

Reactie internetconsultatie wetvoorstel huur- en inkomensgrenzen

Stichting !WOON is actief in de metropoolregio Amsterdam en in Leiden. Wij werken met bewoners aan een prettig, goed onderhouden en betaalbaar thuis voor iedereen. We leveren een bijdrage aan een veilige, prettige woonomgeving, waarin mensen betrokkenheid tonen, invloed hebben op hun omgeving en zelf initiatieven kunnen nemen. Dat doen we met hulp bij renovaties, informatie over woonlasten en onderhoud, advies en ondersteuning bij zelfbeheer en verduurzaming en advies aan huurdersorganisaties bij corporaties. Wij geloven dat iedereen het recht heeft om goed te wonen en zich thuis te voelen in huis en in de buurt. Vanuit deze rol maken wij gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen, publicatiedatum 26 juni jl.

Met de voorgenomen wijzigingen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet, beoogt de minister de betaalbaarheid van de gereguleerde woningvoorraad te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en de doorstroming te stimuleren zodat iedereen in een passende woning terecht kan. De wijzigingen zijn mede ingegeven om de afspraken die Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord van december 2018, geheel of gedeeltelijk mogelijk te maken. In onze reactie geven wij onze visie op de effecten van de voorgenomen maatregelen op bovengenoemde thema's en zullen nog enkele volkshuisvestelijke thema's toevoegen, die volgens ons ook in het geding zijn.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanbrengen van samenhang tussen de huishoudsamenstelling en de inkomensgrenzen voor toegang tot het DAEB-segment en de systematiek van inkomensafhankelijk huurverhoging. Daarnaast worden maatregelen voorgesteld voor de huurverhoging van zeer lage huren, huurgewenning en tijdelijke huurkorting.

Algemeen Verder compliceren regel- en wetgeving

We zien de afgelopen jaren bij de wetgever een steeds verdere neiging de huurwetgeving te compliceren. Dat is niet in het belang van degenen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. De veelheid aan tijdelijke contractsvormen, het compliceren van de woningwaardering met de WOZ waarde en het verder compliceren van de huurverhoging met nog meer uitzonderingen en categorieën schept een voor de niet ingewijden bijna onontwarbare kluwen van regels. De professionele verhuurder is veel beter toegerust hiermee om te gaan en komt daarmee zeker in de gespannen woningmarkt nog verder in het voordeel.

1 Inkomensgrenzen te laag

De inkomensgrenzen van € 35.000 voor eenpersoonshuishoudens en € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens zijn naar onze mening veel te laag. De minister gaat bij de vaststelling van

deze grenzen uit van het besteedbaar inkomen na aftrek van de huur van maximaal € 720 (liberalisatiegrens). Wij denken dat hierbij een te rooskleurig beeld wordt geschetst. Wij zien dat huishoudens tot ruim boven deze grenzen ernstig in de problemen komen omdat er geen passend aanbod is in de vrije sector. Verhuurders zijn hier geneigd dezelfde inkomenseisen te stellen die ook worden toegepast bij hypotheekverstrekking door banken. De ervaring leert dat voor een vaste huurmaandlast van € 720 of meer veel hogere inkomens vereist zijn.

Huishoudens die iets meer verdienen dan de genoemde inkomensgrenzen zullen géén toegang hebben tot de gereguleerde huursector, géén toegang tot de vrije huur sector en géén toegang tot de koopsector.

Wij vragen daarom om een nadere validering van de inkomensgrenzen, bijvoorbeeld door het Nibud, en een aanpassing naar een hoger, meer realistisch niveau.

2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

De minister stelt de mogelijkheid voor om de huurverhoging van hoge middeninkomens en hoge inkomens te realiseren van respectievelijk € 50 en € 100 per maand. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een- en meerpersoonshuishoudens en tussen hoge middeninkomens en hoge inkomens. Afgezien van de bovengenoemde complicering van regelgeving zijn de bedragen van € 600 of € 1200 per jaar erg hoog. Bij een dergelijke jaarlijkse ingreep op het besteedbaar inkomen komt de rechtszekerheid van vele huishoudens in het geding. Dit wordt nog versterkt doordat de genoemde bedragen jaarlijks bij ministeriële regeling kunnen worden vastgesteld en dus in de toekomst, afhankelijk van een politieke afweging, nog hoger kunnen uitvallen. Wij merken al jaren dat de extra huurverhogingen onder huurders veel stress en onzekerheid veroorzaakt. Wij pleiten hier voor striktere regelgeving die huishoudens in de toekomst meer rechtszekerheid biedt.

3 Huurverhoging huren tot € 300

Het voorstel is om deze huren maandelijks te verhogen met € 25 per maand tot de grens van € 300 is bereikt. We zien, gezien het geringe aantal woningen dat dit betreft, geen reden om deze extra regelgeving in te voeren. Deze woningen zijn doorgaans van een slechte tot zeer slechte kwaliteit, en de verhuurder heeft er meestal weinig tot niets in geïnvesteerd. Het gaat ook vaak om woningen die wegens onderhoudsgebreken al jaren een bevroren huur hebben. Van die woningen kan de huur in het geheel niet worden verhoogd voordat de onderhoudsgebreken zijn verholpen.

4 Huurgewenning

De minister maakt het mogelijk om een lagere aanvangshuur te vragen dan formeel overeengekomen. In jaarlijkse stappen van boventrendmatige huurverhoging moet de overeengekomen huur na maximaal drie jaar alsnog zijn bereikt. Deze maatregel zal alleen interessant zijn voor de huurders die nog een inkomensstijging verwachten. Om zoals de minister wenst, de doorstroming vanuit grote woningen naar kleinere te bevorderen is deze maatregel minder gepast. Juist de ouderen met een inkomen dat zeker niet meer zal stijgen, eerder dalen, is

deze maatregel geen oplossing. Zij komen na de periode van huurgewenning alsnog met veel hogere maandlasten te zitten zonder inkomensstijging. We hebben in Amsterdam veel betere oplossingen voor dit probleem. In de regeling Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter zien verhuurders af van huurharmonisatie en kunnen oudere huurders met behoud van de huidige huur verhuizen naar een meer geschikte woning. De leeggekomen woning kan opnieuw worden verhuurd.

5 Tijdelijke huurkorting

De minister maakt het ook mogelijk dat de huur op verzoek van de huurder wegens inkomensterugval tijdelijk wordt bevroren of verlaagd. Deze regeling is uitermate complex en bovendien mogen verhuurders zelf bepalen of ze dit toepassen, huurders kunnen er geen rechten aan ontlenuen. Het staat de verhuurder vrij om aan dat verzoek tegemoet te komen of niet. Het verzoek moet jaarlijks door de huurder worden herhaald. Als er volgens de verhuurder geen recht meer bestaat op de huurkorting dan kan met terugwerkende kracht van 3 jaar de huur alsnog verhoogd worden. . De minister stelt vervolgens de eis dat de korting er niet toe mag leiden dat huurders die nu een huur boven de liberalisatiegrens betalen op grond van de korting ineens recht zouden krijgen op huurtoeslag.

Wij stellen vast dat de regeling, zoals nu voorgesteld, uitermate complex is en tot willekeur en rechtsongelijkheid zal leiden. De minister zou de uitvoering van de regeling dwingender moeten vastleggen, eventueel verbonden aan de te maken prestatieafspraken . Daarin kunnen dan afspraken gemaakt worden over de lokale invulling van de regeling.

We stellen vast dat de minister juist de huurders met een sterke inkomensdaling wil uitsluiten van de regeling. Dit doet zij door te stellen dat de tijdelijke huurkorting niet mag leiden tot een beroep op de huurtoeslag. Hoe zij dit wil handhaven maakt zij niet duidelijk. Juist de huurders die een sterke inkomensdaling meemaken (tot een inkomen lager dan de huurtoeslaggrens), hebben de meeste behoefte aan een (tijdelijke) huurverlaging. Over het op termijn toewijzen van bij het inkomen passende woonruimte kunnen de lokale partijen prestatieafspraken maken. In sommige woningmarkten zal dat eenvoudiger zijn dan in andere.

Reële verhouding prijs en kwaliteit

Met de huidige regels zal de verhouding tussen prijs en kwaliteit bij huurwoningen slechter worden. Er ontstaan dermate grote verschillen in huurprijs van woningen waarvan de kwaliteit gelijk is dat dit niet meer uit te leggen valt. Dit zal zeker het geval zijn zolang de schaarste een groot deel van de huurprijs bepaalt.

Bevorderen van de doorstroming

Naar onze mening leidt geen van de voorgestelde maatregelen tot doorstroming op de woningmarkt. Integendeel, bijna alle maatregelen leiden er toe dat de woningmarkt nog verder verstopt zal raken. Door de veel te lage vaststelling van de inkomensgrenzen voor toegang tot het DAEB-segment zal het voor veel huishoudens onmogelijk worden te verhuizen. Hetzelfde geldt voor de

inkomensafhankelijke huurverhogingen. Bij gebrek aan alternatief zullen de middeninkomens door het afromen van het besteedbaar inkomen aan hun huurwoning worden gekluisterd.

De enige manier om de doorstroming te bevorderen is veel betaalbare woningen in het gereguleerde segment toe te voegen, de DAEB-grens en regulering uit te breiden met het segment lage middenhuren (tot € 1.000) en de inkomenseisen te verruimen tot een realistischer niveau.

Volkshuisvesting en investeringsruimte toegelaten instellingen

Verhuurders krijgen met deze maatregelen meer armslag om in verduurzaming en nieuwbouw te investeren. Naar onze mening zouden de huidige huurinkomsten van de corporatiesector voldoende moeten zijn om aan de investeringsopgave te voldoen.

De Rijksoverheid kan, als zij dat wil, deze ruimte vergroten door de ATAD, Vennootschapsbelasting en vooral de Verhuurdersheffing te versoepelen of af te schaffen.

Eigenaar/bewoners hebben de mogelijkheid tot hypotheekrenteaftrek terwijl huurders extra betalen via extra huurverhogingen en de verhuurdersbelasting.

Met de voorgestelde maatregelen worden de kosten eenzijdig op huurders afgewend.

De volkshuisvesting dient een nationaal belang. Wanneer de kosten die er mee gepaard gaan door alle belastingplichtigen (bedrijfsleven, huiseigenaren en huurders) worden opgebracht kan de heffing op sociale verhuur worden afgeschaft.

Aanjagen ongewenste effecten in de particuliere sector

Landelijk wordt vastgesteld dat steeds meer woningen in handen komen van particuliere eigenaren volgens het principe buy-to-let. Het aantal huurwoningen neemt daardoor ook sterk toe. Voor Amsterdam is deze stijging groter dan het landelijke gemiddelde. Particuliere verhuurders worden doorgaans minder getroffen door de hierboven genoemde heffingen en belastingen. Tegelijkertijd profiteren zij in gelijke mate van de inkomensafhankelijke huurverhogingen als de toegelaten instellingen. Het effect zal zijn dat het verdienmodel dat met buy-to-let gepaard gaat nog aantrekkelijker wordt dan het nu al is. Het lijkt ons niet logisch bovengenoemde verruiming van de regelgeving voor huurverhogingen te laten gelden voor deze groep verhuurders.

Wij pleiten er bovendien voor de huurgrens van de gereguleerde sector en voor DAEB op te trekken tot € 1.000. Gecombineerd met de aangekondigde noodstop wordt buy-to-let daarmee ontmoedigd, terwijl het voor corporaties mogelijk wordt om te investeren in middeldure woningen. Dat zal pas een groot effect op de doorstroming hebben.