

Huurders (64 en 70 jaar) van sociale huurwoning.

Wat betreft het voorliggende wetsontwerp de volgende opmerkingen:

1. Haal WOZ-punten uit woningwaardering
2. Schaf inkomensafhankelijke huurverhoging af

**Ad 1.**

Door het 'gegoochel' met WOZ-punten in het puntensysteem in de periode 2015-2022 hebben alle woningen veel meer punten dan voor de invoering van de WOZ-waarde in het puntensysteem. Met name bij ons in Amsterdam is dat extreem.

Voorbeeld van onze nette maar heel normale 3-kamer flatwoning: Toen wij onze woning in de loop van 2013 betrokken, had onze woning 144 punten. In oktober 2015 werden de WOZ-punten ingevoerd als vervanging van 'Donnerpunten' en woonomgevingspunten. Nu 10 jaar later (2023) heeft onze woning (***zelfs na de WOZ-cap van 2022***) 175 punten. Dus 31 punten meer. De woning is in die periode niet veranderd. De WOZ-punten zijn de directe aanleiding voor de enorme stijging. De WOZ-cap op 142 punten blijkt dan ook helaas slechts een doekje voor het bloeden. Het verplaatsen ervan naar 187 punten is daarom weer een forse stap terug.

WOZ-punten horen niet op deze manier thuis in het puntensysteem. De vele WOZ-punten zijn immers alleen maar het gevolg van het neoliberale wanbeleid (marktwerking/uitnodigen investeerders/'om zeep helpen' sociale huursector) waardoor een enorme schaarste is ontstaan. Correct zou zijn een woning het aantal punten te geven dat het had voor de invoering van de WOZ-punten en voordat het wanbeleid tot die explosie van WOZ-waarden leidde. Daarvoor hadden woningen, om verschillen tussen regio's tot uiting te laten komen (als je dat al wilt) 'Donnerpunten' en woonomgevingspunten. Op die manier doen de punten meer recht aan de intrinsieke kwaliteit van woningen. Voordeel is dan ook dat je niet elk jaar een andere puntentelling hebt.

Vervelend neveneffect is uiteraard dat door die vele WOZ-punten ook de maximale huur voor woningen fors hoger is komen te liggen. Ter vergelijking: onze woning zou, op basis van het oorspronkelijke puntenaantal van 144, per 1 juli jl. (01-07-2022) een maximale huur hebben gehad van Euro 781,29. In plaats daarvan heeft onze woning door die 175 punten per 01-07-2022 opeens een maximale huur van Euro 958,23. En op basis van de laatste WOZ en de inflatie gaat de maximale huur in 2023 waarschijnlijk zelfs over de Euro 1.000,=.

*Maximale huren uit overzicht 'Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen per 01-07-2022'*

De WOZ-punten die in oktober 2015 werden ingevoerd en de Donnerpunten/woonomgevingspunten vervangen, pakken dus desastreus uit voor huurders maar vooral ook voor scheefhuurders (zie onder punt 2) omdat zij de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de kiezen krijgen tot ze de maximale huur betalen.

Gemakshalve wordt daarbij voorbijgegaan aan het feit dat iemand vanaf Euro 800,= al een middenhuur betaalt en dus in feite dan al voldoet aan de leuk-bekkende slogan 'middeninkomen-middenhuur'. Alsof huurders met een middeninkomen van blijdschap een gat in de lucht zouden moeten springen met een huur van Euro 1000,= (...).

**Ad 2.**

Wij zullen niet de eersten zijn die hun ergernis uitspreken over de schandalige wijze waarop de overheid de scheefhuurder heeft geïntroduceerd als schuldige voor een door henzelf gecreëerd

probleem. De overheid wijzigt daarvoor zelfs de spelregels en plotseling is er door hen een groep gecreëerd die door dezelfde overheid (*zonder bijvoorbeeld een overgangsregeling voor zittende huurders*) wordt weggezet als profiteur van de sociale huursector en als sta-in-de-weg voor al degenen die op een woning wachten. De scheefhuurder als **zondebok voor falend overheidsbeleid**. Op hun website gaat met name de VVD zelfs zo ver te melden dat het als scheefhuurder in een sociale huurwoning blijven zitten **oneerlijk** is. De wereld op zijn kop.

Nog altijd blijven scheefhuurders gestraft worden voor het feit dat ze in een sociale huurwoning zitten terwijl zij part noch deel hebben aan de oorzaak van de wooncrisis.

In eerste aanleg waren gepensioneerden (wij zijn 64 en 70 jaar) nog vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging zodat het erop leek dat de gevolgen nog te overzien waren. Nu die uitzonderingspositie voor gepensioneerden afgeschaft is, moet je je op gevorderde leeftijd nog druk gaan maken over dit soort zaken. 'Leuk' dat je via een omweg dan nog even wordt gekort op de AOW-uitkering en tezelfdertijd nog even wordt uitgemaakt voor profiteur. Vervolgens, als wij beiden over 3 jaar AOW ontvangen, wordt ons inkomen meer dan gehalveerd en zit je opeens met een torenhoge huur. De vraag is dan in hoeverre je dan als huurder nog huurbescherming hebt. Met het wispelturige beleid van de overheid weet je als huurder op den duur immers niet meer waar je aan toe bent. En dat na een lang werkzaam leven zonder ook maar één dag aanspraak te hebben moeten maken op een uitkering of huurtoeslag. Dat ligt bij woningeigenaren wel even anders: hypotheekrenteaftrek, subsidies op diverse terreinen (o.a. zonnepanelen) en langer geleden premie-A woningen. Daar is door ons al die jaren aan meebetaald. En dan zijn scheefhuurders de profiteurs?

Ook de Aedes gaat voorbij aan het feit dat de overheid 'out of the blue' een groep huurders heeft aangemerkt als zondebok voor hun falende beleid. Op hun site meldt Aedes:

*Corporaties bieden een korting op de marktconforme huurprijs. Wanneer je in een sociale huurwoning woont en je gaat meer verdienen, kom je eigenlijk niet meer in aanmerking voor de sociale huurwoning.*

In dit verband is het begrip korting wel heel bijzonder. Onze woning had, zoals gezegd bij aanvang huurovereenkomst 144 punten met een maximale huurprijs per 01-07-2022 van Euro 781,29. Door het wanbeleid van de overheid zijn de huren geëxplodeerd. Vervolgens wordt ook die geëxplodeerde WOZ-waarde in het puntensysteem 'gefietst'. Onze woning heeft daardoor per 01-07-2022 175 punten en een maximale huurprijs per 01-07-2022 van Euro 958,23. Dus in eerste instantie gold de korting afgezet tegen een huur van Euro 781,29 en na de invoering WOZ-punten geldt de korting afgezet tegen de huur van Euro 958,23. Een bijzonder wijze van spreken over korting.

### **Conclusies**

Het wordt hoog tijd om:

1. WOZ-punten uit de woningwaardering te halen zodat woningen weer een reële puntenwaardering hebben vergelijkbaar met de situatie van voor de explosie van de WOZ-waarden.
2. een eind te maken aan het onrecht van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Niet alleen voor gepensioneerden maar ook voor jongere mensen in dezelfde positie. Dan kunnen zij dat extra geld mooi gebruiken voor de aanschaf van een woning. Nu verdwijnt het immers, vaak zonder extra tegenprestatie, in de zakken van verhuurders.