

Passend wonen is het einde van de huurprijsbescherming en een verdere uitholling van de privacy van huurders

Van brede publieke voorziening naar minimaal sociaal vangnet.

Plan voor 'Passend Wonen'

Op 6 Juni boden de corporaties Stadgenoot, Ymere, Portaal, de Alliantie en Vidomes, mede namens 23 andere corporaties uit heel Nederland ¹⁾, hun plan voor 'Passend Wonen' aan bij minister Ollongren. De corporaties willen meer macht over hun huurders. Ze willen inzage in de financiële gegevens en gezinssamenstelling en wanneer hen dat goeddunkt de huurders met huurverhogingen kunnen dwingen te verhuizen. Huurders met een inkomen boven de sociale huurgrens krijgen nu al flinke huurverhogingen. De corporaties willen huurders die in een te ruime woning wonen of die naar hun mening te goedkoop wonen ook forse huurverhogingen kunnen opleggen. Met het buitenspel zetten van de huurprijsbescherming op basis van inkomen en gezinssamenstelling wordt zo de woonzekerheid verder aangetast

Opvallend is dat AOW'ers, die tot nu toe uitgezonderd werden van de inkomensafhankelijke huurverhoging, wel onder de nieuwe regeling passend wonen zouden gaan vallen. Dat zou betekenen dat een huurder van 70 gedwongen zou kunnen worden de woning waar hij/zij lang gewoond heeft te verlaten. De corporaties maken in hun manifest geen woord vuil aan het persoonlijke leed dat hun plan zou veroorzaken. Dat een bewoner geworteld is in zijn woning en buurt en misschien wel doodongelukkig kan worden van een gedwongen verhuizing is blijkbaar bijzaak.

Uw corporatie weet wel wat goed voor u is

Wanneer een oudere huurder zelf graag kleiner wil wonen, is dat natuurlijk goed. Maar wat zo stuitend is aan dit plan is dat de corporatiebestuurders, wiens topinkomens door de huurders worden betaald, voor diezelfde huurders willen gaan bepalen hoe die huurders wonen en wanneer die huurders zouden moeten verhuizen. Dat de privacy van huurders zo nog verder onder druk komt te staan is blijkbaar geen argument. Dit voorstel is paternalistisch en getuigt van weinig respect voor de huurders.

De corporaties beweren dat positieve prikkels om mensen kleiner te laten wonen niet werken, maar ze geven niet aan waarom die prikkels niet zouden werken. In Amsterdam is er de regeling "Van Hoog naar laag, van groot naar beter". Voor die regeling gelden nogal wat restricties ²⁾, maar de belangrijkste reden waarom die regeling een beperkt effect heeft, is dat er simpelweg geen geschikte woningen zijn waar de huurders naar toe kunnen: er is door de corporaties te veel verkocht. ³⁾ Ook met de voorgestelde keiharde aanpak van huurders blijft dat probleem bestaan.

Het manifest passend wonen is een niet goed onderbouwd stuk vol aannames en betwistbare gegevens. Het is volstrekt onduidelijk of deze aanpak werkt en het idee dat schaarste op een rechtvaardige manier verdeeld kan worden door woonrechten van de ene huurder af te pakken om zo ruimte te maken voor anderen is verwerpelijk.

De corporaties lijken ook een dubbele agenda te hebben. Wanneer huurders minder lang op een adres wonen, kunnen de corporaties vaker de huren naar het door hen gewenste nivo optrekken en de extra huurverhogingen voor huurders die weigeren te verhuizen (strafhuurverhogingen) zijn ook weer extra inkomsten.

In het manifest worden die “strafhuurverhogingen” eufemistisch benoemd als ‘het afbouwen van de huurkorting’. Huurders krijgen geen korting: zij genieten huurprijs-bescherming en betalen een gereguleerde huur. Wanneer de hoogte van de huren aan de markt zouden worden overgelaten zouden slechts de topinkomens in de centra van de steden kunnen wonen. In het buitenland is dat al overal het geval.

30 % goedkope scheefwoners? Klopt dat wel?

In het stuk van de corporaties wordt het aantal huurders in Amsterdam dat met een relatief hoog inkomen in een sociale huurwoning zit geschat op 30 %. Een bron voor dit getal wordt niet vermeld. Het CPB meldde echter in 2015 al dat het aantal goedkope scheefwoners terug was gelopen van 28 naar 18% ⁴⁾. Volgens de op 29 mei geactualiseerde cijfers over 2016 van de Lokale Monitor Wonen bedroeg het aantal goedkope scheefwoners in Amsterdam 13.1% (landelijk 12.1%) ⁵⁾. Ook Huurgenoot, de huurderskoepel van Stadgenoot, die zich ook tegen “Passend Wonen” verzet ⁶⁾, hanteert het percentage van 13,1%. Het aantal goedkope scheefwoners daalt dus sterk en is veel lager dan de genoemde 30%.

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag iemands inkomen niet te hoog zijn maar er worden verschillende inkomensgrenzen gehanteerd, waardoor het onduidelijk is wanneer iemand een “scheefwoner” genoemd kan worden. ⁷⁾ ⁸⁾ De stigmatisering van de scheefwoner als profiteur is problematisch en wordt vooral bepaald door de hoogte van de sociale huurgrens, die arbitrair getrokken lijkt te zijn.

Het scheefwonen is een mythe ⁹⁾ die elke keer weer uit de kast getrokken wordt om voor huurders ongunstige beleidsvoornemens te rechtvaardigen. Zo wordt het scheefwonen een stok om alle huurders te slaan.

Flexibilisering: voor jong, en nu ook voor oud!

Corporaties als de Key en Stadgenoot zetten volop in op flexibilisering. De Key wil zich vrijwel volledig richten op tijdelijke verhuur. Er bestaan inmiddels al meer dan 10 verschillende soorten flexcontracten. ¹⁰⁾ Voor jongeren tot 28 jaar zijn tijdelijke contracten nu al de regel en vaste contracten de uitzondering. Daardoor zal het aantal huissuitzettingen sterk gaan stijgen. ¹¹⁾ Er wordt telkens weer beweerd dat het huurcontract mét volwaardige huurbescherming in Nederland de norm blijft, maar de corporaties willen met dit plan de flexibilisering nu ook voor andere groepen huurders afdwingen. Mensen huren flexibel omdat ze geen keus hebben, niet omdat ze dat willen.

Uit cijfers van de Amsterdamse federatie van Corporaties over 2017 en voorgaande jaren blijkt niet dat flexibele contracten voor jongeren in de afgelopen jaren tot meer verhuringen of kortere wachttijden hebben geleid ¹²⁾, laat staan tot minder woningnood.

Inspiratie uit het buitenland? Nee, dank u.

De belangrijkste argumenten voor het plan halen de corporaties uit het buitenland, want wat elders in Europa kan is blijkbaar een aanleiding om het hier ook te willen. Wij vinden dat het huidige Nederlandse stelsel vergeleken met de situatie in de landen om ons heen verreweg het beste is. Nog wel. Het Franse woord *Banlieu* staat voor Gettovorming en ruimtelijke segregatie. Een paar maanden geleden gingen in Berlijn 23.000 mensen de straat op om te protesteren tegen stijgende huren en in Engeland is de sociale huursector er ook niet best aan toe. Een voorbeeld dat in het manifest dan weer niet genoemd wordt is Oostenrijk, waar de sociale huurgrens op 50.000 euro ligt.

Brede publieke voorziening

In Nederland was de sociale huursector altijd een brede publieke voorziening waarin ook de mensen met een bescheiden middeninkomen terecht konden. Sociale huurwoningen lagen verspreid door de stad en concentreerden zich niet op een plek. Er waren wachttijden, maar voor wie lang genoeg ingeschreven stond was er licht aan het einde van de tunnel. Dat is niet meer zo.

Slecht beleid

Het huidige tekort aan betaalbare huurwoningen is voor een belangrijk deel het gevolg van politieke keuzes. Die keuzes waren niet gebaseerd op de staat van de woningmarkt, maar op de ideologische overtuiging, van met name de VVD, dat de voorraad sociale huurwoningen moest worden ingekrompen en dat de overblijvende woningen slechts toegankelijk zouden moeten blijven voor mensen met de allerlaagste inkomens. De gevolgen kennen we: woningnood, woononzekerheid, stijgende huren en verdringing. Het idee dat meer marktwerking de problemen voor huurders wel op zal lossen is achterhaald, en net als in de landen om ons heen zien we wat voor ellende meer marktwerking oplevert. De gemengde stad, dat mooie Nederlandse ideaal, staat onder druk.

Met hun plan voor passend wonen conformeren de corporaties zich aan de politieke keuzes die geleid hebben tot de huidige woningnood en zij trekken die lijn verder door. De corporatie wordt een soort sociale dienst, die de huurder streng op inkomen en gezinssamenstelling controleert en zonodig de huurder bestraft met een huurverhoging. Stadgenoot zelf omschreef eerder de rol van de Corporatie als: *“Van een steuntje in de rug, naar een “liefdevolle” schop onder de kont “ (...)* ¹³⁾

De lagere middeninkomens worden zo stap voor stap uit de sociale huursector gedwongen. De problemen worden verplaatst: zij zullen duurder moeten gaan wonen of zich in de schulden moeten steken voor een koopwoning. Het algehele tekort aan woningen wordt zo niet opgelost.

Wonen met staatssteun. Klopt dat wel?

Vaak wordt beweerd dat sociale huurwoningen gesubsidieerd worden. Die bewering klopt niet. Alleen de bouwgrond wordt door de gemeentes voordelig aangeboden. De sociale huursector is financieel kerngezond, en de overheid draagt niets bij. Sterker nog: de eerste drie tot vier maanden huur gaan rechtsreeks naar het rijk ¹⁴⁾, daarnaast betalen huurders de salarissen van de corporatiebestuurders en de medewerkers van de corporaties.

Meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk bruto jaarinkomen onder de 30.400 euro en alleenstaanden met een bruto jaarinkomen tot 22.400 euro

komen in aanmerking voor huurtoeslag en worden dus gesubsidieerd, maar laten we niet vergeten dat ook woningbezitters in Nederland via de hypotheekrenteaftrek gesubsidieerd worden. Alleen al voor de inkomens met een bruto jaarsalaris boven de 100.000 euro loopt het rijk jaarlijks 4 miljard euro aan belastinginkomsten mis. Dat is net zoveel als wat er aan huurtoeslag wordt uitgegeven.

Er zijn 1,5 miljoen huurders die geen recht hebben op huurtoeslag, maar die een inkomen hebben onder de sociale huurgrens.

Historisch besef?

De huurbescherming zoals we die nu kennen is het resultaat van een lange sociale strijd maar staat nu, na bijna 100 jaar, weer op de tocht. De woningbouwverenigingen werden ooit door huurders opgericht om zich te beschermen tegen de markt, en tot 1995 waren het meestal verenigingen, die de woningen in eigendom hadden, waarin de huurders een beslissende stem hadden. Dat is niet meer zo. Na de verzelfstandiging van de woningbouwverenigingen door staatssecretaris Heerma (CDA), werden de corporaties meer en meer verhuurbedrijven. Na een jaar of vijftien bleek dat dit veel slechte gevolgen had: een aantal corporaties had grote financiële risico's genomen. De politiek greep in en de corporaties moesten zich weer beperken tot hun kerntaken en de beloningen van de bestuurders versoberen. Uit een recent onderzoek van de Autoriteit Woningcorporaties blijkt echter dat in 2016 41% van de corporatiebestuurders nog steeds meer verdienen dan de normen die zijn vastgelegd in de Wet Normering Topinkomens.¹⁵⁾ Corporatiebestuurders zijn onlangs zelfs naar de rechter gestapt om een verdere regulering van hun inkomens tegen te houden.¹⁶⁾ Het is dus best brutaal van hen om huurders, wiens inkomens een fractie van hun topinkomens bedragen, om een financiële verantwoording te vragen. De bestuurders doen alsof ze aan de kant van de huurders staan, maar ze stellen de richting van het huidige huisvestingsbeleid niet ter discussie, sterker nog, ze bevestigen dat.

Zouden ze echt iets geleerd hebben van de vastgoedexcessen van begin deze eeuw, dan zouden ze met de huurdersorganisaties samen optrekken om te vechten voor de afschaffing van de verhuurdersheffing (en nieuwe belastingheffingen ten koste van de "sociale" huurders) en zich verzetten tegen de inkrimping van de sociale huursector en de stijgende huren.

Hoe dan wel?

Zittende huurders worden afgeschilderd als profiteurs en losers die te lang in hun woning blijven plakken en het zo nieuwkomers onmogelijk maken een woning te vinden. Dat is een opportunistische simplificatie: zittende huurders kunnen nergens heen. Scheefwoners zijn geen aso's. Er is geen tegenstelling tussen zittende huurders en "wenshuurders". Alle huurders hebben een gezamenlijk probleem: er zijn te weinig betaalbare huurwoningen. Er is een radicale breuk nodig met het beleid dat deze woningnood veroorzaakt. De verkoop van sociale huurwoningen moet stoppen en de verhuurdersheffing moet weg. Dan komt er weer ruimte voor een wezenlijk ander beleid dat niet de markt, maar de huurder centraal stelt, zodat jonge mensen weer kunnen huren voor een redelijke huur met een vast contract en zittende huurders ontspannen kunnen wonen. Passend Wonen is een onaanvaardbare aantasting van het huurrecht. Passend wonen is geen oplossing, maar een verergering van de problemen.

Han Wanders, Initiatief betaalbaar Wonen Noord, Amsterdam
Fons Rietmeijer, oud-corporatiebestuurder, Amsterdam
Abel Heijkamp, Bond Precaire Woonvormen, 's-Hertogenbosch
Frans van Tartwijk, huurder, Amsterdam
Boudewijn Rückert, bestuurder bij Huurgenoot, Amsterdam

1) Het plan wordt gesteund door 23 corporaties, waaronder 6 Amsterdamse corporaties.

2) *-Ouderen in een woning op de tweede etage of hoger met trappen kunnen verhuizen naar een benedenwoning, een woning op de eerste etage of een woning met lift. Met behulp van de regeling kunnen ouderen vanaf 65 jaar voorrang krijgen op zo'n geschikte woning in hetzelfde stadsdeel als de huidige woning. -Voor ouderen vanaf 70 jaar zorgt de corporatie ervoor dat de netto huur van de nieuwe woning niet hoger is dan de netto huur van de vorige woning. Deze huuraanpassing geldt niet voor verhuizing naar een nieuwbouwwoning.*

3) De woningnood en schaarste hebben de corporaties zelf mede veroorzaakt. In Amsterdam zijn de afgelopen jaren ruim 28.000 sociale huurwoningen verkocht, daarvan ruim 7.000 in de afgelopen 4 jaar. Het aantal woningen met een sociale huur (tot 710.68 euro) is gedaald naar 160.765 woningen (dat aantal is inclusief ruim 5.000 zelfstandige studentenwoningen): dat is een laagterecord. Ook via liberalisatie verdwijnen woningen: inmiddels hebben in Amsterdam ruim 16.000 corporatiewoningen een huur boven de 710.68 euro.

Bron: AFWC Jaarcijfers 2018

4) Het CBS meldt op basis van het driejaarlijkse Woon Onderzoek Nederland : “ *Het aantal huishoudens met een relatief laag inkomen dat relatief veel huur betaalt, de zogeheten dure scheefwoners, is flink gestegen. In 2009 was 8 procent van de huurders een dure scheefwoner en in 2015 was dit opgelopen tot 18 procent.*

In dezelfde periode liep daarentegen het aantal huishoudens met een relatief hoog inkomen in een huurwoning met een in verhouding lage huur flink terug. Het percentage scheefwoners daalde van 28 procent naar 18 procent. “

<https://www.cbs.nl/nl-nl/artikelen/nieuws/2016/14/meer-huurders-die-relatief-duur-wonen/scheefhuurder>

5) De meest actuele gegevens staan op de website “Waar staat je gemeente” . De Lokale Monitor Wonen is op 29 mei jl. geactualiseerd daar staat: Goedkope scheefwoners Amsterdam 13.1% (landelijk 12.1%). Dure scheefwoners Amsterdam 15.8% (landelijk 13%)

6) Huurgenoot verzet zich tegen passend wonen, ook de huurdersvereniging van Ymere heeft zich aangesloten bij het verzet tegen de plannen

<http://huurgenoot.nl/wp-content/uploads/2018/06/Persbericht-passend-wonen-v-def-1.pdf>

7) Hoe hoog moet iemands inkomen zijn om een goedkope scheefwoner te zijn? De sociale huurgrens ligt bij 36.798 euro. Tussen 36.798 en 41.056 euro mogen corporaties maximaal 10 % toewijzen. In Amsterdam mag in de particuliere sociale huursector mag zelfs tot 44.360 euro verhuurd worden. Om via

woningnet in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning telt het inkomen van thuiswonende werkende kinderen niet mee, maar bij de inkomensafhankelijk huurverhoging weer wel. Er zijn dus verschillende normen en al naar gelang men een andere norm hanteert zijn er dus meer of minder scheefwonende huishoudens.

8) Het begrip “scheefwonen kent een lange en omstreden geschiedenis.
<https://www.groene.nl/artikel/paria-van-de-woningmarkt>

9) “Zogenaamde scheefwoners” worden bovendien niet of nauwelijks gesubsidieerd. Ze ontvangen bijvoorbeeld geen huurtoeslag. Ja, de woningcorporatie rekent een lagere huur dan het wellicht (volgens marktlogica) had kunnen vragen. Maar dat is geen subsidie. Directe staatssteun komt er niet meer aan te pas sinds woningcorporaties in de jaren negentig zijn verzelfstandigd. Zo bezien zijn de echte scheefwoners de zwaar gesubsidieerde eigenaren van een koopwoning. De hypotheekrenteaftrek is een jaarlijkse miljardensubsidie die vooral bij hogere inkomensgroepen terecht komt. “
Cody Horstenbach, Postdoctoraal onderzoeker stadsgeografie aan de UVA
<https://joop.bnnvara.nl/opinies/weg-met-de-scheefwoonmythe>

10) Het aantal huisuitzettingen zal door de flexibilisering sterk gaan stijgen.
<http://bondprecairewoonvormen.nl/2017/08/geen-gezin-op-straat-stop-huisuitzettingen-door-woningcorporatie-de-key/>

11) <https://decorrespondent.nl/3101/alles-flex-hoe-flexibele-huurcontracten-tot-permanente-onzekerheid-kunnen-leiden/438475653847-39a35f28>

Uit het jaarbericht 2018 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties blijkt dat vorig jaar bij meer dan de 50 procent van alle nieuwe verhuringen in Amsterdam sprake was van enige vorm van tijdelijkheid.

<http://www.afwc.nl/publicaties/onderzoeken/>

12). Hebben flexibele contracten voor jongeren in de afgelopen jaren tot meer verhuringen of kortere wachttijden geleid? Uit de cijfers in de jaarberichten van de Amsterdamse Federatie van Corporaties blijkt dat niet:

Nieuwe huurders (aantal verhuringen aan) verdeeld in starters en doorstromers in procenten:

	doorstromers	starters
2013	38%	62%
2014	40%	60%
2015	41%	59%
2016	40%	60%
2017	40%	60%

Gemiddelde woon/inschrijfduur voor starters:

2013: 8.2 jaar

2014: 9 jaar

2015: 8.4 jaar

2016: 9.7 jaar

2017: 10.8 jaar

13) Uit: Jaarverslag Stadgenoot 2015, pagina 18

14) Huurders dragen fors bij aan de rijksbegroting: het afgelopen jaar was het totaal aan afdracht aan belastingen 3.6 miljard Euro (inclusief 1.7 miljard Euro aan verhuurderheffing) welke kan oplopen tot 4.8 miljard Euro de komende jaren (bron: AEDES)

15) Ruim 40% van de corporatiebestuurders hebben een inkomen dat hoger is dan de normen zoals die zijn vastgelegd in de wet normering topinkomens. Dat zijn dus 217 topfunctionarissen bij woningcorporaties met een inkomen boven de wettelijke norm, die samen meer dan 6 miljoen euro meer verdienen dan de wettelijke norm.

Uit een onlangs gepubliceerde analyse van de Autoriteit woningcorporaties.

www.woonbond.nl/nieuws/ruim-40-corporatiebestuurders-verdient-boven-norm

16) uit het Financiële Dagblad: *“Bestuurders en commissarissen van woningcorporaties zijn in verzet gekomen tegen de manier waarop de Nederlandse Staat hun inkomens aan banden wil leggen. Vandaag dient voor de rechtbank in Den Haag een zaak die hun beide verenigingen hebben aangespannen. De bestuurders zijn verontwaardigd omdat een ministeriële regeling, die dit jaar in werking is getreden, de bezoldiging van directeur-bestuurders gemiddeld met zo’n 35% verlaagt en die van commissarissen met gemiddeld 40%. In de rechtszaak eisen de bestuurders dat de regeling van tafel gaat.”*

<https://fd.nl/economie-politiek/39434/rechtszaak-om-corporatiesalarissen>