



PARTIJ VAN DE ARBEID

werkgroep Huurders nieuwsbrief nummer 22 december 2015 ons verkiezingsprogramma

Over een tijdje zijn er weer landelijke verkiezingen. Met het oog daarop doen wij hier een voorstel voor het verkiezingsprogramma. We horen graag wat u ervan vindt.

Inleiding

Wonen is een sociaal grondrecht. Het betekent dat de overheid erop heeft toe te zien dat overal in Nederland voldoende en geschikt aanbod is van goede en betaalbare woningen. Ook voor de mensen, die als gevolg van een laag inkomen of persoonlijke omstandigheden (tijdelijk) minder makkelijk een woning kunnen vinden.

Wij vinden het daarbij belangrijk dat mensen door elkaar heen blijven wonen. Je hoeft niet met alle burens bevriend te raken maar het draagt wel bij aan een ontspannen samenleving als je in de eigen woonomgeving merkt dat mensen verschillen van elkaar en dat het mogelijk is om daar goed mee om te gaan zodat iedereen zich thuis kan voelen in de eigen buurt.

Analyse

In de afgelopen regeerperiode is een voorzichtig begin gemaakt met het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek. De sociale huursector is aan banden gelegd. De coöperatie heeft een plek gekregen in de Woningwet. De rechten van huurdersorganisaties zijn uitgebreid in de Wet op het overleg huurders verhuurder. Het zijn stappen in de goede richting. Nieuwe stappen zijn nodig om het doel te bereiken van een voldoende en geschikt aanbod van goede en betaalbare woningen voor iedereen overal in Nederland.

De prijs van koopwoningen is als gevolg van de resterende hypotheekrenteaftrek en de leenruimte nog steeds te hoog is. In het neoliberale marktdenken is de prijs van huurwoningen gekoppeld aan de prijs van koopwoningen. Daardoor zijn ook de huren onrealistisch hoog. Samenhangende maatregelen zijn nodig om huur én koop betaalbaarder te maken.

Huurdersorganisaties hebben op papier meer te zeggen gekregen maar in veel gemeenten komt daar in de praktijk vaak weinig van terecht.

Initiatieven van woonconsumenten of innovatieve bouwonderzoekers ondervinden hinder van bestaande regels en gevestigde belangen.

En intussen zetten ingenieurs en architecten de traditionele opvattingen over het wonen op losse schroeven. Wat betekent de slimme woning voor de manier waarop mensen hun huis benutten en dus voor het ontwerp? En op welke wijze bevorderen we de duurzaamheid en de herbruikbaarheid van bouwmaterialen en dringen we het energieverbruik van woningen in een hoger tempo terug? Wat zijn slimmere manieren van afvalverwerking en van onderhoud? Het is zaak om goede ideeën om te zetten in plannen die passen bij hoe mensen willen leven.

Onze doelen willen we in de huidige omstandigheden als volgt bereiken.

Voldoende woningen

Nadat er enkele decennia gebouwd is voor de doorstroming en de nieuwbouw steeds groter en luxer werd, is het nu vooral nodig om te (ver)bouwen voor een- en tweepersoonshuishoudens in alle leef-

tijdscategorieën. Schaarste aan woningen is geen natuurverschijnsel maar is een bouwopdracht. Coöperaties krijgen een voorkeursrecht op het aankopen van corporatiewoningen.

Geschikte woningen

Concrete doelstellingen graag. Daarom stelt de Minister voortaan per regio een meerjaren-programma volkshuisvesting vast dat aangeeft welke voorraad er qua prijs, kwaliteit en woningtype gewenst is, gelet op de sociaal-economische kenmerken en de demografische prognoses. Jaarlijks bespreekt de Minister de voortgang met de Tweede Kamer.

Corporaties zijn samen met de gemeenten en de huurdersorganisaties in hun regio verantwoordelijk voor de huisvesting van mensen met een laag inkomen of mensen die door hun persoonlijke omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning. Gemeenten en huurdersorganisaties krijgen instemmingsrecht bij het huurbeleid en het investeringsbeleid van de corporaties.

De Wet op het overleg huurders verhuurder wordt aangepast aan het driepartijenoverleg tussen gemeenten, huurders en verhuurders. Gemeenten gaan een financiële bijdrage leveren aan de huurdersparticipatie.

De verhuurdersheffing wordt afgeschaft. De vrijkomende middelen worden ingezet voor energie besparende maatregelen.

De Minister kan gemeenten en corporaties een aanwijzing geven als de investeringsplannen te royaal of juist te zuinig zijn. Dat doet hij alleen als een der drie lokale partijen hierom vraagt.

Goede woningen

Het woningwaarderingstelsel (WWS) meet de objectieve kwaliteit van woningen. Het WWS werkt met punten. Bij elk puntentotaal hoort een maximaal redelijke huurprijs. Het WWS waarborgt dat iedereen in Nederland kan rekenen op een goede woning tegen een redelijke prijs. Om het WWS een sterkere positie te geven, moet het weer een wet in het Burgerlijk Wetboek worden.

De bemoeienis van de rijksoverheid met de huurprijzen vindt zijn rechtvaardiging in het gegeven dat wonen een sociaal grondrecht is. De zwakkeren worden beschermd tegen de vrije markt. Dat was en is de bedoeling van de wettelijke huurprijsbescherming. Wij willen dat die bescherming blijft.

De redenering dat een 'marktconforme' huur gelijk is aan een maximaal redelijke huur vormt de wettelijke huurprijsplafonds om tot wettelijke bodems en gaat daarmee geheel tegen de bedoeling van de wettelijke huurprijsbescherming in.

De nieuwe WWS punten op basis van de Woz-waarde van de woning maken dat huurprijzen meebewegen met de markt van koopwoningen, óók als die markt op hol slaat. De Woz-punten tasten zo de huurbescherming aan. Daarom dient het aantal Woz-punten gemaximeerd te worden. Nog beter is het om ze te vervangen door objectievere punten, bijvoorbeeld op basis van de Leefbarometer. Dat ontlast de Belastingdienst en de gemeenten. (1)

Ook gezinnen moeten terecht kunnen in een sociale huurwoning. Daarom leggen we de vrije sector grens bij 200 WWS punten. Grotere woningen, die toegewezen worden aan gezinnen of aan huishoudens met een middeninkomen, bevorderen automatisch de instandhouding van gemengde wijken. (2)

Duurzame woningen

Energiezuinige woningen zijn goed voor het milieu. Mensen met een laag inkomen hebben er extra belang bij: een lage energierekening houdt wonen betaalbaar. Prestatieafspraken over het verduurzamen van de voorraad en over kleinschalige energieopwekking worden daarom verplicht gesteld.

Er komt een landelijk stimuleringsfonds voor innovaties in de volkshuisvesting. Dus onder andere voor innovaties in duurzame (ver)bouw, het hergebruik van materialen en afvalverwerking.

Betaalbare woningen

Het grondrecht op een woning heeft tot gevolg dat de markt van koopwoningen beteugeld moet worden. Ook huurders profiteren ervan als de hypotheekrenteaftrek verder wordt afgebouwd. (3)

Voor niemand mogen de woonlasten meer bedragen dan 30% van het inkomen. Voor minima is zelfs dat te veel. Daarom wordt het Nibud gevraagd om normen op te stellen voor de woonlasten van huurders. Deze normen worden verplichte ijkgegevens in de regionale meerjarenprogramma's volkshuisvesting. (4)

De huurprijzen zullen dalen als de woonlasten worden ingeperkt. Dat is een wenselijke ontwikkeling. Ook de huursombenadering is een goede zaak. Het is belangrijk dat er nu meerdere jaren achtereenvolgende huurverhogingen komen, óók voor huurders in de commerciële sector.

Wij zijn trots op onze brede sociale huursector voor lage en middeninkomens. Daarom maken we met Europa de afspraak dat de Europese toewijzingsnormen worden afgeschaft.

Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties zoeken met de door hen gekozen streefhuren naar een goede balans tussen betaalbaarheid en exploitatielasten. De huurtoeslag blijft nodig als aanvullend instrument om de balans te bewaren. Huurders betalen maximaal de streefhuur van hun woning. Dat is de eerlijke prijs gegeven de regionale omstandigheden.

Het budget voor huurtoeslag wordt overgeheveld van het Ministerie van BZK naar het Ministerie van Financiën. De extra belastinginkomsten, die voortvloeien uit de versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek, worden toegevoegd aan het budget voor huurtoeslag. Het budget voor huurtoeslag wordt opgehoogd tot het niveau van het jaar 2000.

Ouderen kunnen met een aantrekkelijke huurprijs verleid worden om hun eengezinswoning te verruilen voor een ouderenwoning. (5)

Keuzevrijheid en zeggenschap

Veel mensen vertrekken uit eigen beweging uit de sociale huursector zodra de kans zich voordoet. Tegenover de kleine groep mensen die toch verkiest om in de sociale huursector te blijven – omdat ze gehecht zijn aan hun huis/de burens/de buurt – staat de groep mensen met een laag inkomen die desondanks een eigen huis heeft gekocht. De kernvoorraad van woningen voor mensen met een laag inkomen is op orde als die in elke regio nagenoeg gelijk is aan het deel van de bevolking dat volgens de CBS definities van een laag inkomen moet rondkomen. Wachttijden geven hierover slechts zijdelingse informatie.

Inkomen is niet de enige reden waarom mensen kiezen tussen kopen en huren. Sommige mensen klussen graag aan een eigen woning; anderen kiezen juist liever voor een huurwoning die door de verhuurder wordt onderhouden. Weer anderen hebben behoefte aan de een of andere mengvorm. De PvdA geeft mensen de vrije keuze, ongeacht de hoogte van hun inkomen. Mensen met een laag inkomen zullen niet vaak kiezen voor koop maar het is niet verdedigbaar om kopen onmogelijk te maken voor mensen met een laag inkomen.

Mensen die een huis kopen, bouwen vermogen op. Een deel daarvan zal nodig zijn om het eigen huis te onderhouden. (En de praktijk wijst uit dat sommige mensen met een laag inkomen daarbij met raad en daad ondersteund moeten worden.) Mensen die een huis huren, hebben niet de lusten van vermogensopbouw maar ook niet de lasten van onderhoud.

De wooncoöperatie is een ander goed instrument om de keuzevrijheid te vergroten. Niet alleen als het gaat om een woning in enige vorm te verwerven maar ook als het gaat om onderhoud van de

woonomgeving, om energieopwekking op kleine schaal of om een zelf bedachte combinatie van wonen en zorg mogelijk te maken. Het nieuw op te richten stimuleringsfonds volkshuisvesting helpt ook deze innovatie goed op gang te brengen.

Jongeren zijn flexibel maar wel graag op het moment dat zij daar zelf voor kiezen. De huidige huurbescherming sluit daar goed op aan: het is makkelijk om snel te verhuizen uit een huurwoning. Er is geen goede reden om jongeren te verplichten om weg te trekken uit een woning zonder dat ze recht hebben op herhuisvesting. De aanwas van tijdelijke huurconstructies leidt er op de lange termijn toe dat jongeren naast langdurige baanonzekerheid voortaan ook met langdurige woononzekerheid geconfronteerd worden. Dat is ongewenst. Daarom beperken we de tijdelijke huurconstructies

De onderkant van de woningmarkt

Jongeren die in armoede opgroeien, moeten de kanst hebben om zich daaraan te onttrekken. Daarom wordt het inkomen van jongeren tot 28 jaar buiten beschouwing gelaten bij het toepassen van de kostendelersnorm.

In lijn met de aanbeveling van de Europese Commissie tegen Racisme en Discriminatie komt er rijksbeleid om te zorgen dat er voldoende standplaatsen zijn voor woonwagenvoerwoners.

Leegstandsbeheerders hebben een commerciële doelstelling en ontwijken daarom reguliere huurovereenkomsten. Zo onthouden zij mensen aan de onderkant van de woningmarkt het recht op huurbescherming. Om dat te stoppen moet antikraak wonen bij wet verboden worden.

De Leegstandswet wordt uitgebreid: het moet makkelijker worden om panden te onteigenen.

De Rotterdamwet is een paardenmiddel. Het positieve effect ervan is zo gering dat de wet daarom beter kan worden afgeschaft. De leefbaarheid van probleemwijken is meer gebaat bij het stimuleren van de doe-democratie of bij de oprichting van coöperaties voor zelfbeheer van de buurt.

Toelichting bij:

1. De Woz-punten in het Woningwaarderingstelsel

Tot aan de wijziging van het WWS, die 1 oktober 2015 is ingegaan, werd de kwaliteit van de woonomgeving feitelijk gewaardeerd door de nabijheid op te meten van winkels, scholen, openbaar vervoerhaltes, parkeergelegenheden, speelvoorzieningen en andere fysiek aanwijsbare kwaliteiten in de directe nabijheid. Dat onderdeel van het WWS was te arbeidsintensief en daarom te duur om te handhaven.

Sinds 1 oktober wordt de woonomgeving gewaardeerd op basis van de Woz-waarde van de woning. Dat heeft als nadeel dat het geen objectieve waarde is en bovendien dat er geen maximum aan gesteld is: als er op de markt van koopwoningen weer een prijsexplosie optreedt, stijgen de Woz-punten in het WWS ongelimiteerd mee. De huurders in de sociale huursector zijn daarmee overgeleverd aan de grillen van de vrije markt in plaats van dat ze ertegen beschermd worden. Nu de Woz-waarde meedoet in het WWS hebben huurders een belang gekregen bij de Woz-waardering en moeten ze de kans krijgen om bezwaar aan te tekenen. Dat brengt allemaal extra werk met zich mee voor gemeenten en de Belastingdienst.

2. De liberalisatiegrens op 200 punten

De vrije sector grens heet ook wel de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens is nu een bedrag. Als het wordt gekoppeld aan het WWS dan geven we daarmee aan tot welke kwaliteit een woning in principe bereikbaar is voor mensen met een laag inkomen. Wij stellen voor dat de liberalisatiegrens komt te liggen bij een zelfstandige woning met 200 punten (volgens het nieuw WWS, dat per 1

oktober 2015 is ingegaan). Deze woningen zijn dan overal in Nederland beschikbaar voor de doelgroep.

3. Verdere afbouw hypotheekrenteaftrek

Naast de afbouw van het percentage van de hypotheekrenteaftrek komt er ook een afbouw van het bedrag dat voor hypotheekrenteaftrek mag worden opgevoerd. Mensen die zo rijk zijn dat ze een huis van driekwart miljoen euro kunnen kopen, hebben geen hypotheekrenteaftrek nodig. Om schokeffecten te voorkomen verloopt de afbouw geleidelijk tot een nader overeen te komen limiet. Boven het limietbedrag wordt geen hypotheekrenteaftrek gegeven. Op dit moment zou een limiet van 350.000 euro redelijk zijn.

Daarnaast wordt ernaartoe gewerkt dat kopers minimaal tien procent van het koopbedrag zelf moeten betalen om voor een hypotheek in aanmerking te komen.

4. De nieuwe Nibud normen zijn nodig zodat prijs, kwaliteit en inkomen in hun samenhang het uitgangspunt kunnen vormen voor goede volkshuisvesting.

Als alleen maar gekeken wordt naar het inkomen van huurders om uit te rekenen hoeveel ze kunnen besteden aan woonlasten, weet je nog bijna niks. Pas als je deze gegevens kunt leggen naast de feitelijke huurprijzen die worden gevraagd, en de feitelijke kwaliteit van de woningen die worden aangeboden, kan worden vastgesteld waar per regio de tekorten zitten en wat dus de (ver)bouwopgaven moeten zijn. Ook kan dan worden nagegaan of de bestaande voorraad tegen een redelijke prijs wordt aangeboden gelet op de kwaliteit ervan en de regionale sociaal-economische kenmerken.

5. De doorstroming van ouderen op een vriendelijke manier bevorderen

Als een oudere verhuist naar een ouderenwoning levert dat de langste verhuisketen op. De hoge huurprijs van de nieuwe woning weerhoudt veel ouderen echter. Een aantrekkelijke huurprijs kan hen over de streep trekken. Concreet: doordat de huur van de nieuwe woning niet hoger is dan de huur van de oude woning en ook doordat de woonlasten na verhuizing niet boven de nog vast te stellen Nibud-norm uitkomt. Een lagere huur voor een ouderenwoning kan gecompenseerd worden door de huurprijzen verderop in de verhuisketen.