

## HUURINKOMENSGRENZEN

1. Plannen lossen niets op, zorgen slechts voor verdere aantasting financiële positie huurders.
2. Plannen houden verdere aantasting van rechtsstaat in: voor huurders gelden in verdergaande mate andere regels en normen dan voor kopers.
3. Plannen blijven doorgaan met het wegkijken van ‘de olifant in de kamer’: aanhoudende massa-immigratie verstoort de demografische ontwikkelingen in een mate die passende maatregelen vereist.

### Bij punt 1.

Er zijn veel te weinig huizen. De kopersmarkt is door verkeerde maatregelen (onbeperkte hypotheekrente-aftrek, eenzijdig bouwen van koopwoningen, stimuleren van aankoop woning ook bij onvoldoende middelen) in prijstechnisch opzicht geëxplodeerd. De vastgoedbubble is door de maatregelen van voormalig minister van Wonen en Rijksgebouwen Blok tijdelijk gered, maar het piramidespel dat de woningmarkt geworden is heeft zijn houdbaarheidsdatum reeds overschreden. Koophuizen zijn voor de doorsnee Nederlander simpelweg onbetaalbaar. Daar ligt dan ook een probleem dat aangepakt dient te worden. De voortgaande zucht naar het innen van zoveel mogelijk huurpenningen bij mensen die helemaal los van deze problematiek staan draagt daar niets aan bij. Aanvullende regels zoals in bepaalde gebieden bewoningsplicht bij aankoop woning zouden dat wel doen.

Minstens even groot is het probleem van het reuzentekort aan sociale huurwoningen. In het streven naar vermindering daarvan is de overheid volledig voorbij gegaan aan de behoefte aan dit soort woningen. Enthousiast werd overgegaan tot sloop van complete wijken, om er luxe koopwoningen voor terug te bouwen. Ook werden (te) veel sociale huurwoningen verkocht, mede om de misplaatste en onverantwoorde verhuurdersheffing mee te bekostigen. Na oproep daartoe van Blok hebben ook de buitenlandse investeerders de weg gevonden, hele blokken voormalig sociale huurwoningen komen in rap tempo in handen van deze huisjesmelkers. Het tekort wordt daardoor snel groter. Ook aan dat probleem wordt door deze voorstellen niets gedaan.

Enig gevolg van al het gecijfer in de nieuwe voorstellen is (naast de zeer gewenste differentiatie voor de verschillende gezinsvormen) een verdergaande ernstige aantasting van de financiële positie van huurders. U stelt dat verdergaande en in sommige gevallen extreme huurverhogingen een betere verdeling van de woonruimte en betere kansen voor de (lagere) middeninkomens bevorderen. Dat doen zij niet. Het enige dat zij bevorderen is het sneller leegraken van de portemonnee van huurders, die er t.o.v. kopers toch al zo bekaaid afkomen. Mensen met een inkomen net boven de door u willekeurig vastgestelde grenzen die er de mogelijkheden toe hebben, kopen toch wel. Mensen die dat niet kunnen, kunnen dat in uw plannen ook niet. Wie het zich kan veroorloven, vertrekt maar al te graag uit de sociale wijken, wie dat niet kan, kan het ook in deze plannen niet. U gaat in deze voorstellen ook volledig voorbij aan de inkomensontwikkelingen in de toekomst voor de huishoudens die door de maatregelen getroffen worden. Een gezin dat vandaag net boven de gestelde grenzen verdient en dus in uw optiek dient uit te wijken naar een appartement in de middenhuur waarvan het nu al de huur niet kan opbrengen, zal in verrassend veel gevallen na het pensioen, na scheiding, bij ziekte, werkeloosheid of het overlijden van een van de partners een dermate grote daling van inkomen meemaken dat die huur op werkelijk geen enkele wijze meer op te brengen is.

Helaas is het de realiteit, dat voor een groot deel van wat u “scheefwoners” wenst te noemen dit scenario onontkoombaar is.

Ik hoop u er niet aan te herinneren dat de middenhuur geen aanspraak kan maken op huursubsidie. De huurders kunnen in bovengenoemd scenario aansluiten bij de wachtrij voor sociale huurwoningen. Die worden toch al alsmeer langer omdat u als uitgangspunt van uw beleid heeft dat het aantal van die woningen verder beperkt dient te worden. U gaat hierbij uit van wensdenken en negeert de realiteit. Dat is voor beleidsmakers de grootste fout die er te maken is.

### Bij punt 2.

In de laatste decennia is in Nederland een tweedeling ontstaan. Aan de ene kant staan de huurders. Nadat voormalig staatssecretaris Heerma indertijd omdat de mensen “te goedkoop woonden” de verplichte jaarlijkse huurverhoging invoerde zijn zij geconfronteerd met hoge huurverhogingen, jaar in jaar uit. Gold bij aanvang huur nog een maximale huurprijs voor de betreffende woning, dan werd die in de loop van de tijd domweg afgeschaft. Wie slim was kocht, dat was de oorzaak van de prijsexplosie in de jaren negentig, soms een verdubbeling van de waarde in een jaar. Er was ook een groep die gewoon bleef huren. Die maatregel van Heerma is overigens ook de oorzaak van het tot stilstand komen van de doorstroming. Immers, daarvoor stroomden huurders die in staat waren wat meer te betalen door naar een aantrekkelijkere, betere woning, nu verdween dat geld in de eindeloze huurverhogingen.

Aan de andere kant staan de kopers. Voor hen groeiden de bomen tot in de hemel. Ongeacht hun inkomen, al waren zij miljonair, kregen zij hypotheekrente-aftrek en dus subsidie van de belastingbetaler. Vergelijk dat eens met de huurders, waar altijd strakke inkomensgrenzen voor de subsidie bestonden. Slapend werden de kopers de decennia dat de woningprijzen de pan uitrezen rijk. Toen de prijzen snel hoger werden, werd het aflossingsvrij kopen geïntroduceerd. Veel mensen wonen tot op de dag van vandaag in luxe panden, zonder dat zij aflossingen doen. Zij betalen wel de rente, maar ja, die is weer aftrekbaar. Intussen gingen de huurders geduldig door met verhogingen betalen voor woongenot dat niet omhoog en regelmatig ook omlaag ging. De kopers hadden de keuze het snel toenemende vermogen te koesteren of door te stromen naar een luxere, grotere woning. Zo is de bizarre situatie ontstaan, dat voor wie in de jaren negentig een sociale huurwoning huurde de maandelijkse lasten ruim verdubbeld zijn, terwijl voor wie in dezelfde tijd een woning met gelijke prijs kocht en er bleef wonen de maandelijkse lasten nu de helft van die van de sociale huurder zijn, waarbij de waarde van de woning verveelvoudigd is (soms tot tien maal) en dus een groot vermogen is opgebouwd, mede gesubsidieerd door diezelfde sociale huurders. Indien de overheid dus de vermaledijde term scheefwoners wenst te gebruiken, zijn deze kopers de groep waarop die van toepassing is.

Omdat kopers, bouwers, makelaars en de overheid allen snel rijk werden van de ontwikkelingen op de kopersmarkt is de rem op de ontwikkeling van de woningprijzen door overheidsregulering, die zo noodzakelijk was, achterwege gebleven. De overheid had het te druk met het becijferen van de jaarlijkse huurverhoging voor de sociale woningbouw.

De mensen die nu in 2019 moeten kopen plukken de wrange vruchten van de totaal uit de hand gelopen prijsstijgingen. Zij kunnen die prijzen met hun kleine baantjes en hun te kleine salarisjes niet meer opbrengen.

En wat doet de overheid? Die becijfert weer hoe de sociale huurders nog wat meer kunnen gaan betalen voor hun steeds slechter onderhouden huisjes. Het begint te lijken op een ongezonde fixatie op het inkomen van de huurders, zonder aandacht voor het inkomen van kopers, die de voorbije jaren slapend rijk werken. Dat inkomen van huurders krijgt de aandacht, die uit zou moeten gaan naar oplossing van de problemen op de woningmarkt. Die komt er alleen als per onmiddellijk regulering gaat plaatsvinden op de kopersmarkt, en het tekort aan sociale huurwoningen voortvarend wordt aangepakt, met als uitgangspunt de realiteit van de in Nederland aanwezige behoefte daaraan, i.p.v. een door wensdenken ingegeven quotum.

De tweedeling op het gebied van wonen gaat zelfs zover, dat compleet andere regels gelden voor kopers dan voor huurders. Tot enkele jaren kende Nederland het belastinggeheim. Nou ja, het bestaat nog, maar dan alleen voor kopers. Om de huurders financieel nog wat harder aan te pakken vanwege het feit dat zij steeds meer voor steeds minder betalen, (en kopers steeds minder voor steeds meer), is het voor hen opgeheven. Verhuurders krijgen inzage in de gegevens, in de praktijk betekent dat dat belastinggegevens op straat liggen wanneer je een woning huurt. Die van kopers worden nog steeds beschermd. Dit betekent niets meer of minder dan dat de rechtsstaat hiermee is opgeheven. Wanneer het ene deel van de Nederlanders een belastinggeheim kent terwijl dit voor het andere deel wordt opgeheven om de huren (extra) te kunnen verhogen is er geen rechtsstaat.

Daarbij wordt, nu er veel te laat wordt ingegrepen op de hypotheekrente-aftrek, met fluwelen handschoentjes heel voorzichtig gewerkt, terwijl in dit voorstel domweg met de botte bijl wordt ingehakt op huurders. De overheid hoort huurders en kopers gelijk te behandelen, doet dit al decennia niet, en maakt met het huidige voorstel de rechtsongelijkheid opnieuw groter.

Bij punt 3.

De olifant in de kamer. Nederland kent al lang massa-immigratie. De aantallen nemen voortdurend toe. Met bespeling van onze emoties (we moeten hier helpen) wordt iedere discussie hierover in de kiem gesmoord. Iedereen die hier buiten de normale demografische ontwikkelingen binnenkomt, en dat zijn er heel erg veel, moet ergens wonen. Vreemd genoeg is daar in al die jaren van massa-immigratie nooit bij stilgestaan. Kopen is uitgesloten voor het gros van de nieuwkomers. Het leeuwendeel moet een plekje vinden in de sociale huursector. Daar is al een tekort wanneer je deze nieuwe gegadigden buiten beschouwing laat. Dus buiten de grote hoeveelheid sociale woningen die al gebouwd zou moeten worden binnen een normale demografische ontwikkeling, moeten er simpelweg net zoveel extra woningen gebouwd worden als er extra mensen het land binnenkomen. Van deze olifant wordt ook in dit nieuwe voorstel weer weggekeken. Al belast je de huurders nog zoveel, dit probleem wordt er niet mee aangepakt. Slechts bouwen helpt.

Resumerend:

Dit voorstel lost niets op. De koopwoningen zijn onbetaalbaar omdat de overheid heeft verzuimd met regulering in te grijpen toen dat noodzakelijk was. Die regulering moet nu plaatsvinden. Er is een enorm tekort aan sociale huurwoningen. Er zijn er decennialang nauwelijks bijgebouwd, terwijl de behoefte eraan aanhoudend sterk stijgt. Slechts de bouw van grote aantallen sociale huurwoningen kan dit oplossen. Hierbij moet worden uitgegaan van de reële behoefte eraan, niet van een gewenste beperking van het aantal. Extra instroom in Nederland moet gepaard gaan met net zoveel extra woningen. De tijd is voorbij dat de overheid zich kan verliezen in de fixatie op het inkomen en de belastbaarheid daarvan van de (sociale) huurders. Huurders moeten hetzelfde worden behandeld als kopers en dezelfde rechten hebben. Door een deel van Nederland steeds zwaarder onder financiële druk te zetten worden de problemen op de woningmarkt niet opgelost.