

Reactie op het voorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet

Van het voorstel tot wijziging van de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet zou je, na alle evaluaties en rapporten met betrekking tot de wetwijziging van 2015 een significante verbetering mogen verwachten. Niets is echter minder waar! Integendeel. De positie van de corporaties wordt nog steeds aangetast door de opgelegde belastingdruk, de verhuurdersheffing – waarmee 15% van de hypotheekrenteaf trek van de eigen woningbezitters wordt gefinancierd – blijft en de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt niet opgeheven, maar marginaal aangepast en godbetert uitgebreid met de groep gepensioneerden.

Natuurlijk is niet alles kommer en kwel en zijn er ook positieve zaken te memoreren, waaronder een differentiatie van de DAEB inkomensgrens naar gezinssamenstelling. Het is alleen jammer dat het positieve van het voorstel weer grotendeels weer teniet wordt gedaan door de voorwaarde dat dit niet voor de zittende huurders (waarvan een deel het nu al financieel moeilijk heeft) van toepassing is. Die moeten maar zien hoe ze het redden of gaan verhuizen. Met het aantal van 200.000 mutaties wordt gesuggereerd dat het probleem snel opgelost zal zijn, maar zonder kwantificering of differentiatie naar gezinssamenstelling is het alleen maar een getal om indruk te maken, en heeft het verder geen enkele inhoudelijke waarde.

Eenzijds stelt de minister dat door deze regeling de omvang van de potentiële (totale) doelgroep met 106.000 meerpersoonshuishoudens wordt vergroot, maar 86% daarvan woont in een koophuis. Die komen echt niet naar de huurmarkt, want die wonen veelal tegen lagere kosten dan een huurwoning net onder de liberalisatiegrens. Vervolgens is ineens sprake van een toename met 84.000 extra hurende meerpersoonshuishoudens. Ook dat is een onjuiste voorstelling van zaken, want deze 84.000 huishoudens wonen al in een huurwoning. Op dezelfde manier wordt ook met cijfers gegoocheld als het eenpersoons huishoudens (al dan niet AOW-er) betreft.

De verhuurdersheffing, die door de minister ook nu weer wordt gehandhaafd, heeft als expliciet doel dat de staatskas op dit moment met dik 2 miljard euro per jaar wordt gespekt. Zie de notitie “Effecten verhuurderheffing” van de Woonbond. Het is dus geen heffing maar een ordinaire belasting die ten laste komt van de huurders en doorgeschoven wordt naar de eigenwoning bezitters waar het voor ± 15% bijdraagt aan de hypotheekrenteaf trek; waarvan dan weer 30% (€ 600 miljoen) bij de hoogste inkomens terecht komt. Een aardige melkkoe, want inmiddels is er sinds 2013 door huurders nagenoeg 8 miljard euro bijgedragen aan de hypotheekrenteaf trek. Was de jaarlijkse huurverhoging tot 2013 min of meer gelijk aan de inflatie, Om de verhuurdersheffing (extra belasting) te compenseren mag de huur boven de inflatie met 1,5% extra worden verhoogd. Feitelijk een verhoging van 2 tot 5 keer de inflatie.

Onder het mom dat het tot doel heeft de doorstroming binnen de huurmarkt te verbeteren, wordt er nog een 2^e compensatieregeling gecreëerd in de vorm van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Het effect van verbeteren van de doorstroming heeft het nooit gehad, maar het blijkt wel een “spekkie naar het bekkie” van de commerciële verhuurders en investeerders te zijn. Die kunnen hier meer inkomsten mee genereren. Er is geen verhuurder die een, door de inkomensafhankelijke huurverhoging, opgeschroefde huur ooit nog terug zal draaien; ook niet voor een nieuwe huurder.

Commerciële verhuurders hebben het liefst veel van dat soort “klanten”, want dan komt de huur sneller boven de liberalisatiegrens. Ook blijkt dit een negatieve werking op de woningmarkt te hebben, zoals uit rapporten van Deloit, BDO en Companen blijkt. De corporaties en de huurders zijn de sjaak en de gepensioneerde huurders dubbel de sjaak; al tien jaar geen indexering, maar wel een huurverhoging (ver) boven de inflatie en daar overheen ook nog eens een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Puur uit geldbejag is dus door een eerder kabinet Rutte voor een groot deel van de bevolking een sociaal en financieel drama geschapen. Hoe kan je als verantwoordelijk minister hier met droge ogen volhouden dat, terwijl de lonen nog niet eens met de inflatie stijgen, een jaarlijkse huurstijgingen van 1,5% tot 4% boven de inflatie makkelijk kan en geen probleem zal opleveren. Daarbij moet dan worden aangetekend dat de commerciële verhuurders en investeerders de grote winnaars zijn. Niet voor niets is hun aantal op de woningmarkt de laatste jaren sterk gestegen; zelfs buitenlandse investeerders hebben de pot met honing gevonden. De helft van de verkochte panden in Amsterdam wordt door buitenlandse investeerders gekocht

In dit wetsvoorstel – schrijft de minister – wordt het huidige systeem van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, in lijn met deze motie Ronnes, aangepast en effectiever gemaakt. Effectiever voor wie. Er worden alleen maar meer mogelijkheden geschapen om de huren voor een aantal zittende huurders zo snel mogelijk boven de liberalisatiegrens te brengen. Met een grote boog wordt om de sociale en financiële ellende die dit bij huurders veroorzaakt heen gelopen. Huurders worden gedwongen te verhuizen en uit hun, meestal gedurende jaren opgebouwde sociale netwerk en vangnet, te vertrekken. Ook ouderen die al bijna een heel mensenleven in hun buurt hebben gewoond. Vertrekken ja, maar waar naar toe? Andere woonruimte is niet beschikbaar.

Was een gepensioneerde sinds 2 jaar vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging, in het nu voorliggende voorstel wordt deze groep er weer vrolijk aan toegevoegd. Hoewel niet vermeld, zal de grondslag hiervoor ongetwijfeld het, door de minister meermalen genoemde rapport “Ruimte voor wonen 2018” (WoOn 2018) zijn. Een “onafhankelijk” onderzoek, uitgevoerd door het eigen ministerie van de minister. Het is dan ook niet verwonderlijk dat cijfers wat tendentius blijken te zijn en in een aantal gevallen apert onjuist, met name als het gepensioneerden betreft. Als voorbeeld de tabellen die horen bij de grafieken over de inkomensstijging van diverse bevolkingsgroepen, op de pagina's 16 en 17.

Voor oudere paren (65+) wordt in de tekst bij de grafiek (pag. 16) aangegeven dat deze van 2012 – 2017 een inkomensstijging hebben gehad van 9%. Het zal niemand verbazen, de minister misschien uitgezonderd, dat dit niet juist is. Sterker, het is gewoon onmogelijk! Die bevolkingsgroep staat al 10 jaar keihard op de nullijn! Dat blijkt ook als het wordt nagerekend. Als daarbij de getallen uit de achterliggende tabel worden gebruikt blijkt dit met 5,85% ruim 1/3^e minder te zijn. Maar, met 10 jaar nullijn in gedachten kan ook bij dat percentage een dik vraagteken gezet worden. Het wordt nog vreemder als uit de daarop volgende tabel (blz. 17) blijkt dat het besteedbaar inkomen van deze groep in 5 jaar zelfs met 7,53% zou zijn gestegen. Keiharde nullijn en gelijkblijvende of grotere lastendruk en toch 7,53 % meer te besteden. Die truc zou ik graag leren.

Wat nu gebeurt is blokjes schuiven, ofwel hier wat geven en daar wat nemen. Maar vooral oppassen dat het verdienmodel van corporaties, commerciële verhuurders en zeker niet in de laatste plaats de overheid aangetast wordt. De vermindering van inkomsten voor de corporaties en andere verhuurders als gevolg van de verhoging van de van de grens voor inkomensafhankelijke huurverhoging, schrijft de minister, wordt weer ruimschoots gecompenseerd door de toegestane huursprongen. Dat betekent € 285 miljoen extra in korte tijd voor de commerciële verhuurders en € 220 miljoen voor de corporaties. Aan de heel lage huren wordt op die manier door de corporaties nog een € 12 miljoen extra verdiend in 3 jaar en bij commerciële verhuurders nog eens € 29 miljoen extra. Daarna mag alleen de reguliere verhoging van inflatie + 2,6 procentpunt worden toegepast en natuurlijk ook de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Kort gezegd komt het er op neer dat, in vergelijking met de huidige systematiek van 1,5 procentpunt boven de inflatie, de verhuurders met deze nieuwe regeling sneller (in kortere termijn) hun verdiensten kunnen maximaliseren (hun verdien capaciteit kunnen realiseren). Uitgangspunt hierbij is de maximale huurprijsgrens van een woning.

De motie Ronnes c.s. ten spijt, zou je van een minister echt beleid mogen verwachten gebaseerd op inzicht en compassie en rapporten van gerenommeerde instituten en organisaties; ook van commerciële instellingen als (grote) accountantskantoren en adviesbureaus. Dan was duidelijk geworden dat:

- De wet niet volledig hoeft te worden herzien, maar slimmer ingericht en praktisch beter toepasbaar kan worden gemaakt.
- de maatschappelijke opgave moet als vertrekpunt worden gehanteerd en niet de wet zelf. De wet moet daarbij heldere kaders geven. Ook moet er door partijen meer gehandeld worden naar de geest van de wet in plaats van precies te voldoen aan de letter van de wet.

(Evaluatierapport herziene Woningwet van Bochoven 2018)

Dat is wat anders dan het verdienmodel (ook voor de Rijks schatkist) binnen de kaders van de wet en ten koste van de huurders maximaliseren. In 2017 is al gebleken dat:

- de effecten van een gematigder huurstijging, in reactie op druk vanwege de betaalbaarheid van de huren, goed zijn op te vangen. De LTV van het gevoeligheids scenario voor inflatievolgend huurbeleid komt uit op 62% in 2026. Dat is nog ruim onder de bovengrens van 75%.

(Rapport Sectorbeeld 2017 van de autoriteit woningcorporaties)

Dan heb ik het nog niet eens over besparingen die bij de verhuurdersorganisaties mogelijk zijn door vermindering van de regeldruk.

- De structurele regeldruk als gevolg van de Woningwet wordt voor corporaties jaarlijks geraamd op bijna € 90 miljoen. Hierin is ook de nadere invulling van de regels door Aw en WSW meegerekend.
- Daarnaast valt een aantal lasten waarmee corporaties te maken hebben buiten de scope van dit rapport, bijvoorbeeld de bijdrage voor de instandhouding van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), jaarlijks bijna € 15 miljoen, en lasten uit andere regelgeving dan de Woningwet.

- De meeste structurele regeldruk komt voort uit de invoering van de marktwaardering (28%). Met name de externe kosten voor taxateurs en accountants leveren hier een belangrijke bijdrage aan.

(Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corporaties. Sira consulting 2017)

Het hoeft niemand te verbazen dat deze rapporten niet in de toelichting noch in de brief aan de tweede kamer worden genoemd. Wat moet gebeuren is mogelijk rigoureuus, maar niettemin noodzakelijk.

- Om te beginnen moeten 's rijks financiën zodanig aangepast en op orde gebracht worden dat verhuurdersheffing kan worden afgeschaft
- Dan hoeft er geen inkomenspolitiek bedreven te worden middels de Woningwet en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
- Dan moet de wet en de daarmee samenhangende regelgeving zo worden ingericht dat een significante kostenbesparing kan worden gerealiseerd
- Dan kan de inkomensafhankelijke huurverhoging worden afgeschaft en
- Dan kan de jaarlijkse huurverhoging weer teruggebracht worden tot het niveau van de inflatie
- **En dan heeft de minister een mooi stuk werk geleverd!**