

Bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging

Naast de problemen met de privacy van huurders, heeft de Woonbond meer principiële en praktische bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging.



Principiële bezwaren

1. Wiens taak is inkomensbeleid?

Inkomensbeleid is geen taak voor de verhuurder, maar voor de overheid. Inkomensgegevens zijn persoonlijk en privacy dient beschermd te worden, daarom worden er strenge eisen gesteld aan de Belastingdienst. De Belastingdienst is gehouden aan geheimhoudingsplicht. De Belastingdienst kan niet zo maar aan particulieren (verhuurders) inkomensgegevens verstrekken.

2. Wat is een goede grondslag voor hoogte van de huur?

De hoogte van de huur moet een relatie hebben met de kwaliteit van het gehuurde, niet met het inkomen van de huurder. De prijs/kwaliteit verhouding moet voorop staan. De sociale huursector moet toegankelijk zijn voor mensen met een middeninkomen. De laagste inkomens kunnen met behulp van huurtoeslag toch voldoende

kwaliteit huren. De inkomensafhankelijke huurverhoging koppelt prijsverhoging aan inkomen, ongeacht de kwaliteit. Ook voor gebieden waar de gemiddelde markthuur ruim onder de liberalisatiegrens ligt.

3. Zijn er alternatieven voor de 'scheefhuurders'?

Veel zogenaamde 'scheefhuurders' hebben geen keuze. Vrije sectorwoningen zijn schaars en te duur en voor de koopsector komen zij niet in aanmerking om uiteenlopende redenen. Het is onredelijk om huurders extra lastenverzwaringen te geven met het argument dat zij een woning bezet houden die voor een lager inkomen bestemd is, maar die geen uitwijkmogelijkheden hebben. Ouderen komen niet meer in aanmerking voor een hypotheek en gezinnen hebben meer en vaak te dure ruimte nodig. Zij hebben meestal geen alternatief. Dat geldt min of meer ook voor mensen met onzekere inkomens, zoals zzp-ers en flexwerkers.

4. Welk effect heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging op de mix binnen wijken?

Veel wijken zijn qua woningen redelijk gelijksoortig. Voorkomen moet worden dat ook de inkomens gelijksoortig zijn. Alleen wijken voor armen of rijken zijn een recept voor problemen en sociale spanningen. Dat er in wijken met veel sociale huurwoningen ook mensen met wat hogere inkomens wonen is dus nuttig. Hen wegzetten als 'profiteurs' en met extra huurverhogingen trachten te verjagen is dat duidelijk niet.

5. Emancipatie huurders

In een onderzoek (*Passend Wonen*) in opdracht van corporatiekoepel Aedes en de woonbond, waren de onderzoeker zeer negatief over de inkomensafhankelijke huurverhoging. 'Emancipatie van bewoners is een klassiek doel van woningcorporaties. Als er straf wordt opgelegd aan bewoners die enig maatschappelijk succes hebben, is dat niet te rijmen met het rechtsgevoel van bewoners en het emancipatiedoel van corporaties. Ook hebben de onderzoekers kritiek op de problemen voor huurders met een wisselend inkomen.

Z.o.z.

Praktische bezwaren

(Wet Huurverhoging op grond van Inkomen)

6. Is de huurverhoging gebaseerd op het actuele inkomen?

Inkomens variëren vaak sterk per jaar en inkomensgegevens lopen minstens anderhalf jaar achter. Dat leidt er toe dat de verhoging van het ene jaar in het volgende jaar wordt verlaagd. Via complexe bezwaarprocedures moeten huurders met een inkomensdaling bezwaar maken. Omdat de huurverhoging over gezinsinkomen gaat, kan ook het inkomen van inwonende kinderen tot hogere huurverhogingen leiden, die later als de kinderen het huis uit gaan niet meer terug te draaien zijn.

7. Wordt er rekening gehouden met huishoudsamenstelling of omstandigheden?

De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gebaseerd op een harde inkomensgrens. Voor de periode 2013–2016 waren dat twee grenzen, namelijk ongeveer €34.000 en €43.000 bruto (gezinsinkomens vanaf €1.800 of €2.300 netto). Hierbij wordt gekeken naar het gezamenlijk huishoudinkomen, zonder te kijken naar hoeveel personen het betreft, noch te kijken naar andere omstandigheden. Zeker voor mensen net boven de grenzen pakt dit onevenredig hard uit en prikkelt het om inkomens net onder de grens te brengen. Vanaf 2017 wordt het weer één grens van ongeveer €40.000. De keuze voor de inkomens is duidelijk arbitrair.

8. Wordt er rekening gehouden met de huidige huurhoogte?

De inkomensafhankelijke huurverhoging raakt de minste 'scheefwonende' huurders het hardst.

Er wordt immers geen rekening gehouden met hoe hoog de huur al is die middeninkomens betalen. De huurverhoging wordt voor alle scheefhuurders even sterk verhoogd (met extra 4%) ongeacht de huidige huur. Huurders die al een hoge huur hebben krijgen zo de zwaarste huurverhogingen. Een huurverhoging met 6,5% op €700 huur is aanzienlijk hoger dan op een huur van €400, daardoor raakt dit middel de minst 'scheefhurende' huurders het hardst.