

Wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen: weg ermee!

Dit Wetsvoorstel is onnodig, onjuist en discriminerend voor huurders

Onnodig

Onder het mom 'betere toegang tot de woningmarkt' benoemt dit Wetsvoorstel maatregelen voor de huurmarkt, die er vooral op neerkomen dat huurders nog meer financieel worden uitgekleeft en dat de toegang tot de gereguleerde huursector wordt beperkt. En ja, als er een kleinere doelgroep voor de sociale sector wordt gecreëerd, dan krijgen heel misschien huishoudens met een beperkt inkomen iets meer kans om een gereguleerde huurwoning te bemachtigen.

Dit Wetsvoorstel ademt de sfeer dat de verkeerde huishoudens (althans met de verkeerde portemonnee) de huurwoningmarkt bezetten en dat deze huishoudens moeten doorstromen, anders krijgen zij 'straf'.

En dat wordt dus benoemd als 'betere toegang tot de woningmarkt'? Een onzinnige redenering en daar zit dit wetsvoorstel vol mee.

'Betere toegang tot de woningmarkt' zou toch moeten betekenen: bouwen, uitbreiden sociale voorraad, tijdelijke woningen, stoppen met verkoop sociale huurwoningen. Belangrijk is ook investeerders te verbieden woningen op te kopen en die dan duur te verhuren tot er voldoende winst is behaald.

Iedereen in Nederland weet dat er weer een grote woningnood heerst. Deze constatering in dit Wetsvoorstel klopt. Lange wachtlijsten, weinig kansen voor jongeren op een woning, geen mogelijkheden voor doorstroming, een markt die ook voor middeninkomens verstopt zit. Zij komen niet in aanmerking voor een gereguleerde huurwoning, omdat we daarvoor te strakke inkomensgrenzen hanteren. Huurwoningen tussen de € 720,- en € 1.000,- zijn er bijna niet. En kopen is zelfs voor huishoudens met een jaarinkomen van rond de € 60.000,- moeilijk.

Hoe wil dit Wetsvoorstel die woningnood nu aanpakken? Uitbreiding van de huursector met woningen met redelijke huurprijzen? Nee, dit Wetsvoorstel zet in op het onderling tegen elkaar uitspelen van huurders en op het financieel opjagen van huurders.

Onjuist

Voor alleenstaanden wordt de toegang tot de woningmarkt verder beperkt. De inkomensgrens om je te kunnen inschrijven voor een gereguleerde huurwoning wordt lager. Minder kansen voor alleenstaanden, zo veel jaren nadat de Nota Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens in de jaren '70 is aangenomen. Toen wilde men inzetten en investeren in een breed volkshuisvestingsbeleid, goede buurten en mogelijkheden voor mensen om zich te ontwikkelen. De trots van Nederland.

Die weg hebben we de laatste tien jaar helaas verlaten en dit Wetsvoorstel borduurt voort op dit desastreuze beleid.

De wereld wordt weer een stapje 'sociaal kaler' met dit Wetsvoorstel. Huurders worden vooral gezien vanuit hun portemonnee en wat daar nog uit te kloppen valt.

Voor zittende huurders worden voorstellen gedaan voor € 50,- tot € 100,- meer huur per maand! Afhankelijk van hun inkomen. Deze en andere inkomensafhankelijke huurverhogingen gaan nu ook weer gelden voor gepensioneerden. Een groep die er al tien jaar relatief in inkomen op achteruit gaat (pensioenen stijgen niet en de inflatie is gemiddeld 2% per jaar).

De oplossing? De middeninkomens schuiven door naar een 'passende woning', middenhuur. Maar helaas, die woningen zijn er niet. Dus blijven bewoners met een middeninkomen wonen in hun woning, maar wel met jaarlijks een fors hogere huur. Dan stelt dit Wetsvoorstel dat door de hogere huurinkomsten de 'verhuurders de prijs-kwaliteit gaan verbeteren'. Welke verhuurders?

Toch niet de beleggers, de investeerders die de woningmarkt afstruinen? Die de hogere huur incasseren en later de woningen met veel winst verkopen?

De woningcorporaties? Deze worden sinds 2013 al financieel uitgekleeft via de verhuurderheffing; 4 - 5 maanden huur per jaar zo in de staatskas gestort. In feite een extra belasting voor mensen met een laag inkomen. Het geld van huurders, het geld dat niet wordt gebruikt voor nieuwbouw, verbetering, verduurzaming, lagere huren. Heeft dit Wetsvoorstel het over afschaffing van de verhuurderheffing? Nee, dit Wetsvoorstel stelt dat de nog hogere huur kan worden ingezet voor een betere prijs-kwaliteit.

Dat is in ieder geval voor huurders van corporatiewoningen een dubbel gelag: 4 - 5 maanden huur naar de staatskas en dan vanaf 2020 nog hogere huren moeten betalen. En dat alles opdat verhuurders weer gaan investeren.

Dit Wetsvoorstel is opgezet vanuit een maatschappijbeeld waarin de samenleving in tweeën is verdeeld: kopers - zoals het hoort - en sociale huurders - de onderkant. (De huurders in de vrije sector zijn toekomstige kopers.)

Dit Wetsvoorstel legt in feite de schuld van het tekort aan huurwoningen bij de huurders zelf. Als zij nu maar doorstromen en/of meer huur gaan betalen, dan zullen de verhuurders investeren.

Maar het tekort aan betaalbare huurwoningen is helemaal niet de schuld van de huurders. Het is het beleid dat het afgelopen decennium is gevoerd. Het heilige geloof dat de markt, vooral het bouwen van woningen, alles wel oplost. Maar de markt doet dat niet, die heeft andere belangen. Vastgoed is een belangrijk financieel speeltje geworden. Nu de rente zo laag is en de aandelenkoersen fluctueren, is vastgoed een veilige belegging geworden.

En de woningcorporaties? Instellingen met een brede en langdurige betrokkenheid bij goede woningen voor brede doelgroepen, die investeren in wijken, die streven naar gemengde buurten. Het zijn deze corporaties die zijn terug gefloten naar louter het bieden van huisvesting voor de onderkant. Als gevolg van diverse belastingen, vooral de verhuurderheffing, kunnen woningcorporaties nog nauwelijks investeren.

Wat we dus als eerste moeten doen: de verhuurderheffing, ingevoerd als tijdelijke crisismaatregel, afschaffen. Dit geld van huurders hebben we momenteel niet meer nodig voor de staatskas. Dan kunnen woningcorporaties hun sociale rol weer oppakken, dan hoeven ze geen woningen meer te verkopen, dan is het niet meer nodig de huren extra te

verhogen, dan kunnen ze weer investeren in goede nieuwbouwwoningen in plaats van de huidige 'studio's' van 30 m².

De redenering in dit Wetsvoorstel dat huurders nog meer huur moeten betalen, zodat verhuurders kunnen investeren in prijs-kwaliteit, is incorrect. Schrap de verhuurderheffing. Daarom moet dit Wetsvoorstel van tafel!

Discriminerend voor huurders

Huurders worden vanuit zo'n (neo)liberale invalshoek, waar vroeger minister Blok en nu minister Ollongren representanten van zijn, gezien als profiteurs van gesubsidieerde woningen. Terwijl de woningcorporaties nu meer aan de staat afdragen dan zij aan steun ontvangen! En dan krijg je dat de overheid gaat speuren of je geen misbruik maakt van zo'n zogenaamde voorziening. De inkomensafhankelijke huurverhoging heette in de volksmond niet voor niets 'gluurverhoging'. Verhuurders krijgen gewoon bericht van de Belastingdienst in welke inkomenscategorie een huurder valt. Op basis daarvan leggen zij wel of niet extra huurverhogingen op.

Dit Wetsvoorstel doet daar nog een schepje bovenop. Het maakt huurders nog meer vogelvrij: 'big brother/sister is watching you'.

Huurders zijn de afgelopen jaren een te groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten, veel meer dan eigenaar-bewoners. Volgens het Nibud komen daardoor steeds meer huurders in de problemen.

Gelukkig is er nog wel de huurtoeslag, een van de weinige subsidies die daadwerkelijk terechtkomen bij de huishoudens die deze nodig hebben.

Het sprookje wordt nog steeds in stand gehouden, dat de sociale huursector de gesubsidieerde sector is. Nee, dat is de koopsector. Eigenaar-bewoners ontvangen tien keer zo veel subsidie als huurders.

Opvallend is dat er in de koopsector helemaal geen sprake is van 'gluren in de portemonnee'. De hypotheekrenteaftrek geldt voor alle eigenaar-bewoners, ongeacht hun inkomen. Daarom profiteren de hogere inkomenscategorieën ook het meest van de hypotheekrenteaftrek.

Dit Wetsvoorstel zet huurders met een middeninkomen nog verder in de hoek van de 'verwende huurders'. 'Jullie, die zo goedkoop in een sociale huurwoning wonen, gaan we daaruit verdrijven of jullie gaan voor straf een veel hogere huur betalen.' Terwijl de huurquotes van deze huishoudens ook vaak al 30% bedragen; er geen andere woningen zijn.

Wetsvoorstel van tafel!

Wij roepen de Tweede Kamer op: stem dit Wetsvoorstel weg.

Schaf de verhuurderheffing af.

Pas dan kunnen we met elkaar weer investeren in een brede en sociale huursector, die steden leefbaarder maakt.

Terugkeren naar een echt volkshuisvestingsbeleid, dat ervoor zorgt dat mensen weer trots kunnen zijn op hun huurwoning, van waaruit zij kansen hebben om zich in de maatschappij te ontplooien.

Met als doel een sociale maatschappij en niet de uitgekede maatschappij die sommigen nu aan het creëren zijn (waar dit Wetsvoorstel een uiting van is).

Vergeet niet, in veel steden vormen huurders het hart en de ziel van buurten, houden huurders met elkaar de leefbaarheid in stand, zijn huurders de basis van een sociale en betrokken maatschappij. 'Huurders als de ruggengraat van de samenleving'.

Marijke Storm

Bewonersvereniging De Halve Wereld, Amsterdam

Bewonersraad Nieuwmarkt / Groot Waterloo.

Jan Kok

Mede-auteur van het studieboek 'Werken aan Wonen. Huisvesting in Nederland'.