

Politieke boosheid over de huurstijging is hypocriet

Posted on 19 september 2020 by Wouter Roorda

De grootste huurstijging in zes jaar meldde het CBS vorige week. Dit jaar betalen huurders gemiddeld 2,9 procent meer aan huur dan een jaar eerder. In de vrije sector stegen de huren gemiddeld met 3 procent. De oppositie van PVV tot GL was daar boos over en eiste actie van het kabinet. Begin dit jaar waren zij nog muisstil toen het COELO bekendmaakte dat de gemeentelijke lasten voor huurders in de 40 grootste gemeenten toenemen met 5,1 procent in 2020.

Huurders zijn een knuffelgroep. Verhuurders ("huisjesmelkers") behoren tot de groepen waarop je vrijuit mag schelden van de media en de politiek. De verhuurder is de profiteur die al jarenlang zijn zakken vult ten koste van de huurder. Bezit is voor velen in Nederland nog steeds verdacht. De minachting hiervoor blijkt ook uit het feit dat in menig stad de verhuurder nog steeds moet vrezen dat zijn eigendom wordt gekraakt.

De huurstijging viel nog mee in het licht van het gegeven dat de maximaal toegestane huurstijging dit jaar 5,1 procent bedroeg. Zelfs in de vrije sector bleef

men hier dus ruim onder.

Is het wel zo extreem?

Hoe excessief is nu deze huurstijging? De sociale uitkeringen (inclusief de AOW) en het minimumloon stegen per 1 juli met 1,6 procent, na eerder op 1 januari te zijn gestegen met 1,1 procent. Als 2,9 procent excessief is, hoe zit het dan met deze 2,7 procent?

De gemiddelde contractloonstijging voor 2020 bedraagt volgens cijfers van de AWVN afgerond 2,8 procent. Dat geeft weliswaar geen representatief beeld, omdat er sinds de coronacrisis nog maar weinig cao's worden afgesloten en de loonstijging een dalende trend laat zien, maar is de tot nu toe gerealiseerde 2,8 procent excessief?

Intussen loopt de werkloosheid nog niet heel erg op. Het bevriezen van de huren, waartoe een meerderheid van de Eerste en Tweede Kamer minister Ollongren wilde dwingen, is dan ook op zijn best een preventieve maatregel. Eentje die de overheid niets kost.

En de verhuurder, die kan wel met minder

De verhuurder moet op de nullijn, maar van hem wordt wel verwacht dat hij investeert in het van het gas halen van de woning en een warmtepomp. Investeringen die kwamen uit de hoge hoed van de klimaattafels en die niet stonden in partijprogramma's of het regeerakkoord. Zou niet die overheid zelf een stapje terug moeten doen, die al veertig jaar elke welvaartsstijging naar zich toe trekt en een kolossaal beslag legt op ons inkomen?

De rechtsbescherming van de huurder is fenomenaal in Nederland. Als deze één keer in de woning zit, dan kan de verhuurder hoog of laag springen maar alleen via de rechter kan hij een gedragsverandering bij de huurder afdwingen. Dat is allemaal niet gratis; althans voor de verhuurder. Nog afgezien van de tijd en ergernis die het kost. De huurder procedeert meestal tegen weinig kosten.

Huurcommissie: omgekeerde klassenjustitie

Dan is er ook nog de Huurcommissie in geval van geschillen over de hoogte van de

huur. Bij de Huurcommissie is sprake van een soort van progressieve censusrechtspraak: Een particuliere verhuurder betaalt 300 euro bij de Huurcommissie om een zaak aanhangig te maken; een huurder 25 euro. Wordt de verhuurder in het ongelijk gesteld, dan is hij die 300 euro kwijt. Gebeurt dat nog een keer binnen drie jaar dan is hij 700 euro kwijt en bij de derde keer 1400 euro.

Voor de huurder blijft het bij die 25 euro. Standaard geldt dat je het als huurder wel erg bont moet hebben gemaakt, wil je bakzeil halen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie kampt met grote achterstanden, want is voor veel huurders de ideale weg om verhuurders dwars te zitten zonder dat het hen iets kost.

Er zijn meer sociale huurwoningen dan sociale huurders

Sociale huurwoningen maken ruim 30 procent uit van de totale woningvoorraad. De wachtlijsten voor dergelijke woningen betekenen niet dat sprake is van een tekort. Voor de circa 2,8 miljoen sociale huurwoningen zouden zich op basis van hun inkomen en vermogen maar 1,8 miljoen huishoudens kwalificeren (cijfers CPB uit 2010). Er is dus een ruim overschot aan sociale huurwoningen.

Alleen blijven veel huishoudens als zij eenmaal een sociale huurwoning hebben bemachtigd daar voor lange tijd in wonen. Ook als hun huishoudens- of inkomenssituatie sterk is veranderd. Migratie maakt de wachtlijsten nog langer, want het zijn geen miljonairs die naar Nederland komen maar mensen die op de woningmarkt in het laagste prijssegment moeten beginnen en geen woning kunnen kopen. Daarbij hebben ze in vrijwel alle Nederlandse gemeenten voorrang op degenen die al op de wachtlijst staan.

De hoofdstad: sociale huurderskampioen

In een stad als Amsterdam is meer dan de helft van de woningen een sociale huurwoning en vindt de gemeente het nodig dat ook 40 procent van de nieuwbouw dat is. De enige reden dat Amsterdam dit kan willen, is dat de rekening van een dergelijk beleid niet bij de gemeente ligt maar bij het Rijk (en dus de belastingbetaler).

Voormalig PvdA-Kamerlid Myrthe Hilkens tweette dat de huren al decennia sneller stijgen dan de lonen, daarmee een onrechtvaardigheid suggererend. Prijsstijgingen

signaleren echter schaarste. De overheid doet weinig met dit signaal. Zij wil alleen de schaarste verdelen en doet dat door haar greep op de woningmarkt steeds verder te vergroten. Daardoor worden de problemen juist groter.

In plaats daarvan zou de overheid moeten inzetten op vergroten van het aanbod en dat kan alleen als zij genoegen neemt met een meer bescheiden rol. Maar huisvesting is een eerste levensbehoefte en hoe moet dat gerealiseerd worden als we dit overlaten aan kapitalisten die alleen hun eigen belang voor ogen hebben?

Brood is ook een eerste levensbehoefte. Als we van het bakken van brood om die reden een exclusieve overheidstaak zouden maken, dan zou er waarschijnlijk schaarste aan brood ontstaan en was de overheid bezig met het optuigen van een distributiesysteem om die schaarste 'eerlijk' te verdelen. Ook al zou er geen schaarste ontstaan, dan nog zou het brood veel te duur en van inferieure kwaliteit zijn.

Sociale huur: meer dan 5 miljard subsidie

Via allerlei impliciete en expliciete subsidies wordt de sociale huursector elk jaar met circa 5 miljard ondersteund, volgens cijfers van het CPB in de dit jaar verschenen studie *Kansrijk Woonbeleid*. Dat is nog afgezien van steun die gemeenten bijvoorbeeld geven door bouwgrond onder de marktwaarde aan woningcorporaties te verkopen. Volgens dezelfde studie gaat er structureel 4,2 miljard naar de (veel grotere) koopsector. De particuliere huurmarkt boven de sociale huurgrens ontvangt geen subsidies.

Subsidies voor koop en sociale huur drijven de prijzen op, doordat ze de vraag stimuleren terwijl sprake is van een inelastisch aanbod. Waar de subsidiering van de sociale huur min of meer in stand blijft, is de afgelopen jaren flink bezuinigd op de subsidiering van koop. Door het verder afbouwen van de hypotheekrenteaftrek en het uitfaseren van de wet Hillen gaat dit de komende tijd door.

De roep om meer coördinatie vanuit de rijksoverheid, inmiddels op Prinsjesdag door het kabinet overgenomen, en/of om weer een ministerie van volkshuisvesting op te richten dat de regie op de woningmarkt zou moeten nemen, weerspiegelt eerder een geloof in maakbaarheid en centrale planning dan een realistische kijk op het oplossen van problemen.

Een daadkrachtige aanpak van de huidige woningnood vereist actie op meerdere terreinen:

1 Ontsluiten verborgen potentieel particuliere verhuur

De latente voorraad woonruimte boven winkelpanden, in bijgebouwen, leegstaande kamers, kantoorpanden etc. kan worden benut door de verhuurder meer mogelijkheden te geven huurders die zich misdragen eruit te zeten en als hij de ruimte zelf nodig heeft de huur te beëindigen. Langjarige tijdelijke contracten geven ook woningcorporaties de mogelijkheid starters die met een laag inkomen zijn begonnen maar inmiddels bovenmodaal verdienen, door te verwijzen naar andere segmenten van de woningmarkt. Uiteraard alles met ruime overgangsmogelijkheden, die mensen de tijd geven om iets anders te zoeken. In vergelijking met het buitenland is het segment particuliere verhuur in Nederland klein en dat komt omdat veel potentiële verhuurders geen zin hebben in gedoe met huurders waarbij ze gedoemd zijn aan het kortste einde te trekken.

2 Saneren sociale woningbouw

De woningcorporaties worden per saldo, ook na verdiscontering van de verhuurdersheffing, ruimhartig gesubsidieerd, maar dat geld is beter besteed als het alleen wordt gebruikt voor degenen die zonder hulp geen betaalbare woning zouden vinden. Heel veel mensen willen graag voor een prikkie in Amsterdam wonen, maar dat betekent niet dat de belastingbetaler de woningvoorraad en de huurders daarvan fors moet subsidiëren. Ook moeten woningcorporaties geen uitzonderingsstatus hebben die hen allerlei voordeeltjes oplevert. Corporaties hebben overigens genoeg geld om te bouwen, maar realiseren slechts zestig procent van hun voornemens.

3 Versoepelen procedures

Nederland kent internationaal gezien lange doorlooptijden voor woningbouwtrajecten en een restrictief grondbeleid, zo bevestigt het CPB in *Kansrijk Woonbeleid*. Aan linkse partijen moet een duidelijke keuze worden voorgehouden: Als je steeds weer migranten toelaat, dan heb je ook meer huizen nodig. Je kunt niet blijven roepen dat de grenzen open moeten, maar tegelijkertijd

woningbouwprojecten tegenhouden om redenen die voortvloeien uit de aanwezigheid van meer mensen. Het steeds verder opschroeven van eisen t.a.v. milieu en duurzaamheid verhoogt de bouwkosten en daarmee de betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

4 Meer flexibiliteit in het omgaan met de regels

Dit betekent niet alleen procedures stroomlijnen en niet langer omwille van de aanwezigheid van een eksternest de bouw stilleggen, maar het beleid ook niet volledig dichtmetselen. Op dit moment is er bijvoorbeeld in de Achterhoek een verbod op nieuwbouw, want de regio zou een krimpgebied zijn. Dit terwijl er ook daar inmiddels schaarste is aan woningen en het gebied zou kunnen fungeren als overloop voor de krappe woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen.

Het kabinet heeft gekozen, zo bleek op Prinsjesdag, voor meer centrale planning en sturing en dus voor blijvende schaarste. Doe met deze informatie uw voordeel op de woningmarkt de komende jaren.