



**werkgroep Huurders  
nieuwsbrief nummer 41  
maart 2019**

**Als wij Henk Nijboer waren ...**

Als wij Henk Nijboer waren dan zouden wij bij de evaluatie van de Woningwet 2015 het volgende zeggen tegen de Minister die over volkshuisvesting gaat:

Geachte mevrouw Ollongren,

U weet wat er in de Grondwet staat: Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid. Om dat voor elkaar te krijgen, hebben we hier in Nederland een stelsel bedacht dat aan woningcorporaties de taak toebedeelt om te zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een laag inkomen.

En zoals u weet, bestaan de inkomsten van corporaties voor bijna honderd procent uit huur. Huur dus van mensen met een laag inkomen. Het Rijk steekt sinds eind vorige eeuw zelf geen geld meer in nieuwbouw. En ook gemeenten beschikken niet meer over de middelen om de prestaties te evenaren zoals van mijn illustere partijgenoot Wibaut in Amsterdam.

Huisvesting is een van de meest basale grondrechten. Het is bijzonder dat we wel belastinggeld steken in onderwijs, gezondheidszorg en in een sociaal vangnet maar dat we geen belastinggeld overhebben voor nieuwbouw om de groei van de bevolking bij te benen.

En nog bijzonderder is het dat u de verhuurdersheffing wilt handhaven. Een extra belasting die alleen de mensen met een laag inkomen treft. Want via de corporaties zijn het de huurders met een laag inkomen die hiervoor opdraaien.

Jarenlang heeft op de website van de rijksoverheid gestaan dat de verhuurdersheffing bedacht was om de corporaties een bijdrage te laten leveren aan het op orde brengen van de rijksbegroting. De rijksbegroting is op orde en de verhuurdersheffing wordt niet afgeschaft.

Tegelijkertijd met de verhuurdersheffing en in samenhang daarmee is de mogelijkheid geïntroduceerd om inkomensafhankelijke huurverhogingen te vragen. Zoals uw partijgenoot Kees Verhoeven het in de Tweede Kamer zei: als de inkomensafhankelijke huurverhogingen de doorstroming niet op gang brengen dan helpen ze wel om het geld voor de heffing binnen te krijgen. En omgekeerd.

U kunt nu wel doen alsof u vergeetachtig bent maar geen enkele actieve huurder laat zich daardoor om de tuin leiden. Alle actieve huurders van Nederland beschouwen de heffing als een vorm van stelen van de armen om te schenken aan de rijken.

En ook de huurders, die niet actief zijn in een huurdersorganisatie snappen dat het inkomensafhankelijk huurbeleid niet deugt. Daarvoor hoeven zij alleen maar in hun portemonnee te kijken. Want al een halve eeuw stijgen de huren bijna jaar in, jaar uit harder dan de inflatie terwijl het besteedbaar inkomen amper toeneemt.

De rek is er helemaal uit, zeker bij de mensen met een laag inkomen die geen huurtoeslag ontvangen en ook bij de mensen met een laag inkomen die wél huurtoeslag ontvangen. Want zoals u zelf heus ook wel weet, compenseert de huurtoeslag de huurverhoging niet helemaal. Huurders willen van beiden af: de verhuurdersheffing én de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Vooraf jongeren en starters zijn zwaar de dupe van de inkomensafhankelijke huurverhoging als elke loonsverhoging moet worden afgedragen aan de huisbaas en sparen voor de koop van een eigen woning ook niet meer mogelijk is. U maakt het hen langs alle kanten moeilijk om een thuis te hebben waarop ze een zeker bestaan kunnen bouwen.

Corporaties krijgen intussen te horen dat zij niet alleen aan de lat staan voor nieuwbouw maar dat er ook een substantiële bijdrage van hen verwacht wordt als het gaat om verduurzaming. U durft! Zolang de verhuurdersheffing bestaat kan van corporaties en indirect ook van hun huurders niet verwacht worden dat zij hieraan meewerken. Het moet uit de lengte of uit de breedte komen. Linksom of rechtsom zult u corporaties lucht moeten geven voor nieuwbouw en verduurzaming. En linksom of rechtsom zult u stappen moeten bedenken om de woonlasten van huurders omlaag te brengen.

Al was het maar om het draagvlak voor de energietransitie te vergroten. Want denkt u nou werkelijk dat u het draagvlak vergroot als u Aedes en de Woonbond prijst voor hun afspraken over huurverhoging bij verduurzaming van de woning? Huurders weten toch dat het geen garantie biedt op daadwerkelijk verlaging van de woonlasten. De recente verhoging van de energiebelasting zegt genoeg. Het Rijk heeft totaal geen benul van de onbetaalbaarheid van het wonen voor huurders en er is vooralsnog geen enkel signaal dat het Rijk genegen is om de lasten van de energietransitie eerlijk te verdelen en de zwaarste lasten op de sterkste schouders te leggen.

Woningnood is geen natuurverschijnsel maar een bouwopdracht. De grondwettelijke zorg voor voldoende woongelegenheid is geen inspanningsverplichting maar een resultaatsverplichting. En deze verplichting geldt ten aanzien van álle Nederlanders. Het gaat dus niet aan dat u de inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens wilt laten stijgen en die voor eenpersoonshuishoudens wilt laten dalen onder de voorwaarde dat het totale aantal sociale huurwoningen grosso modo gelijk blijft.

Jongeren lopen nu al tegen veel te lange wachtlijsten aan. Hiermee maakt u hun situatie alleen maar nóg uitzichtlozer.

Uw belooft een noodknop voor de 'middenhuur': het onder voorwaarden en tijdelijk reguleren van vrije sectorwoningen. Laten we wel wezen: dat is bestuurlijk broddelwerk. En bovendien getuigt uw definitie van zogenaamde middenhuur op een groot gebrek aan inzicht in de onbetaalbaarheid van het wonen voor huurders met een middeninkomen.

Aan alle kanten zien we dat het stelsel vastloopt. De woningnood loopt op, de nieuwbouwproduktie loopt achter, de woekerprijzen en woononzekerheid nemen toe. Het is de hoogste tijd voor ingrijpende maatregelen om de markt te beteugelen, de grondwettelijke zorg voor voldoende woongelegenheid serieus te nemen en de woonlasten omlaag te brengen.

Dat kan met de volgende maatregelen:

Schaf de liberalisatiegrens af of verhoog de liberalisatiegrens tot € 1000,-.

Maak de sociale huursector weer toegankelijk voor lage – en middeninkomens door de inkomensgrenzen op te trekken zodat de segregatie een halt wordt toegeroepen en we aan gemengde wijken redden wat er nog te redden valt.

Wij zijn niet onder de indruk van de redenen die u gegeven hebt voor uw weigering om hierover het gesprek aan te gaan met de Europese Commissie. Waar een wil is, is een weg. Ook onze partijgenoot Agnes Jongerius bevestigt dat geregeld vanuit het Europarlement. Dus houd alstublieft op met die leugen dat het niet zou mogen van Europa.

Maximeer de WOZ-punten in het woningwaarderingstelsel op 25 punten. Logisch want de WOZ-punten zijn er gekomen in de plaats van de omgevingspunten en 25 punten waren uitschieters naar boven.

Zorg dat het woningwaarderingstelsel weer in het Burgerlijk Wetboek wordt opgenomen. Uw voorgangers hebben laten zien dat zij de neiging om het stelsel te verprutsen niet goed kunnen weerstaan. Het woningwaarderingstelsel is het fundament onder de huurprijsbescherming. Daar hoort de Kamer over te gaan.

Schaf de kostendelersnorm en de samenwonenboete af. Maakt het bij de huidige woningnood makkelijker voor mensen om samen te wonen zonder dat zij één huishouden vormen en zonder dat zij daar financieel voor gestraft worden.

Verbied het volstrekt rechteloze antikraakwonen. En draai de flexibilisering van het huren terug. Bied jongeren en starters op de woningmarkt het uitzicht op de zekerheid van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Schaf de verhuurdersheffing af en in samenhang daarmee de inkomensafhankelijke huren.

Stop de verkoop van sociale huurwoningen. Dat is de snelste methode om het tekort niet nog verder op te laten lopen.

Ga samen met gemeenten, corporaties en onderwijsinstellingen aan de slag met leerwerkbedrijven in de bouw.

Volkshuisvesting is van de grote decentralisaties de enige waarvoor gemeenten geen budget hebben ontvangen en ook geen fiscale middelen om zich een budget te verwerven. Het is een onvolledige decentralisatie. Toon eens doortastendheid en begin een discussie over de instrumenten en financiële middelen die gemeenten nodig hebben om een volwaardige bijdrage te leveren aan de grondwettelijke zorg voor voldoende woongelegenheden.

Uw voorgangers Donner en Blok zullen de geschiedenis ingaan vanwege de schade die zij aanrichtten. U wilt toch niet de geschiedenis ingaan als de minister die de handen hulpeloos ten hemel hief?