

REACTIE OP WETSVORSTEL 'HUUR EN INKOMENSGRENZEN'

Samengevat komen de maatregelen in het 'wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen' om de woningnood op te lossen neer op:

- Er komen lagere inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur en hogere inkomensafhankelijke huurverhogingen.
- De inkomensgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens gaat omlaag en uitzonderingen voor AOW'ers en grote gezinnen vervallen.

Welk probleem wordt opgelost met deze maatregelen? In ieder geval niet de woningnood. Voor lage en middeninkomens, starters, jongeren en AOW'ers is het nu en in de nabije toekomst vrijwel onmogelijk om betaalbare woningen te huren of te kopen. Opeenvolgende regeringen hebben nauwelijks iets ondernomen of alleen maatregelen genomen die de woningnood heeft aangewakkerd. Deze inkomensvoorstellen betekenen hooguit een andere **verdeling van de schaarste**.

Steeds wordt de huursector aangewezen als oorzaak van de problemen op de woningmarkt en wordt verantwoordelijk gehouden voor de oplossing ervan. Zo wordt bijvoorbeeld om de zoveel jaar het scheefhuren gezien als veroorzaker van de woningnood en het aanpakken van scheefhuurders als de oplossing van de problemen. Er is inmiddels aangetoond dat dit én om een percentueel klein aantal gaat én dat de maatregelen geen effect hebben. Huurders die net iets boven de grens verdienen kunnen toch niet verhuizen omdat ze te weinig geld hebben en omdat de huizen er niet zijn. Huurders met genoeg geld verhuizen niet als de huidige woning en buurt ze bevalt. Als de aanpak van 'scheefwonen' iets zou oplossen en het daar om te doen was, waarom worden 'scheefkopers' niet net als scheefhuurders uit hun huis gejaagd door de resolute afschaffing van de hypotheekrenteaftrek? Dat zou de huizenprijzen drastisch laten zakken zodat starters en anderen eindelijk een relatieve goedkope woning kunnen kopen en de aan de WOZ-waarde gekoppelde huren zouden dalen. Met scheefkopers bedoel ik mensen met een te hoog inkomen en/of teveel vermogen in te goedkope (starters) woningen. Over het extra belasten van woningbezitters met hele hoge inkomens of vermogens in hele dure huizen die maximaal profiteren van de hypotheekrenteaftrek of woningbezitters die in enkele jaren woekerwinsten maken door verkoop, heb ik het niet eens. Zet dit af tegen huurders met een middeninkomen die proberen te sparen voor huis en door hun spaargeld eerst geen huur toeslag meer krijgen en als ze pech hebben ook nog als 'scheefhuurder' extra huurverhoging tegemoet kunnen zien. De omzichtigheid waarmee eigenaren worden benaderd als het gaat om afschaffing of vermindering van o.a. de hypotheekrenteaftrek staat in geen verhouding met de ondoelmatige maatregelen van de afgelopen jaren waarmee corporaties en huurders worden belaagd.

Waarom AOW'ers en grote gezinnen niet meer uitsluiten van de inkomensafhankelijke huurverhoging? Het gaat natuurlijk niet om extreem hoge inkomens en vermogens maar om huurders die net boven de grens zitten. AOW'ers kunnen niet meer sparen, krijgen geen hypotheek. Kinderen in gezinnen blijven noodgedwongen thuis wonen en als ze werk hebben wordt hun inkomen bij dat van de ouders opgeteld waardoor de huur extreem stijgt. Verlaten de kinderen ooit het ouderlijk huis dan blijft de hoge huur gehandhaafd en worden huurders in veel gevallen gedwongen te verhuizen maar waar naar toe?

Midden- en lagere inkomens zonder eigen geld krijgen nauwelijks of geen hypotheek, zeker niet als ze geen vaste baan hebben, en worden gedwongen om in de vrije sector te huren waar de woonlasten hoger zijn dan hypotheeklasten.

De woningnood ondermijnt de maatschappij. Het tast de sociale cohesie aan en jaagt segregatie aan. Jongeren vinden geen woning en blijven te lang onzelfstandig. Ze wachten noodgedwongen met gezinnen stichten. Een hele generatie valt zodoende buiten de boot. Dat heeft negatieve gevolgen voor bevolkingsaanwas en uiteindelijk de economie op langere termijn. Er voltrekt zich in feite een woonramp. Een ramp behoeft onorthodoxe maatregelen. De huidige regeringen hebben of maatregelen genomen die averechts hebben gewerkt en de schaarste hebben gestimuleerd zodat die kon uitgroeien tot de huidige woningnood, of ze hebben kool en geit proberen te sparen, vooral de eigen kiezer willen ontzien, lees eigenaren, beleggers, bouwers en toeristenindustrie. Maar boven alles is de het heilige geloof in de ideologie van de vrije markt debet aan het debacle: nog meer vrije markt zal het probleem wel oplossen. Een parlementaire enquête zou op zijn plaats zijn! (zie maatregelen Blok: verhuurdersheffing, zg. scheefwoning -regels enz.)

(Betaalbaar) wonen is een recht! De overheid draagt de grondwettelijke zorg voor voldoende woonegelegenheid voor mensen. (art 22, grondwet) Sinds de verzelfstandiging van de sociale huursector eind vorige eeuw, trekt de rijksoverheid nauwelijks nog geld uit voor nieuwbouw. De verantwoordelijkheid voor voldoende nieuwbouw is deels bij de woningcorporaties gelegd waarvan de inkomsten voor bijna honderd procent bestaan uit huuropbrengsten. Dit leidt ertoe dat de huur van mensen met een laag inkomen genoeg geld op moet brengen om woningen bij te bouwen voor andere mensen. Anita Engbers benadrukt in 'Wie draagt er schuld aan de woningnood?' uit 2018 dat Stef Blok als minister van volkshuisvesting een beleid heeft gevoerd dat heeft geleid tot een huurprijsexplosie en een dramatische daling van de woningbouwproductie. Een gevolg hiervan is dat in de steden een proces van segregatie op gang is gekomen.

Wat moet er wel gebeuren en wat had er dan wel in het wetsvoorstel moeten staan?

Hoofdpunten:

- Belasten van winst uit woning, antispeculatie. Met vrijgekomen geld bouwen voor kwetsbare doelgroepen (lage- en middeninkomens, starters enz.), huren verlagen, intrekken verhuurdersheffing, corporaties subsidiëren.
- Bouwen, deregulering t.b.v. creatieve oplossingen, vrijheid en autonomie, versneld toewijzen extra bouwgrond.
- Toewijzing van woningen anders inrichten, andere prioriteiten stellen.
- Reguleren en controleren van de markt.

Belasten winst uit woning, antispeculatie.

Verhuurdersheffing afschaffen en gebruiken om te bouwen voor lage en middeninkomens

Wettelijk vastleggen wat iemand maximaal en minimaal aan woonlasten kwijt mag zijn als percentage van inkomen. Lage inkomens minder, hoge inkomens/vermogens meer.

Alle huur verlagen en maximeren en vrije sector huur reguleren.

Gelijke behandeling van huurders en kopers. Kopers genieten nu veel voordelen zoals subsidies, hypotheekrenteaftrek, winst uit verhuur en verkoop (deels onbelast), recht tot

vererven van hun bezit aan kinderen. Huurders ontvangen alleen huurtoeslag bij laag inkomen.

Hypotheekrenteaftrek versneld afschaffen zodat huizenprijzen zakken, (lage en midden inkomens beschermen tegen onder water staan)

Aftrek voor eigenaren met hoge inkomens en vermogens in dure huizen afschaffen .

Speculatie, woekerhuur, beleggen verbieden, controleren en handhaven.

Hoge inkomens/ vermogens in goedkope koopwoningen, scheefkopers, extra belastingen zodat die woningen vrijkomen voor starters.

Tweede huizen extra belastingen.

Voordelen voor huizen aanschaffen voor kinderen afschaffen. (Voorbeeld: Sociale huurwoning is gerenoveerd en verkocht aan bewoners, gestimuleerd door maatregelen Blok. Deze hebben hun woning na enige jaren met hoge winst doorverkocht. Vermogende ouders hebben deze gekocht en verhuurd aan hun kinderen voor lage huur waardoor deze huurtoeslag kregen en de ouders belastingvoordelen als verhuurder.)

Winst uit woningverkoop extra belastingen en dit investeren in woningbouw.

Voordeel (geen) overdrachtsbelasting voor het binnen 3 maanden doorverkopen afschaffen. Snel doorverkopen extra belastingen.

Airb&b verbieden in gebieden met woningnood.

Alle extra inkomsten door zwaarder belastingen gebruiken om te bouwen, te subsidiëren voor minder draagkrachtigen en flankerende maatregelen ter ondersteuning.

Bouwen, deregulering, vrijheid en autonomie, toewijzen bouwgrond

Vereenvoudigen van regels en bouwverordeningen t.b.v. creatieve bouwkundige en planologische oplossingen om de woningnood te verminderen.

Enclaves aanwijzen voor Tinyhouses , schakelbare containerwoningen en andere individuele creatieve oplossingen die voor starters en anderen betaalbaar zijn.

Weilanden veranderen in bos/natuur en bebouwen met woningen.

Cascowoningen voor starters en voor wie wil bouwen in snel tempo.

Bestaande sociale cohesie beschermen en bevorderen in gemengde buurten. Segregatie tegengaan!

Toewijzen van woningen, andere prioriteiten

Naast bestaande urgente groepen (invaliden, stadsvernieuwingsurgente, bejaarden, statushouders enz) krijgen kinderen die in stad, dorp of streek zijn geboren voorrang en extra rechten net als werknemers in publieke sector.

Woonplicht: waarbij niet letter van de wet wordt gevolgd maar geest van de wet.

Bezit van meer dan één huis door particulieren in gebieden met woningnood wordt ontmoedigd doordat het financieel onaantrekkelijk wordt gemaakt of gewoonweg verboden.

Wonen moet weer een grondrecht worden. Daarvoor moeten criteria worden opgesteld.

Het gelijkheidsbeginsel wordt van toepassing op woningbezitters en huurders.

Robert Klatser, Amsterdam, 03-08- 2019