

Reactie consultatie wetsvoorstel Huren en inkomensgrenzen.

De kern van de huidige problemen op de huizenmarkt is het grote tekort aan woningen in Nederland, veroorzaakt door het beleid van de regering van de afgelopen jaren om zoveel mogelijk aan de vrije markt over te laten, het aandeel van sociale huur zo klein mogelijk te maken en de corporaties te belasten met o.a. de verhuursheffing. Door deze schaarste stijgen koopprijzen van huizen tot waanzinnige hoogtes en wordt het voor veel mensen onmogelijk om een betaalbare huurwoning te vinden. Beleggers kunnen op grote schaal woningen kopen, de huren verhogen en weer verkopen. Door de koppeling met de woz-waarde en de instelling van schaarstepunten stijgen huren daarmee onevenredig. De laatste tijd verschijnen steeds berichten over o.a. gezinnen die op straat komen te staan. Dit is onacceptabel en een schande voor een welvarend(?) land als Nederland.

Maar wonen is een basisbehoefte en daarom een grondrecht.

De aanpak van de woningnood zal totaal anders moeten worden aangepakt. Dit nieuwe wetsvoorstel lost niets op, maar verdeelt de schaarste alleen over een kleinere groep mensen en maakt het voor een grotere groep nog moeilijker om een woning te vinden. Er komen in Nederland steeds meer eenpersoonshuishoudens en juist van die groep worden de slagingskansen op de huurmarkt geminimaliseerd i.p.v. verbeterd. Van een inkomen van € 35.000,-- kan men geen huurprijs van minimaal boven de € 1.000,-- + overige vaste lasten betalen en nog een redelijk leven leiden. De enige oplossing is meer bouwen. De Nederlandse bevolking groeit en de regering dient ervoor te zorgen dat er genoeg woningen komen.

De verhuursheffing moet worden afgeschaft. Woningcorporaties zijn geen winstmakende bedrijven, maar maatschappelijke organisaties waarvoor andere regels mogen gelden en de verhuurdersheffing is een extra belasting voor een deel van de Nederlandse bevolking, namelijk het hurende deel, om het begrotingstekort van de regering aan de passen, in de volksmond een ordinaire graai uit de kassen van de woningcorporaties genoemd. Stop rechtongelijkheid: kopers, ongeacht hun inkomen, krijgen nog altijd subsidie in de vorm van hypotheekrenteaftrek, huurders moeten, indirect via de huurdersheffing, extra belasting betalen.

Met het geld van de verhuursheffing kunnen woningcorporaties hun taak uitvoeren: nieuwe woningen bouwen en bestaande verduurzamen.

Nederland had een prima systeem met sociale huur, beheerd door de woningcorporaties. Stop de afbraak hiervan en geef de woningcorporaties weer de rol die zij hadden, maar alleen voor de sociale huursector, zodat excessen zoals de Masserati-man en Vestia-praktijken worden vermeden. Verhoog de grens voor sociale huur van € 720,-- flink na jarenlange bevrozing en verruim de inkomensgrenzen om voor sociale huurwoningen in aanmerking te komen, zodat ook leraren, agenten, zorgmedewerkers weer een woning kunnen vinden. Rond 2000 waren er inkomenseisen voor de verschillende categorieën huurprijzen. Laat de woningcorporaties bouwen en dit systeem opnieuw invoeren. Dan is zou er weer keuze komen voor lagere, lagere midden- en middeninkomens.

De koppeling van de huren met de woz-waarde moet verdwijnen, zodat de gekte op de koophuizenmarkt geen invloed heeft op de huren. Waarom zouden huurders moeten betalen voor de stijgende prijzen van koopwoningen? Beperk de mogelijkheden van (buitenlandse) beleggers, zodat ook kopers weer voor een redelijke prijs een huis kunnen vinden. Toestanden zoals b.v. in Londen moeten worden voorkomen.

Ook de inkomensafhankelijke huurverhogingen moeten worden afgeschaft. Inkomenspolitiek moet worden geregeld in de belastingen en niet in de huur. De doorstroming komt hiermee niet op gang, men gaat niet verhuizen, want er is geen andere woning te vinden en zo ja, alleen voor een dubbel zo hoge huur en de kwaliteit van een woning wordt echt niet verbeterd door alleen de huur extra te verhogen. En als inkomensafhankelijke huurverhogingen niet worden afgeschaft, moet in ieder geval de uitzondering voor AOW-ers worden gehandhaafd. De redenen voor die uitzondering gelden onverkort. Pensioenen dreigen te worden gekort, prijzen voor energie, zorgverzekeringen, bijdragen voor hulp op oudere leeftijd, die nodig is om zelfstandig te moeten blijven wonen, levensmiddelen enz. worden hoger, dus de dure vrije sector is geen optie en een hypotheek wordt niet meer verstrekt vanaf een bepaalde leeftijd. Bovendien zijn de huursprongen in dit voorstel veel te hoog.

Het eenrichtingsverkeer bij huurverhogingen/verlagingen is heel onrechtvaardig. Bij een hoger inkomen kunnen extra huurverhogingen jaar na jaar worden opgelegd, maar huurverlaging bij inkomensval, b.v. bij pensioenering of overlijden van een partner, kunnen voor slechts 2 huurverhogingen worden aangevraagd of zoals in de wetsvoorstel alleen tijdelijk.

Toen wij indertijd onze huurwoning toegewezen kregen, was de inkomenseis een minimum, geen maximum. Ons inkomen is sindsdien door verandering van baan en het stoppen van weekenddiensten en nu nog verder door pensionering eerder gedaald dan toegenomen, maar nu zijn we "scheefwoners" en worden daarvoor financieel afgestraft. Het is naar ons idee heel onrechtvaardig, dat wij indertijd aan de regels voor toewijzing voldeden en nu voor dezelfde woning niet meer, omdat de regels zijn veranderd. Ook geven de inkomensafhankelijke huurverhogingen niet "een meer reële huurprijs die beter past bij de kwaliteit van de woning": onze woning van 1919 met eensteensmuren verzakt en tocht nog even hard als vóór de extra huurverhogingen. Iedere paar jaar de regels veranderen, geeft bovendien veel onzekerheid.

Het is goed dat deze internetconsultatie wordt gehouden, maar ik hoop dan ook dat er echt rekening wordt gehouden met de reacties die hier worden gegeven. Zoals te lezen is, maken veel mensen zich grote zorgen over hun huidige en toekomstige situatie op de huurmarkt.