

Geachte heer De Jonge,

Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om via de internetconsultatie te reageren op het wetsvoorstel Eenmalige Huurverlaging naar € 550 in 2024.

We beginnen ermee te zeggen dat de SHY dit wetsvoorstel op deze manier niet ziet zitten. Zij is voorstander van de algemene huurbevrozing in 2024 zoals ook in uw Regeerakkoord staat. Nog veel liever zouden we deze huurbevrozing al in 2023 zien. SHY maakt zich grote zorgen over de betaalbaarheid van het wonen. De koopkrachtontwikkelingen van de laatste jaren en de effecten van de pandemie hebben de mensen uitgeput. Stress over de financiële situatie is in vrijwel elk huishouden woonachtig in een huurwoning toegenomen. Het water staat veel huurders aan de lippen. Recente publicaties van onder meer het NIBUD hebben hier aandacht aan besteed.

Daarnaast willen we graag aandacht vragen voor het volgende:

- Corporaties worden verplicht tot investeringen in de voorraad tot het maximum van hun kunnen. Dit is vastgelegd in de landelijke prestatieafspraken. Corporaties moeten binnen dit voorstel de betaalbaarheid voor de huurders garanderen middels een verlaging van hun eigen huurinkomsten. Dit legt beslag op middelen die daardoor niet meer beschikbaar zijn voor het vergroten en verbeteren van de woningvoorraad.
- In het wetsvoorstel kunnen alleen huurders van een sociale huurwoning bij een corporatie aanspraak maken op de huurverlaging. Huurders in de private verhuur met een laag inkomen zullen zelf de druk van verhoogde lasten moeten opvangen waar corporatiehuurders wel gesteund worden door een huurverlaging. Deze groep huurders kan geen kant op, er is geen goedkopere woonruimte beschikbaar en er is geen ondersteuning voor hen.
- Het is te verwachten dat vooral bij de groep huurders met een laag inkomen in een gereguleerde woning in het commerciële segment, betalingsproblemen zullen ontstaan.
- SHY pleit ervoor dat ook huurders met een gereguleerd contract bij een commerciële verhuurder aanspraak kunnen maken op de huurverlaging. Er is geen reden om de ene huurder anders te behandelen dan een andere huurder. Hierbij dient gemeld te worden dat er ook grotere commerciële verhuurders zijn die zullen profiteren van de afschaffing van de verhuurderheffing, zonder dat hier tegenprestaties tegenover staan. Kleinere particuliere verhuurders dragen amper belasting af (fiscaal regime box 3 inkomstenbelasting).
- De uitvoering van deze wet ligt deels in handen van de corporaties. De huurders die na de peildatum een inkomensverlaging tot onder de vastgestelde inkomensgrens hebben doorgemaakt zullen echter zelf aan de slag moeten. Ervaring met de huurverlaging in 2020 heeft uitgewezen dat dit voor een deel van doelgroep te ingewikkeld is.

Met vriendelijke groet,

Wilma van Lijf  
Voorzitter SHY