

Internetconsultatie huurverlaging 2024.

Het klinkt aantrekkelijk een eenmalige huurverlaging voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum. Het klopt dat de woonlasten voor grote groepen huurders te hoog zijn - zeker voor de huurders met een minimum inkomen. Maar niet alleen voor deze huurders. De woonlasten ( Nibud ) zijn te hoog voor grote groepen huurders zowel in de gereguleerde als vrije sector. De afgelopen jaren heeft de woningmarkt het beleid bepaald wat uiteindelijk tot de wooncrisis heeft geleid - niet alleen voor huurders met een inkomen tot 120%.

In het regeerakkoord is nog sprake van huurbevrozing een maatregel die voor een grotere groep huurders van waarde is. Waarom wordt in dit voorstel afgeweken van het regeerakkoord?

Is dit wetsvoorstel een gevolg is van de onderhandelingen naar de nationale prestatieafspraken en het vrijkomen van de middelen uit de verhuurdersheffing. De belasting op betaalbaar wonen voor de laagste inkomen. Kunnen deze middelen niet breder worden ingezet?

Alle (sociale) huurders hebben de afgelopen de gevolgen van de verhuurdersheffing ondervonden - o.a. stijgende huren, een beperkt aanbod en jarenlange wachttijden. De corporaties hebben verschillende keren aangegeven dat zij slechts beperkte investeringsruimte hadden/hebben door de opgelegde verhuurdersheffing. Wordt de investeringsruimte beperkt door dit wetsvoorstel of draagt de overheid de kosten?

Corporatie huurders en huurders in de particuliere sector.

Geldt dit wetsvoorstel alleen voor huurders van corporaties of ook voor huurders die van particuliere verhuurders huren? Deze tweedeling in huurdersland lijkt ons ongewenst en in strijd met het gelijkheidsbeginsel. 120% minima die van een particuliere verhuurder huren worden benadeeld.

Zij worden wel geconfronteerd met een nieuw huurtoeslag systeem maar hebben geen recht op huurverlaging. Waarom maakt de wetgever een onderscheid tussen verhuur van corporatiewoningen en particuliere verhuur?

Relatie wijziging huurtoeslag

Een eenmalige huurverlaging in 2024 voor de minimale minimum - 120 % klinkt aantrekkelijk maar deze huurders zullen er in de praktijk niet zoveel van merken omdat zij veelal huurtoeslag ontvangen. Als een duveltje uit een doosje wordt gelijktijdig het wetsvoorstel wijziging huurtoeslag ingediend. Waarbij de normhuur 550 euro gelijk is aan de huur na de eenmalige huurverlaging naar 550 euro. De 120 % minima zullen door een combinatie van deze maatregelen eenmalig worden ontzien. Voor alle andere huurders die zijn aangewezen op huurtoeslag betekent dit hogere woonlasten. Dit zijn ook de alleenstaande/ kostwinnende politieagent, zorgmedewerker, onderwijzer etc,

Burgerrechten

In het kader van de uitwisseling van gegevens en privacy wetgeving de volgende vraag moeten de huurders zelf de gegevens aanleveren of is dit gelijktijdig een inbreuk op de privacy van huurders door de uitwisseling van gegevens door de belastingdienst aan de verhuurder. Corporatie verhuur wordt steeds meer een (inkomens) voorziening - waarbij de rechtspositie van de huurders in het geding is.

Volkshuisvesting zou in onze optiek anders moeten worden ingevuld - het recht op een betaalbare woning en geen inkomensvoorziening.

### Aanbod-toewijzing

Kunnen de corporaties na de huurverlaging in 2024 de betreffende woningen vanaf 2025 weer in haar reguliere huurverhogings regime meenemen? In combinatie met de wijzigingen huurtoeslag heeft dit op termijn gevolgen voor het besteedbaar inkomen ook van de 120 % minima die in 2024 in aanmerking komen voor huurverlaging.

De vraag is ook of deze huurverlaging gevolgen heeft voor het aanbod in de gereguleerde sector zeker in combinatie met het puntenstelsel in relatie tot de WOZ waarde. De kwaliteit en het oppervlakte van de woningen zal verder afnemen. Zal de nieuwbouw in overeenstemming zijn met de vraag?

Nieuwe verhuringen na 2024 - onder welke criteria vindt de toewijzing plaats. Er worden via woningnet zelden huizen tot 550 euro aangeboden. Uitzondering jongerenwoningen.

### Armoedeval

120 % - is een magische grens voor allerlei gemeentelijke en landelijke voorzieningen.

Wanneer je inkomen in het peiljaar een euro hoger is, kom je niet in aanmerking voor deze regeling en vele andere regelingen.

Voor huurders met flexcontracten, zzp-ers, pensionado's kan het dubbeltje net de verkeerde kant oprollen. Je loopt de huurverlaging vanaf 2024 mis- krijgt waarschijnlijk minder huurtoeslag en het peiljaar werkt jaren door. Ook nu is er veelal sprake van armoedeval als je vanuit een uitkering gaat werken- geen kwijtschelding gemeentebelasting etc. Ook uit onderzoek van het Nibud blijkt dat deze werkende armen groep zich in zwaar weer bevindt. Er zou een inkomensafhankelijke huurverlaging kunnen worden toegepast op basis van het inkomen - ook boven 120% van het sociaal minimum.

Ook is de vraag op welke wijze en welk bedrag de woningen na 2022 worden aangeboden.

De vraag is wat met dit wetsvoorstel wordt beoogd. Is het een zachte landing om een stelselwijziging in de huurtoeslag te introduceren of een voorstel om de woonlasten van een bepaalde groep huurders te beperken? Wij zijn kritisch zeker in combinatie met de wijziging van de huurtoeslag systematiek.

### 2023

Betekent dit dat in 2023 de huurders ook de 120% minima een reguliere huurverhoging tegemoet kunnen zien? Zoals eerder is aangegeven pleiten wij voor een bevrozing van de huren. In elk geval in 2023 ook vanwege de stijgende woonlasten door de hoge energieprijzen.

