

Gezamenlijke reactie Aedes en Woonbond op internetconsultatie "Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen"

vereniging van
woningcorporaties



Datum

10 juli 2019

Onderwerp

Gezamenlijke reactie Aedes en Woonbond op internetconsultatie "Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen"



Inleiding

Aedes en de Woonbond geven graag hun reactie op het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen. Het voorliggende wetsvoorstel heeft een grote impact op mensen die qua beschikbaar financieel budget de komende jaren toegang kunnen krijgen tot de sociale huursector. Het is positief dat minister Ollongren daarbij rekening wil houden met de verschillen in huishoudensgrootte in hoeverre zij betaalbaar kunnen wonen. Wel plaatsen wij grote kanttekeningen bij de nu voorgestelde inkomensgrenzen. Daarnaast bevat het wetsvoorstel een nadere invulling voor afwijkend huurbeleid in situaties waarin huishoudens relatief te duur of te goedkoop wonen. Ook hier past waardering voor het meer rekening houden met het financiële budget van individuele huishoudens. Echter, wij hebben moeite met de gekozen vormgeving en daarbij gehanteerde argumentatie.

Net zoals bij het Wetsvoorstel wijziging huursomstijging pleiten wij voor urgentie op het volbrengen van het wetstraject, te meer om recht te doen aan een goede en zorgvuldige vormgeving en bespreking van het huurbeleid in 2020, door corporaties, huurders en gemeenten.

In een bredere context gezien zijn wij van mening dat de betekenis van de sociale huursector meer is dan alleen het huisvesten van mensen met een lager inkomen. Dit bleek ook uit het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' (Rigo 2018), waarin grote kanttekeningen worden geplaatst bij een verdere beperking van de doelgroep voor sociale huur en de effecten daarvan voor de leefbaarheid.

Het feit dat de Woonbond en Aedes een gezamenlijke reactie geven op dit wetsvoorstel mag gelezen worden als een breed draagvlak voor de door ons voorgestelde verbeteringen die nodig zijn voor huurders, woningzoekenden en corporaties om ook in de toekomst goed en betaalbaar te kunnen wonen en leefbare buurten en wijken. Wij gaan ervan uit dat dit brede draagvlak nadrukkelijk meeweegt in de politieke besluitvorming.

Differentiatie inkomensgrenzen

De kernopgave van woningcorporaties is het zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor mensen die om wat voor reden dan ook een steuntje in de rug nodig hebben. Deze huishoudens, die zonder corporatie geen plek kunnen vinden op de woningmarkt, zouden tot de doelgroep van de sociale huur moeten behoren.

Of je een woning kunt vinden op de woningmarkt, is onder meer afhankelijk van de toegang tot de woningmarkt en de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen. Met name vanwege dat laatste punt is het zeer gewenst om de DAEB-inkomensgrenzen (verder aangeduid met inkomensgrenzen) naar grootte van het huishouden te differentiëren. Bij eenzelfde belastbaar inkomen hebben grotere huishoudens minder geld beschikbaar voor woonlasten dan kleinere huishoudens. Dit wordt onder meer duidelijk in een onderzoek van Platform31 en Rigo, waarvan de belangrijkste tabel

(afbeelding 1) laat zien dat kleinere huishoudens bij een veel lager inkomen al een vrije huursectorwoning kunnen betalen dan grotere huishoudens. Hierbij past de kanttekening dat deze analyses gebaseerd zijn op standaardsituaties. Zorgkosten, functiebeperkingen en dergelijke kunnen in individuele gevallen tot een veel lagere draagkracht voor woonlasten leiden.



Afbeelding 1 – Het benodigde jaarincome per type huishouden om een huur van 711 tot 980 euro te kunnen betalen (prijspel 2018). Bron: Beuzenberg et al. (2018). Ruimte voor lage middeninkomens. De woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties. Platform31 en Rigo. Pagina 14.

Het kabinet stelt voor om de inkomensgrenzen vast te stellen op 35.000 euro voor eenpersoonshuishoudens en op 42.000 euro voor twee- en meerpersoonshuishoudens. Deze grenzen zijn veel te laag en Aedes en de Woonbond hebben bovendien ervoor gepleit om onderscheid te maken naar 3 groepen: 38.000 voor eenpersoons-, 42.000 voor tweepersoons- en 52.000 voor drie- en meerpersoonshuishoudens (hierna: gezinnen).

Eenpersoonshuishoudens

De minister geeft aan dat eenpersoonshuishoudens al bij een inkomen van 27.000 euro een woning van 720 euro kunnen betalen. Het probleem is dat zij geen toegang krijgen tot de vrije huursector door de inkomenseisen die daar worden gesteld. Veelal geldt daar de eis dat de huurder 4,5x de huurprijs als bruto maandinkomen moet hebben. Bij een inkomen van 27.000 is de maximale huurprijs dan 500 euro, en bij een inkomen van 35.000 is dat 648 euro. Het aantal huurwoningen voor die prijs is zeer beperkt. Sociale huurwoningen bij corporaties zijn juist bedoeld voor mensen die geen toegang krijgen op de vrije markt. Het is onbegrijpelijk dat deze mensen nu geen kans meer maken op fatsoenlijke betaalbare woningen.

Dit geldt des te meer voor die eenpersoonshuishoudens die, met de huidige geldende inkomensgrenzen, zich als woningzoekende hadden ingeschreven voor een sociale huurwoning en dus ook soms jarenlang geld hebben betaald om op de wachtlijst te staan. Een behoorlijk aantal van deze mensen komt, met de nieuwe voorgestelde lagere inkomensgrens, nu niet meer daarvoor in aanmerking. Daarmee komen voor hen opgebouwde verwachtingen en rechten in één klap te vervallen. Dit is in onze ogen ontoelaatbaar.

Gezinnen

De inkomensgrens voor gezinnen komt te liggen op 42.000 euro. Bij zo'n inkomen kunnen grote gezinnen maar zo'n 500 euro aan huur betalen, blijkt uit Nibud-cijfers en afbeelding 1. Een huurprijs die zelfs lager is dan de huidige gemiddelde huurprijs in de corporatiesector. Laat staan dat deze huishoudens in de vrije sector huurmarkt terecht kunnen, waar de huurprijs op papier begint bij 720 euro, maar in de praktijk vaak start vanaf 950 euro. Deze huishoudens vallen dus onmiskenbaar tussen wal en schip. De minister stelt echter dat "meerpersoonshuishoudens (...) met een belastbaar inkomen rond de €42.000 voldoende bestedingsruimte hebben voor een huurwoning met een prijs boven de liberalisatiegrens¹". Aedes en Woonbond vinden het zeer zorgelijk dat de minister dit stelt, terwijl aantoonbaar is vast te stellen dat dit niet het geval is. Om ook deze huishoudens de kans te bieden op een betaalbare woning, stellen wij voor 3- en meerpersoonshuishoudens een inkomensgrens voor van 52.000 euro.

Grootte van de doelgroep

Het kabinet stelt in de memorie van toelichting dat het vanwege de slagingskasten van de doelgroep van belang is dat de doelgroep niet te groot wordt². Door de gekozen grenzen komen echter 8% minder huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning dan nu het geval is. Kennelijk is de grootte van de doelgroep belangrijker voor het kabinet dan de kansen op een betaalbare woning voor huishoudens met een laag middeninkomens. Deze keuze is dan ook vooral een politieke keuze. De DAEB-grenzen zijn ingesteld om aan te geven vanaf welk inkomen huishoudens zich zonder ondersteuning kunnen redden op de woningmarkt. De grenzen dienen dus rekening te houden met de vraag welke huishoudens anders tussen wal en schip dreigen te vallen. Uit rapporten van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat 27 procent van de middeninkomens betaalbaarheidsproblemen kent. Dit zijn vooral de lage middeninkomens en gezinnen. Mede om deze reden zal herziening van de inkomensgrenzen er toe moeten leiden dat deze middeninkomens ook in de sociale sector terecht kunnen.

Opvallend is dat in het wetsvoorstel gerefereerd wordt aan de slagingskansen voor een DAEB-woning en dat deze – door de voorgestelde inkomensgrenzen – niet te veel onder druk mogen komen te staan. Dit is inderdaad belangrijk, maar de conclusie zou niet moeten zijn dat er daarom minder mensen een beroep zouden mogen doen op de sociale huursector. De conclusie zou juist moeten zijn dat het aanbod van corporatiewoningen moet toenemen en dat corporaties hier de ruimte voor moeten krijgen. Overigens komen er, met de voorgestelde grenzen van Aedes en de Woonbond, maar 2% meer huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning dan nu het geval is³. Een zeer beperkte, maar voor die huishoudens wel een heel noodzakelijke, stijging. Tot slot leidt een eenzijdige focus op de allerlaagste inkomens ook tot een residualisering van de sociale huursector en negatieve effecten op de leefbaarheid. Aedes en Woonbond vinden dat zeer onwenselijk.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De voorgestelde aanpassingen in de systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn een stap in de goede richting. Echter, we plaatsen grote kanttekeningen bij de nu aangegeven vormgeving. Hierbij is het van belang te melden dat de Woonbond, hoewel principieel tegen inkomensafhankelijke

¹ Wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen versie internetconsultatie, Memorie van Toelichting, pagina 7

² Wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen versie internetconsultatie, Memorie van Toelichting, pagina 6-7

³ Op dit moment komen huishoudens met een inkomen tot ongeveer 42.000 euro in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit zijn zo'n 3,658 miljoen huishoudens. Wanneer de grenzen worden vastgesteld op 38.000, 42.000 en 52.000 euro (afhankelijk van de huishoudgrootte), komen zo'n 3,735 miljoen huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning: een groei van slechts 2%.

huurverhogingen, bereid was om samen met Aedes na te denken over een mogelijke verbetering van de huidige systematiek. Het is spijtig dat dit gezamenlijke voorstel van Aedes en Woonbond niet haar weerslag heeft gekregen in het wetsvoorstel.

Het verdelen van de inkomensafhankelijke huurverhoging in twee categorieën, hoge middeninkomens en hoge inkomens, waarbij de hoge middeninkomens een minder grote stijging kunnen krijgen dan de hoge inkomens is positief. Echter, de voorgestelde verhoging van maximaal 50 euro per maand voor de hoge middeninkomens is uitgedrukt in procenten bij een gemiddelde huur (bijna 10%) véél hoger dan de huidige maximale inkomensafhankelijke huurverhoging (2019: 4,1%). Dit leidt voor deze groep tot te grote koopkrachteffecten in onze ogen. Op grond van koopkrachteffecten zou de huurverhoging voor de hoge middeninkomens niet meer dan 35 euro moeten bedragen. Overigens is het vreemd dat deze bedragen (de voorgestelde maximale verhogingen van 50 en 100 euro) niet worden geïndexeerd met inflatie. Door dit niet te doen worden hogere inkomens relatief bevoordeeld ten opzichte van huishoudens met een lager inkomen.

Het voorstel om de inkomensafhankelijke huurverhoging niet direct vanaf de grens van de DEAB-doelgroep in te laten gaan, maar hiervoor een buffer te hanteren, zien Aedes en Woonbond als een verbetering van de huidige situatie. Een dergelijke systematiek hebben wij ook voor ogen bij ons voorstel om de DEAB-grenzen vast te stellen op 38.000 voor alleenstaanden, 42.000 voor tweeverdieners en 52.000 voor gezinnen.

De voorgestelde vormgeving van de inkomensafhankelijke huurverhoging – met name voor de hoge middeninkomens – is in onze optiek onnodig ingewikkeld. We stellen een eenduidige methodiek voor die geldt tot aan een nader te bepalen maximum huurprijs. Voor Aedes en Woonbond staat voorop, dat de uiteindelijk door een huishouden te betalen huurprijs past bij het financiële budget dat dit huishouden heeft, gezien hun inkomen en huishoudensgrootte. Om die reden hebben wij ook gepleit om deze maximale huurprijs te laten valideren door bijvoorbeeld het Nibud. Als daaruit blijkt dat (hoge) middeninkomens de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) niet kunnen betalen, dan dient de maximale huurprijs voor deze groep lager te worden vastgesteld en zou de huur vanaf dat punt niet meer mogen stijgen dan met inflatie.

De in het wetsvoorstel opgenomen systematiek kent deze validering door het Nibud niet. Daardoor kunnen huurprijzen voor hoge middeninkomens eerst snel toenemen tot de liberalisatiegrens (via inkomensafhankelijke huurverhogingen) en daarna met maximaal inflatie + 2,5 procent (via de huursombenadering) tot aan de maximale huurprijs volgens het WWS. Hierdoor is het dus mogelijk dat deze huishoudens uiteindelijk meer moeten betalen dan zij financieel aankunnen. Dit lijkt ons meer dan ongewenst.

Aedes en Woonbond zijn positief dat het al dan niet toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging een keuze is en blijft van individuele corporaties. Dit past bij het beter kunnen inspelen op lokale woningmarktsituaties. Positief is ook dat de inkomensafhankelijke huurverhoging is geformuleerd in bedragen in plaats van percentages. Daarmee wordt het mogelijk om huishoudens die relatief meer goedkoop wonen ten opzichte van hun inkomen, sneller een meer passende huurprijs te laten betalen. Overigens vinden wij dat hierbij maatwerk mogelijk moet zijn, met de randvoorwaarde dat de inkomensafhankelijke huurverhoging hoger ligt dan de maximale huursomstijging (voor de komende 3 jaar dus hoger dan inflatie).

Ten overvloede willen wij dat, wanneer een corporatie kiest om inkomensafhankelijke huurverhogingen toe te passen om investeringen mogelijk te maken, de inkomsten hieruit buiten de huursombenadering worden gehouden, mits afgesproken en opgenomen in de prestatieafspraken. Dit is conform de huidige vormgeving.

Commerciële verhuurders houden ook de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. Tegelijkertijd maken ze hierover geen prestatieafspraken en hoeven ze zich niet te houden aan een huursom. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid van grotere ongelijkheid tussen huurders van corporaties en huurders van gereguleerde woningen van commerciële verhuurders. Dit geldt zeker voor huishoudens met een hoog inkomen die een huurverhoging van 100 euro per jaar kunnen krijgen, zonder dat daarover (prestatie)afspraken worden gemaakt tussen huurders en verhuurders. Woonbond en Aedes maken zich zorgen over deze groeiende disbalans.

De Woonbond en Aedes dringen dus aan op een onafhankelijke check op de koopkrachteffecten en de aantallen huishoudens voor inkomensafhankelijke huurverhogingen conform het wetsvoorstel, voor de hogere middeninkomens (alleenstaanden, meerpersoons) en de hoge inkomens (alleenstaanden, meerpersoons). Daarnaast voor huishoudens met senioren en voor 4- of meerpersoonshuishoudens, die in de huidige regeling waren vrijgesteld.

Huurverhoging bij zeer lage huurprijzen

Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid om bij woningen met een huurprijs onder 300 euro de huur te verhogen met maximaal 25 euro. Daardoor wordt het mogelijk om de prijs-kwaliteitsverhouding voor deze woningen, die gemiddeld zeer laag is, versneld te verbeteren. Wel valt deze relatief grotere huurverhoging voor deze woningen binnen de huursombenadering, waardoor de huurverhoging voor andere woningen gematigd dient te zijn.

Wij kunnen ons voor het corporatiebezit in deze voorgestelde maatregel vinden, omdat deze past in de voorgestane visie dat de prijs van een woning in redelijke verhouding dient te staan met de kwaliteit van die woning. Bovendien wordt binnen de huursombenadering deze wat hogere prijsstijging gecompenseerd door lagere huurstijgingen voor duurdere woningen. Voor de commerciële sector geldt deze balans echter niet.

Tijdelijke huurkorting

Het wetsvoorstel biedt corporaties de mogelijkheid bij de huurverhoging rekening te houden met huishoudens die relatief te duur wonen of komen te wonen. Hoewel Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord 2018 hebben afgesproken dat huurders een recht op huurbevrozing of huurverlaging zouden moeten hebben in situaties dat zij relatief te duur wonen, moeten wij ons tevreden stellen met een wettelijke grondslag voor tijdelijke huurkorting. Het is jammer dat in het wetsvoorstel geen normatieve uitspraak is opgenomen wanneer sprake is van relatief te duur wonen. Daardoor ontstaat de mogelijkheid dat er verschillen ontstaan tussen gemeenten en tussen corporaties over of, en zo ja, hoe en onder welke voorwaarden zij tijdelijke huurkorting bieden. Dat biedt slechts beperkte zekerheid aan huishoudens die mogelijk nu al betaalrisico's kennen.

Ook stelt het kabinet dat de tijdelijke huurkorting niet zou moeten worden ingezet voor een kortdurende huurkorting, waarna de huur snel weer wordt verhoogd. Zo zouden huishoudens met een laag inkomen, die door de huur boven de liberalisatiegrens geen recht hadden op huurtoeslag, ineens wel recht krijgen op huurtoeslag. Aedes en de Woonbond vinden dit de wereld op zijn kop. Als een huurder een inkomen heeft waarbij hij recht heeft op huurtoeslag, moet de huurprijs gewoon kunnen

worden verlaagd tot onder de liberalisatiegrens. Dat het kabinet deze huishoudens niet wil ondersteunen met huurtoeslag is zeer zorgelijk. Daarnaast is de geschetste casus behoorlijk theoretisch. Conform sociaal huurakkoord zullen corporaties de huur onder de liberalisatiegrens houden, als huishoudens een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Van de 'snelle verhoging' zal dus in de praktijk normaal gesproken geen sprake zijn.

Positief is dat tijdelijke huurkorting nu ook mogelijk wordt bij verhuizingen in de vorm van huurgewenning gedurende drie jaar. Dit vormt een goede prikkel om doorstroming te bevorderen. Juist om die reden is het spijtig dat het wetsvoorstel geen ruimte lijkt te bieden aan starters op de woningmarkt die, gezien hun vaak lage inkomen, moeite hebben om de gevraagde aanvangshuur al te kunnen betalen. Dit geldt zeker des te meer voor jongeren die nog geen 23 jaar zijn en daardoor geen beroep kunnen doen op huurtoeslag. Wij pleiten ervoor om ook in dit soort situaties tijdelijke huurkorting toe te staan of het huurtoeslagsysteem dient voor deze groep te worden aangepast.

Tot slot

Aedes en de Woonbond waarderen het wetsvoorstel voor de gekozen richting die is gekozen, waarbij het beschikbare financiële budget van een huishouden meer centraal wordt gesteld en niet alleen het inkomen. De gekozen grenzen en bedragen sluiten echter niet aan op de huidige praktijk. Door de nieuwe inkomensgrenzen krijgen minder alleenstaanden toegang tot de sociale huursector terwijl er voor hen geen alternatief is op de woningmarkt en krijgen 3- en meerpersoonshuishoudens te maken met forste betaalrisico's. Hierdoor komen mensen onnodig klem te zitten en dat is volgens ons ontoelaatbaar.

Ook bij inkomensafhankelijke huurverhogingen en bij tijdelijke huurkorting is de gekozen vormgeving verre van gelukkig. Aedes en Woonbond hebben hiervoor gezamenlijk concrete voorstellen en zouden deze graag in de uiteindelijke wetgeving opgenomen zien.

Daarbij is het van cruciaal belang dat de administratieve belasting voor huurders en verhuurders tot een minimum wordt beperkt. Wij vragen dan ook dat de Belastingdienst anticipeert op deze voorgestelde wetgeving en met huurders en verhuurders samen tot een goede, betrouwbare en veilige werkwijze weet te komen.

Meer informatie:

Aedes

Bob Witjes (Belangenbehartiger), b.witjes@aedes.nl, 06 22 38 58 27

Rob Ravestein (Belangenbehartiger), r.ravestein@aedes.nl, 06 10 89 87 38

Woonbond

Erik Maassen (Belangenbehartiger), emaassen@woonbond.nl, 06 57 57 08 87

Hans Weevers (Belangenbehartiger), hweevers@woonbond.nl, 06 81 88 81 97