HUURDERSVERENIGING CENTRUM

Aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw K. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 1 augustus 2019
Betreft: Reactie op concept Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen

Geachte minister,

Hierbij ontvangt u onze reactie m.b.t. de consulatie van het Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen, publicatiedatum 26 juni 2019.

Dit wetsvoorstel mag niet worden aangenomen!

- Het wetsvoorstel vermindert voor veel huurders slagingskansen op de woningmarkt.
- Het zet de huurmarkt en de huurders verder op achterstand.
- Het drijft de huurprijzen op.
- Het is bovendien onnodig en schadelijk.
- Het ondermijnt het vertrouwen in onze overheid.

De onderliggende toon is dat huurders de schuld zijn van het tekort aan huurwoningen, want zij bezetten deels de 'verkeerde' woningen. Als zij nu meer huur gaan betalen of doorschuiven naar andere woningen, dan komt er woonruimte vrij of dan gaan verhuurders investeren in woningen met een betere prijs-kwaliteitverhouding. Dit zijn drogredeneringen. Door het Wetsvoorstel komen er geen woningen bij, huurders worden verder opgejaagd en het maakt de huurmarkt nodeloos ingewikkeld.

Waarom inzetten op een nieuwe greep naar de portemonnee van huurders? Al jaren brengen huurders via de verhuurderheffing veel geld naar de staatskas: woningcorporaties moeten 4 tot 5 maanden huur per jaar doorsluizen naar de algemene middelen. Dat geld van de huurders 'verdampt' daardoor voor de huurmarkt. Terwijl het huurgeld van huurders zou moeten worden ingezet om te investeren in nieuwbouw, renovatie, verduurzaming, in een goede en brede huursector.

Elandsgracht 70 | 1016 TX Amsterdam | 020 - 420 99 62
info@huurdersverenigingcentrum.nl | www.huurdersverenigingcentrum.nl
Bankrekeningnr: NL65INGB 0009 1104 48 | KvK nummer 34170174

Dit wetsvoorstel bewandelt een andere weg: het jaagt huurders op nog hogere lasten, met het argument dat verhuurders dan kunnen investeren in woningen met een betere prijs-kwaliteit. Maar, beleggers op de huizenmarkt, die volop Nederland binnenstromen en huizen zien als handelswaar, gaan echt niet investeren, Zij zullen alleen de hogere huurprijzen innen en na verloop weer vertrekken.

En de woningcorporaties? Onze organisaties met hun langdurige betrokkenheid bij woningen en buurten? Die worden afgeroomd door de verhuurderheffing. Afschaffen van de verhuurderheffing betekent dat ze weer kunnen investeren in woningen met de gewenste prijs-kwaliteit. Dan wordt de huur weer 'eigenlijk' gebruikt voor een goede huursector, dan krijgt deze weer 'body'. Corporaties kunnen met het geld van de verhuurderheffing hun sociale huisvestingstaak weer met elan oppakken.

Het Wetsvoorstel is dus onnodig en oneerlijk. We hoeven huurders niet dubbel te vragen om te betalen (eenmaal via verhuurderheffing, eenmaal via de huurverhogingen van het Wetsvoorstel).

In deze reactie onderbouwen we onze argumenten om het Wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen niet te accorderen. En we geven enkele achtergronden vanuit de ervaringen van onze actieve huurdersvereniging in het centrum van Amsterdam en wat er voortdurend op ons afkomt. Wij streven naar het herstel van een humane maatschappij met een breed gedragen volkshuisvestingsbeleid en een volwaardige huursector.

Met verbazing en ergernis hebben wij het Wetsvoorstel gelezen

Met verbazing, omdat het voorstel vlak voor de vakanties voor consultatie is gelanceerd. Een wetsvoorstel dat zo ingrijpend is voor woninghuurders kan niet zomaar in de vakantieperiode worden uitgebracht!

In wezen komt de Minister er ronduit voor uit dat het Wetsvoorstel haastwerk is. In de brief aan de Tweede Kamer van 26 juni 2019 legt zij uit dat zij de voorstellen wil invoeren bij de huurverhogingsronde van 2020: *'Dit legt tijdsdruk op het traject voor het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen. Hoewel ik uw Kamer nog niet heb kunnen spreken over dit beleidsvoornemen breng ik, gezien de wens voor een spoedige inwerkingtreding, deze gewenste wetswijziging alvast in internetconsultatie in de periode 26 juni tot en met 7 augustus.'* Burgers van Nederland worden dus vanwege een 'haastagenda' van het Ministerie in de vakantieperiode 'overvallen' met een ingrijpend wetsvoorstel. Is dat behoorlijk bestuur?

Met ergernis, omdat weer opnieuw de huurders worden opgejaagd, er weer plannen liggen om nog meer geld uit de zakken van de huurders te kloppen en de rechtszekerheid van huurders verder wordt ondermijnd.

Het ergste is nog dat dit wetsvoorstel onnodig en overbodig is. Immers, het levert niet meer investeringen in nieuwbouw en renovatie op, het verandert niets aan de woningtekorten en het ondermijnt verder het vertrouwen van huurders in onze overheid. Dit vertrouwen wordt al jaren op de proef gesteld en leidt tot grote woede en bitterheid bij veel huurders.

Overheidsbeleid en minder kansen voor huurders

De Amsterdamse Huurdersvereniging Centrum vertegenwoordigt ruim 800 huishoudens in de binnenstad van Amsterdam. Wij zagen dat huurders de laatste jaren een reeks slechte zaken en problemen over zich heen kregen:

- Afname van de gereguleerde woningvoorraad.
- Toename van de aankoop door beleggers (in Berlijn spreekt men van 'vastgoedhaaien'), die op snelle winst uit zijn.
- Onttrekken van reguliere huurwoningen door verhuur aan toeristen.
- Verhoging van huurprijzen, boven inflatie, mede door koppeling aan de WOZ-waarde.
- Bij nieuwe verhuur de huurprijs 'vrijtrekken' tot ver boven de € 720,-; huurders zijn daarna 'vogelvrij'.
- Vooral beleggers pakken grote huurverhogingen; ze zien de woningmarkt als handelswaar en de huurders als pionnen.
- Woningcorporaties worden door het rijk gedwongen hun sociale beleid op te geven: verkoop, huurverhogingen, beperking tot doelgroepen sociale minima en hulpbehoevenden.
- Lange wachtlijsten voor gereguleerde huurwoningen; jongeren hebben weinig kans op een woning.
- Steeds meer huurders hebben problemen om financieel rond te komen; volgens het Nibud is de situatie voor veel huurders nijpend.
- Middeninkomens kunnen nergens terecht, niet in gereguleerde huurwoningen vanwege de lage inkomensgrenzen die Nederland hanteert, maar ook niet in het middenhuursegment, want dat is er bijna niet; de huren in de vrije sector beginnen in Amsterdam ongeveer bij € 1.200,- per maand.
- Afkalving van de gemengde wijken met een gevarieerde bevolking, voorheen de trots van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid.
- De gluurdersmentaliteit van onze Nederlandse overheid in de portemonnee van de huurders (dit gebeurt niet bij kopers!).
- De grote afdrachten van huurders aan de staat via de verhuurderheffing; de huurders subsidiëren onze overheid, in 2019 met € 1,5 miljard, in 2021 met € 2,6 miljard; geld dat niet wordt gebruikt om te investeren in woningen!
- De hoeders van onze volkshuisvesting, de woningcorporaties, worden door de overheid in een keurslijf gedwongen van financiële plaatjes en hogere huren en krijgen weinig ruimte meer voor duurzame wijk- en buurtopbouw en nieuwbouw.
- En wat doet de 'markt'? Snelle winsten pakken, doorverkopen van bestaand vastgoed, weinig investeringsdurf in nieuwbouw, met uitzondering van het duurdere segment.
- Woningsegmenten waar behoefte aan is - woningen met redelijke huren en woningen in het middensegment -, daar loopt de 'markt' omheen.
- Wachtlijsten voor woningen lopen in Amsterdam op tot meer dan tien jaar; jongeren wonen noodgedwongen langer thuis; gezinnen gaan de stad uit.
- De gemengde sociale stad, een stad met een grote woonbeschaving, gaat teloor.

De maatschappelijke en politieke keuzes van de afgelopen decennia maken dat er telkens een kleinere doelgroep voor gereguleerde huurwoningen wordt benoemd, waardoor sociale huur steeds meer het stempel van zielig en onderkant krijgt. En het tekort aan huurwoningen stijgt. De schaarste aan huurwoningen is een gevolg van jarenlang overheidsbeleid, waarbij de sociale sector wordt uitgekleed, de 'markt' het niet wil oppakken en huurwoningen worden verkocht.

Tegelijk krijgen de huurders grote huurstijgingen op hun bord: hogere puntentelling door koppeling met de WOZ-waarde en inkomensafhankelijke huurverhogingen. Veel huurders zijn een groot deel van hun budget kwijt aan woonlasten. Jongeren hebben weinig kans op een zelfstandig bestaan.

Zijn kopers betere mensen?

Huurders in Amsterdam en elders voelen zich machteloos, ondergewaardeerd en ze zien hun woonwereld afbrokkelen. In het overheidsbeleid van de afgelopen jaren overheerst het neerkijken op huurders. Terwijl er vooral in de grote steden, ook in Amsterdam, veel wijken zijn waar huurders nog steeds het hart en de ziel van de woonbuurten zijn, huurders zich actief inzetten voor het sociale, culturele en maatschappelijke leven in de stad.

Het neoliberale beleid rond wonen, de gedachte dat kopen het ideaal is en dat huurders de 'onderkant' van de samenleving vormen, hebben veel kwaad aangericht. Het haalt onze Nederlandse samenleving naar beneden. We waren een land met een trotse en goede huursector, maar er ontstaat nu een harde en gesegregeerde wereld tussen huurders enerzijds en kopers anderzijds. Huurders zien als mensen die niet kunnen kopen, de verliezers, met nog enig soelaas voor de laagste inkomensgroepen, maar inkomens vlak erboven mogen worden opgejaagd en financieel uitgekleed.

Kopen is 'zoals het hoort', maar merkwaardig genoeg wel met zware subsidies van de overheid, subsidies die vooral bij de hogere inkomenscategorieën terecht komen. Volgens het CBS is de woonsubsidie aan huiseigenaren door de hypotheekrenteaftrek € 14,2 miljard per jaar. Dit drijft de prijzen van koopwoningen op en maakt de sociale ongelijkheid groter tussen bestaande en toekomstige kopers. En verhoogt indirect ook de huren, via de WOZ-waarde in de puntentelling.

Inmiddels is duidelijk dat ook voor middeninkomens de situatie op de woningmarkt alarmerend is. Met een inkomen tussen de € 42.000,- en € 60.000,- per jaar kun je in Amsterdam niet huren in de gereguleerde voorraad, niet in het middensegment (want dat is er vrijwel niet) en niet kopen, want koopprijzen beginnen in de hoofdstad eigenlijk pas bij € 300.000.-.

Alles pleit ervoor om weer breed in te zetten op een sociaal woningmarktbeleid voor een ruim spectrum aan groepen, toegankelijk voor een breed publiek, ook voor jaarinkomens tot € 60.000,-. En woningcorporaties die weer de kansen en de mogelijkheden krijgen om te investeren en brede doelgroepen accommoderen.

Stop failliet woonbeleid

Na al die jaren desastreus woningmarktbeleid, vanuit een heilig geloof dat de 'markt' zaken moet oppakken die eerst vanuit onze sociaal georganiseerde corporaties werden gedaan, zouden we toch denken dat anno 2019 het failliet van de neoliberale gedachte voor iedereen duidelijk is. Ook het verhaal van kopers als 'betere mensen' werkt desastreus uit: torenhoge hypotheekschulden in Nederland, grote subsidiestromen naar eigenaren, woningprijzen die zo hoog worden dat starters, jongeren en huurders geen toegang meer hebben tot de koopmarkt. Plus een groeiende tweedeling in de maatschappij.

Alle reden dus voor herkenning en erkenning van het failliet van het woonbeleid van de laatste decennia.

Maar nee, juist dan komt er een Wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen..... .....
Een voorstel dat de hele situatie nog verder verslechtert; een voorstel dat huurders nog verder in de hoek drijft; een voorstel dat het plaatje van de huurmarkt nog ingewikkelder maakt; een voorstel dat nog meer gluren naar de portemonnee van huurders mogelijk maakt; een voorstel dat ook voor middengroepen een verslechtering is.

De Amsterdamse Huurdersvereniging Centrum roept op om het Wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen naar de prullenbak te verwijzen. De gedachtes achter het wetsvoorstel getuigen van een vooringenomen standpunt over de woningmarkt. Het maakt veel zaken kapot en het verbetert niets.

Bovendien kloppen de argumenten en redeneringen niet. Wij lichten dit toe.

Schijnargument 1:
Uit het persbericht van het Ministerie: *'de slagingskansen op de huurmarkt te verbeteren, om tijdelijke huurkorting mogelijk te maken en te zorgen dat hoge (midden)inkomens een reële huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning'.*

Slagingskansen op de huurmarkt verbeteren door huren te verhogen? Dus woningschaarste als argument gebruiken om huurders financieel op hogere kosten te jagen?
Maar dit wetsontwerp helpt natuurlijk niet om de 'slagingskansen te verbeteren'. Er wordt vooral ingezet op hogere huren voor middeninkomens vanuit de gedachte dat zij dan betaalbare woningen vrij maken voor lagere inkomenscategorieën.

Een cirkelredenering die niet klopt. Waar moeten mensen naar toe? Al jaren zit de woningmarkt op slot. Ook middeninkomens kunnen geen woning vinden, niet huur en niet koop. Tegelijkertijd worden de huurders verder uitgewrongen en tegen elkaar uitgespeeld onder het mom van 'schaarste'. Dit wetsvoorstel draagt op geen enkele manier bij aan het verbeteren van slagingskansen op de huurmarkt.

Slagingskansen verbeteren kan alleen door te investeren in nieuwbouw, door te stoppen met de verkoop van huurwoningen, door een stop op investeren en vervolgens afromen van de huurmarkt door binnen- en buitenlandse investeerders,

die voor de korte-termijn-winst gaan, het zogenaamde 'korte ritjes maken'. Er wordt veel verdiend en winst gemaakt aan huisvesting in Nederland! Huurders betalen steeds hogere huren en de winst gaat naar beleggers, die niet investeren in woningen, in onderhoud, in nieuwbouw. En waarom komen zij naar Nederland? Omdat bekend is dat huurders in Nederland betrouwbare en gedisciplineerde betalers zijn

Schijnargument 2:
Internetconsultatie over huurverhogingen: € 50,- tot € 100,- meer huur.

Nog meer portemonnee gluren zou tot rechtvaardigheid leiden?

In het wetsvoorstel staan plannen om de jaarinkomensgrenzen voor toegang tot gereguleerde huur te veranderen naar € 42.000,- voor gezinnen en € 35.000,- voor alleenstaanden. Voor alleenstaanden daarmee verslechtert de mogelijkheid om een gereguleerde woning te huren. D enige groep die wat meer toegangsruimte krijgt, zijn gezinshuishoudens, omdat hun inkomensgrens wat wordt opgerekt. Daar is geen wetsvoorstel voor nodig. De Woonbond en Aedes vechten deze nieuwe inkomensgrenzen aan: te veel huurders krijgen geen toegang meer tot de sociale huursector.

En als je huurt en meer verdient dan € 45.000,- per jaar, dan kan je huur worden verhoogd, met € 50,- of € 100.- per maand. Het idee is: middeninkomens stromen dan door naar woningen met een huur boven de € 720.-. Helaas, in deze 'vrije sector' is weinig te huur of heel duur. Waar moeten huishoudens met een jaarinkomen tot € 60.000,- naar toe? Koopwoningen zijn voor hen meestal te duur.

Het portemonnee gluren uit het wetsvoorstel leidt niet tot meer rechtvaardigheid; het leidt vooral tot hogere huren. Het jaagt de huurders verder op. Het leidt tot onzekerheid.

Schijnargument 3:
De voorstellen in het Wetsvoorstel maken de verhoudingen tussen huur en inkomen 'eerlijker'.

Het hele idee achter het Wetsvoorstel is dat huurders niet te 'goedkoop' mogen wonen. Helaas, dat geldt voor veel huurders al niet meer; woonlasten souperen een steeds groter deel van het budget op. Scheefwonen, goedkoop of duur scheefwonen, komt steeds minder voor. Veel huurders hebben ook wisselende inkomens als zzp'er, met tijdelijke contracten etc. 'Goedkoop wonen' komt vooral voor bij eigenaar-bewoners, maar daar worden geen wetsvoorstellen tegen gemaakt.

Wisselingen in inkomens maken het hele controlesysteem grof, veranderingen of dalingen van inkomen zijn moeilijk in te voeren, de extra huur staat al vast voor de jaren daarna. Kortom: een moeilijk en belastend controlesysteem, een inbreuk op het leven van een zelfstandige burger.

Gevolgen van het wetsvoorstel zijn ook dat door de huurverhogingen veel woningen snel boven de sociale huurgrens van € 720,- per maand komen. En dan kunnen de

huurstijgingen daarboven nog steeds doorgaan. Is dat eerlijk? Voor bewoners die nergens anders naar toe kunnen?

Een derde punt dat ingaat tegen de 'eerlijkheidsgedachte'. Ernstig is dat AOW-gerechtigden en huishoudens met vier of meer personen weer inkomensafhankelijke huurverhogingen zouden moeten gaan betalen, terwijl zij daar net een aantal jaren van waren vrijgesteld. Het Wetsvoorstel betekent dus een grove inbreuk op het levenspeil van gepensioneerden. Al vele jaren gaan zij achteruit in inkomen (pensioenen blijven gelijk of worden gekort en inflatie wordt niet gecompenseerd). Daarbovenop geeft dit Wetsvoorstel dus de opening naar extra huurverhogingen.

Schijnargument 4:
Door hogere huren kunnen verhuurders sneller de prijs-kwaliteitverhouding verbeteren.

Waarom hogere huren vragen? Schrap de verhuurderheffing, dan kan er meteen weer geïnvesteerd worden. Zelden hebben wij zo'n merkwaardige redenering gezien als in dit wetsvoorstel. Natuurlijk gaan verhuurders de huren verhogen als deze ruimte wordt geboden. Zij krijgen nu ook de mogelijkheden om lage huren te verhogen.

Maar gaan de verhuurders de prijs-kwaliteitverhouding dan verbeteren? We zien de laatste jaren het omgekeerde: grote beleggers struinen onze woningmarkt af, verhogen de huren, investeren niet, en verdwijnen na verkoop weer met veel winst in zak.

En woningcorporaties? Deze worden afgeroomd door de verhuurderheffing, jaarlijks moeten ze 4 tot 5 maanden huur rechtstreeks naar de staatskas overmaken. Dit geld 'verdwijnt', wordt niet gebruikt om te investeren in de woningmarkt.

Als we iets willen doen aan de schaarste aan huurwoningen en het verbeteren van de prijs-kwaliteitverhouding, dan moet met onmiddellijke ingang de verhuurderheffing worden geschrapt!
Voor het op peil houden van de overheidsfinanciën hebben we anno 2019 de verhuurderheffing niet meer nodig.
Voor het op peil houden van de woningvoorraad hebben we anno 2019 de verhuurderheffing wel nodig.
Het voorstel tot afschaffing van de verhuurderheffing zal door ons breeduit worden gesteund.

En dan kunnen we meteen ook met breed vertrouwen en elan gaan inzetten op een brede en actieve rol van woningcorporaties, als de belangrijkste partners binnen de huursector.

Oproep:

Wij roepen onze volksvertegenwoordigers op niet in te stemmen met dit onnodige en gevaarlijke Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen.

Stop dit woningmarktbeleid dat zoveel heeft afgebroken en zulke kwalijke gevolgen heeft voor onze buurten, onze huurders, onze jongeren, onze middengroepen, onze sociale leefwereld en kansen op een zelfstandige woning.

Hoe lang blijven we nog geloven in het idee dat de 'markt' leidend is op de woningmarkt en dat woningcorporaties er alleen zijn voor de 'onderkant' van de wonende samenleving? We weten inmiddels wat de doodlopende weg van de laatste jaren was en hoe het vertrouwen van onze burgers, van onze huurders is geschaad. Het neoliberale woningmarktbeleid is mislukt.

Toekomst:

Daarna kunnen we gaan werken aan een humaner woningmarktbeleid.

Laat het idee weer boven komen dat wonen meer is dan een inkomensplaatje stempelen op een huurprijs en vice versa. Werken aan een breed gedragen volkshuisvestingsbeleid met een duidelijke plaats voor een gewaardeerde huursector. We gaan dan weer inzetten op ontplooiingskansen van burgers, trotse bewoners van huurwoningen, in plaats van het in de hoek zetten en stigmatiseren van huurders.

We stoppen onmiddellijk met de verhuurderheffing, Dit geld van onze huurders wordt voortaan gebruikt voor nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en het betaalbaar houden van huren. Woningcorporaties en sociale particuliere verhuurders krijgen weer de mogelijkheden om daadwerkelijk in goede woningen, gemengde buurten en sociale activiteiten te investeren.

Wanneer we gaan inzetten op een humaner woningmarktbeleid, dan kan er binnen korte tijd een nieuw elan in onze steden ontstaan. Met herwonnen vertrouwen bij bewoners, een samenleving die weer in menselijke waardigheid voor velen investeert in plaats van in winsten voor enkelen. Met elkaar werken aan een ander woonbeleid, niet meer sociale huurders stigmatiseren, maar toewerken naar een brede huursector, een groot gereguleerd huursegment. Dat betekent een eerlijk woonbeleid waarin niet marktwerking domineert, maar sociale waarden als rechtvaardigheid.

Het vertrouwen in de overheid kan dan weer toenemen. Het is nog niet te laat, maar allereerst moet het Wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen van tafel!

Hoogachtend,

Namens het bestuur van Huurdersvereniging Centrum

Dingeman Goumou,
voorzitter