voorlopig verder zullen stijgen, zodat de mogelijkheid voor de

'teveelverdiener' om op de koopmarkt een passende en betaalbare woning te vinden alleen maar slechter wordt. Daar komt bij dat het creëren van nog meer vraag de prijzen van koopwoningen nogmaals zal opdrijven, terwijl middeninkomens (ook de hogere) al jaren in loonstijging zijn achtergebleven. Resumerend zitten de 'teveelverdiener' al jaren klem, en door de te lage inkomensgrenzen in het wetsvoorstel wordt hun positie nog slechter.

5. Die verslechtering die de 'teveelverdiener' met dit wetsvoorstel wordt aangedaan klemt te meer door de enorme huurverhogingen die het wetsvoorstel voorstaat. Het gaat daarbij om een nog veel hardere aanpak dan tot nu toe mogelijk is. Zo kon bijvoorbeeld de huur voor een woning met een kale huur van 600 euro dit jaar voor een inkomen boven de 42.000 met $5.6\% = 33,60/\text{maand}$ worden verhoogd, met het wetsvoorstel wordt dat $50,-/\text{maand}$ (voor hoge middeninkomens) of zelfs $100,-/\text{maand}$ (voor hoge inkomens). Dat betekent dat de financiële positie van 'teveelverdiener' en daarmee hun kansen op de koopwoningmarkt ook nog veel sneller zal verslechteren dan tot nu toe het geval is. De maximale huurverhoging voor hoge middeninkomens zou daarom zeker niet hoger moeten worden gesteld dan nu het geval is.
6. Verder wordt niet inzichtelijk gemaakt wat de werkelijke NETTO woonlasten voor de groepen huurders zijn (huurlasten, energiekosten, servicekosten en lokale heffingen). Door slechts te focussen op de kale huur in plaats van de volledige woonlasten doet het wetsvoorstel alle huurders te kort. In het bijzonder wordt verzuimt te verkennen hoe de inkomenspositie en perspectieven voor de groepen huurders zijn in vergelijking tot eigenwoningbezitters.
7. Wat ik in het wetsvoorstel mis is dat tegenover alle bovengenoemde verslechtingen geen enkel perspectief voor de 'teveelverdiener' geboden wordt. Nergens heb ik maatregelen gezien die de koopmarkt voor 'teveelverdiener' weer betaalbaar maken (zoals het aanjagen van de woningbouwproductie en het afstraffen van woningspeculatie en andere pogingen tot misbruik van de schaarste op de woningmarkt). Dit wetsvoorstel (en het hele huidige volkshuisvestingsbeleid) komt daarom m.i. slechts neer op het specifiek en steeds harder afstraffen van de specifieke groep van 'teveelverdiener' (zondebokbeleid).

Ik wijs er daarbij op dat de 'teveelverdiener' al geen enkele woonsubsidie genieten, geen huurtoeslag en geen hypotheekrenteaftrek krijgen. Verder dat zij met de huur die zij betalen geen vermogen in hun woning opbouwen, zoals eigenwoningbezitters dat wel doen. Dat hun aanwezigheid in sociale huurcomplexen in belangrijke mate tegengaat dat deze zich ontwikkelen tot achterstandsgetto's. En tenslotte dat zij de grootste betalende zijn aan de verhuurderheffing.

8. Het wetsvoorstel is daarom m.i. onevenwichtig en treft 'teveelverdiener' (en vooral de 'hoge middeninkomens') onevenredig en onredelijk hard. Het houdt een nieuwe financiële aanval in op hun woonrecht. Dat verdienen zij niet en is in strijd met de grondwet, ook voor hen geldt nl. dat de overheid moet zorgen/zich dient in te spannen voor goede en betaalbare wooneigenheid (art. 22 lid 2 Gw). Niet om hen de facto als de schuldigen voor de vastgelopen woningmarkt aan te wijzen en daar nog harder voor te bestraffen.

Om bovengenoemde redenen ben ik het niet eens met het wetsvoorstel en vraag u om dat met inachtneming van het bovenstaande aan te passen.