

Datum 5 augustus 2019

Bijlage(n) geen

Contactpersoon CAM van Brunschot

Doorkiesnummer 06-46 37 04 52

Onderwerp Internetconsultatie
Huurinkomensgrenzen

Ons kenmerk FO 019-036

Geachte heer, mevrouw,

Vanzelfsprekend achten Federatie Opvang, RIBW Alliantie en GGZ Nederland het noodzakelijk dat voor sociale huurwoningen goede afspraken bestaan. Juist het belang van betaalbare woningen wordt vanuit onze branches ook steeds benadrukt. Daarbij is ook toewijzing zeker een aandachtspunt. Echter, we zien in het voorstel enkele knelpunten die we hierbij willen aankaarten.

Grenzen inkomen omlaag:

Als het wetsvoorstel wordt aangenomen komen er twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur: één voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens. Op dit moment is er één inkomensgrens voor alle huishoudens. Om een sociale huurwoning te kunnen huren moet het (al dan niet gezamenlijke) jaarinkomen op dit moment lager zijn dan €42.436,-. Daarnaast geldt dat woningcorporaties minimaal 80% van hun leegkomende woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen dat lager is dan €38.035,-. In het wetsvoorstel gaat de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens fors omlaag. De inkomensgrens voor huishoudens van 2 en meer personen gaat licht omlaag.

	Wetsvoorstel	Nu
1 persoon	€35.000,-	€42.436,-
2 of meer personen	€42.000,-	€42.436,-

Graag sluiten wij aan op de opmerkingen van ondermeer de Woonbond en Aedes, die in een gezamenlijke reactie waarschuwen voor een zogenaamde Woonkloof: met name voor alleenstaande dreigt de nieuw te hanteren inkomensgrens tot grote problemen te leiden. Het verschil tussen een- en meerpersoonshuishoudens lijkt op zich redelijk. De gestelde grenzen zijn echter veel te laag en Aedes en de Woonbond hebben bovendien ervoor gepleit om onderscheid te maken naar 3 groepen: respectievelijk 38.000 voor eenpersoons-, 42.000 voor tweepersoons- en 52.000 voor drie- en meerpersoonshuishoudens (hierna: gezinnen). 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, aldus Aedes en De Woonbond in hun gezamenlijk schrijven. Daarbij komt dat men al jarenlang heeft betaald om ingeschreven te zijn en nu door wijzigende inkomensgrens ineens niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Waar moet deze groep heen? Deze verdwijnt in een zogenaamde "woonkloof" aldus de Woonbond.

"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 ertoe moeten leiden dat deze middeninkomens ook in de sociale sector terecht kunnen." (Uit reactie Aedes/Woonbond, internetconsultatie 10 juli 2019) De Woonbond en Aedes geven aan, door het huidige wetsvoorstel waarin de inkomensgrens voor toegang tot een sociale huurwoning wordt verlaagd, nog meer middeninkomens tussen wal en schip gaan vallen op de woningmarkt. 'Kopen of huren in de vrije sector is vaak te duur, en de sociale huur wordt voor middeninkomens op slot gegooid. "Ze vallen in een Woonkloof". Stelt Woonbonddirecteur Paulus Jansen. Dit lijkt eerder te leiden tot het verschuiven van het enorme schaarste-probleem op de woningmarkt, dan dat het tot oplossingen lijkt te leiden. Het aantal zogenaamde "samenwoners" zou hierdoor onzes inziens alleen toenemen in aantal, terwijl het echter over huurders gaat die niet elders een woning kunnen bemachtigen.

Hogere huurverhogingen

Ook gaat de inkomensafhankelijke huurverhoging op de schop. Zo kan de huur van huurders jaarlijks met ineens 50 of 100 euro in de maand worden verhoogd. "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." (Uit reactie Aedes/Woonbond, internetconsultatie 10 juli 2019) Daarmee signaleren partijen dus een risico voor huurders.

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

De Woonbond -die inkomenspolitiek niet als een rol van verhuurders ziet- merkt hierover verder op, dat er geen rekening gehouden met bepaalde groepen. "Zo wordt de huidige uitzondering voor grote gezinnen en voor AOW'ers afgeschaft in het huidige voorstel. Met name voor deze laatste -vaak kwetsbare groep- betekent het voorstel een verslechtering die niet wenselijk is." (Woonbond)

Het te besteden inkomen aan woonlasten is in Nederland reeds zeer hoog. Elke maatregel die deze hoogte verder in stand houdt of vergroot wijzen wij af als Federatie Opvang en RIBW Alliantie. Tenslotte blijft het probleem van ultieme schaarste aan woningen een prangend vraagstuk.

Met Aedes en de Woonbond waarderen wij de in het wetsvoorstel gekozen richting; 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, concluderen Woonbond en Aedes en dat is ontoelaatbaar. Ook bij inkomensafhankelijke huurverhogingen en bij tijdelijke huurkorting is de gekozen vormgeving verre van gelukkig. Aedes en Woonbond hebben hiervoor gezamenlijk concrete voorstellen gedaan en zouden deze graag in de uiteindelijk wetgeving opgenomen zien. Wij ondersteunen deze voorstellen van harte.

Daarbij is het van cruciaal belang dat de administratieve belasting voor huurders en verhuurders tot een minimum wordt beperkt. Aedes en Woonbond doen een appél aan de Belastingdienst; zorg dat men anticipeert op deze voorgestelde wetgeving en met huurders en verhuurders samen tot een goede, betrouwbare en veilige werkwijze weet te komen.

Samenvattend stellen we dat we het feit dat een grote groep alleenstaanden buiten de DAEB valt door gewijzigde inkomensgrenzen onaanvaardbaar is. Daarnaast lopen meer persoons huishoudens, met name grote gezinnen betaalrisico's door de toe te passen huurverhogingen. Ten derde zal de inkomensafhankelijke huurverhoging met name voor een tussengroep (hogere middeninkomens) tot problemen leiden. Hierbij wijzen we ook op het belang van het beperken van de administratieve belasting van huurders, maar ook verhuurders. De gekozen wijzigingen lijken onzes inziens dan ook niet tot een oplossing te leiden.

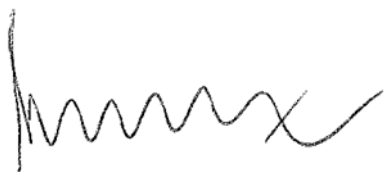
In de reactie van Aedes en Woonbond, waarop wij graag aansluiten, wordt ook aangegeven dat het accent vooral moet liggen op het bereikbaar maken van woningen voor mensen met lagere en middeninkomens. Het oplossen van het probleem; gebrek aan mogelijkheden op de woningmarkt, daarop moet worden geïnvesteerd. Dat betekent dat er snel meer woningen bij moeten komen.

Vanzelfsprekend lichten we de door ons ingenomen standpunten graag toe. Voor vragen
k.vanbrunschot@opvang.nl

Tot zover,

Met vriendelijke groet

Met vriendelijke groet,



De heer A.P.B.M. van Tuijn
Voorzitter RIBW Alliantie



de heer drs. J.P. Laurier
Voorzitter Vereniging Federatie Opvang