

Marktvolgende huren zijn een historische vergissing

De marktwerking in de zorg is misschien wel het belangrijkste thema van de 2^e Kamerverkiezingen van 15 Maart. De marktwerking in de huren is echter nauwelijks onderwerp van gesprek. Dat is eigenlijk vreemd, want wanneer het huidige beleid wordt voortgezet zullen veel Nederlanders steeds meer huur gaan betalen.

Sinds Oktober 2015 telt de WOZ waarde (de fictieve verkoopwaarde) van een sociale huurwoning mee in het puntenaantal van die woning. Het puntenaantal bepaalt wat de maximale huur voor een sociale huurwoning is. Nu, anderhalf jaar later, zijn de woningprijzen in Amsterdam geëxplodeerd, stijgen de prijzen in andere steden sterk en gaan de prijzen in het hele land omhoog. Dat heeft grote consequenties voor de maximale huur van een woning.

Een voorbeeld

Volgens gegevens van stichting !WOON heeft een huurwoning van 53 m² aan de Jacob van Lennepkade in Amsterdam West een WOZ-waarde van 323.000 Euro. Die woning heeft een puntenaantal van 155, waarvan 79 het gevolg zijn van de WOZ-waarde. De andere 76 punten staan voor de kwaliteit en oppervlakte. De huur van die woning is dus al voor meer dan de helft marktvolgend. In Amsterdam is deze ontwikkeling het sterkste, maar met de stijging van de huizenprijzen zullen ook de huren in de rest van het land verder omhoog gaan.

De gevolgen

Wanneer een woning boven de 145 punten is gekomen, komt die in de vrije sector terecht. Ondanks gemaakte afspraken die hierop een remmende werking moeten hebben worden erg veel woningen met een puntenaantal van meer dan 145 geliberaliseerd. Zo daalt het aantal sociale huurwoningen verder. Huren van geliberaliseerde woningen liggen in Amsterdam boven de duizend euro.

Zittende huurders gaan niet meteen de maximale huur betalen. Hun huren gaan in stapjes omhoog: dit jaar met maximaal 2,8 %, en bij huishoudens die bruto meer verdienen dan 40349 euro, is dat zelfs 4,3%. Omdat het verschil tussen de maximale huur en wat huurders nu betalen alleen maar groter wordt, kunnen huurders langdurig extra huurverhogingen verwachten. Vaak wordt sussend gezegd dat de huurverhogingen worden opgevangen door de meestijgende huurtoeslag, maar de uitgaven aan huurtoeslag stijgen zo de pan uit. Bovendien worden dan de 1,5 miljoen huurders die wel recht hebben op een sociale huurwoning, maar niet op huurtoeslag, buiten beschouwing gelaten.

Volgens de woonbond heeft inmiddels 18 % van de huurders structureel moeite hun huur te betalen. In de steden zijn de huren door het meetellen van de WOZ waarde hoger dan elders en is het percentage huurders dat het moeilijk heeft dus hoger. In de jaren zeventig betaalden huurders 15% van hun inkomen aan huur, inmiddels is dat verdubbeld en meer dan 30 %. Sinds 2012 stegen de huren met bijna 15%. Waarom eigenlijk? Huurders in de vrije sector hebben een hoger inkomen maar vaak net zo veel moeite met het betalen van hun huur. Het huidige huurbeleid is slecht voor alle huurders.

Huurders stem!

Huurders moeten zich realiseren dat betaalbare huren onder druk staan en de binnensteden voor hen onbetaalbaar worden. De 2^e kamer stemde op 18-12-2014 voor een motie om na 1 juli van dit jaar het meetellen van WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel te evalueren. De dan net gekozen 2^e Kamer zou dus iets kunnen doen. Huurders doen er dus goed aan te checken welke partijen er tegen marktwerking in de huren zijn. De bijna 3 miljoen hurende huishoudens in Nederland leggen samen veel gewicht in de schaal. Samen kunnen we de marktwerking stoppen. Huurders stem !

Frans van Tartwijk, huurder, Amsterdam

Huurdersvereniging Amsterdam Centrum

Initiatief Betaalbaar Wonen Amsterdam-Noord

Feijenoord in actie, Rotterdam

Huurdersvereniging Vreewijk, Rotterdam

Bewoners Organisatie Vreewijk, Rotterdam

Huurdersbelangen Zuid, Amsterdam

Luuk Rosien, Voorzitter HPV, Groningen

Huurdersvereniging de Klink, Nijmegen

Jan C. Zwarts, voorzitter Huurdersnetwerk Mitros, Utrecht

Fair City, Amsterdam

Corrie Nieuwland , voorzitter huurdersraad Abaniana, Alphen aan de Rijn

Henk Oostland,
voorzitter huurdersplatform MEVM (woningcorporatie Actium), Assen

Bijstandsbond, Amsterdam

Huurdersvereniging Oost, Amsterdam

Huurdersvereniging de Baarsjes/Bos & Lommer, Amsterdam

Huurdersvereniging van der Pekbuurt, Amsterdam

Jan Reinders, Huurdersvereniging de Pijp, Amsterdam

Ruud van Zwol, voorzitter Woonspraak, de Bilt

Boudewijn Rückert, bewonerscommissie Vincent van Gogh Oost, Amsterdam

Huurdersvereniging Westerpark, Amsterdam

Huurdersvereniging Oud-West, Amsterdam

Bond Precaire Woonvormen

Netwerk Lokaal FNV Amsterdam

EMCEMO, Amsterdam

Actiegroep Niet Te Koop, Amsterdam

Fred Duindam, Huurderszaken, Noordwijkerhout

Bewonerscommissie Bellamy Noorlander, Amsterdam

Bewonerscommissie Noorlandercomplex, Amsterdam

Actiecomité LongStay? No Way!, Amsterdam

Stichting Bewonersplatform Oud-West, Amsterdam

Bewonersvereniging Overtoom, Amsterdam

Fons Rietmeijer, oud corporatiebestuurder

Jan de Vletter, oud corporatiebestuurder

Jan Weijnenborg, buurtwerker, Amsterdam Noord