

Drs. J.H.F. Smits
Prometheusstraat 37
3054 WD ROTTERDAM

☎ 010-4612931
☎ 084-8371207
✉ jsmits@prize.nl
🌐 www.prize.nl/jsmits/

Commentaar op pamflet “Stop de Huurontploffing”, 22 oktober 2004

Er wordt door huurdersverenigingen en bewonersorganisaties (ook door de overheid gesubsidieerde) een politiek pamflet gecirculeert, waarin, naar mijn mening, verkeerde informatie staat. Het gaat om de plannen voor liberalisering van de woningmarkt.

Wat is de aanleiding?

“Het kabinet vindt de situatie op de woningmarkt zorgelijk. Het tekort aan woningen voor starters is opgelopen tot boven de 170.000. Vorig jaar werden 60.000 nieuwe huizen gebouwd, terwijl er 80.000 waren gepland. Dat aantal moet volgens Dekker de komende jaren weer worden bereikt. Tegelijk wil ze een groter aandeel (50 procent) voor dure huurwoningen. Hierdoor moeten huurders met een hoger inkomen worden verleid om hun goedkope woning te verlaten. Het voorstel van Dekker betekent dat corporaties over vier jaar huren kunnen vragen boven het maximumbedrag van 600 euro per maand. Op weg naar de liberalisering wil Dekker de verhoging gecontroleerd laten stijgen. De huurstijging zal volgend jaar minder fors zijn dan de minister aanvankelijk van plan was. Dat is mede veroorzaakt door fel verzet uit de Tweede Kamer. Dekker staat de verhuurders in 2005 een verhoging van 0,4 procent toe bovenop de jaarlijkse inflatie. In 2006 mag dat 0,8 worden en in het laatste jaar voor de liberalisering 1,2 procent.”

[In de kern:] “Minister Dekker (VROM) geeft de woningcorporaties na 2008 meer vrijheid om zelf de jaarlijkse huurverhoging vast te stellen. In ruil hiervoor [!] moeten de verhuurders meer nieuwe woningen bouwen.”

Bron: Website Dossier Woningmarkt van NRC Handelsblad

“De plannen treffen met name de huurders die niet in aanmerking komen voor huursubsidie, stellen de huurdersorganisaties.”

Bron: Website VARA Kassa!

“Momenteel is 95% van de huurmarkt ‘gereguleerd’, en van slechts 5% mag de verhuurder zelf de prijs bepalen. In de nieuwe regeling wordt dat percentage van 5% verhoogd, en mag de prijs worden bepaald binnen grenzen. De waarde van koopwoningen (en waarde voor de bepaling van de onroerende-zaakbelasting) wordt nu bepaald door ligging, voorzieningen in de buurt, enz. Bij huurwoningen is dat niet zo. [Er is in het puntensysteem onvoldoende aandacht voor de omgeving: ligging en voorzieningen.] Dat wordt nu veranderd. De nieuwe plannen zijn nog niet helemaal klaar, en komen pas eind november in de Tweede Kamer. Daar en daarna zal er zeker flink over worden gepraat. Het doel is meer bereikbare woningen te bouwen en de huurmarkt zo weer vlot te trekken.”

Bron: Samengevat uit Buitenhof, interview met Minister Dekker, 10 oktober 2004

“De Volkskrant van 22 oktober meldt dat inmiddels honderd woningcorporaties Aedes, de eigen branche-organisatie, de wacht hebben aangezegd. Zij zijn mordicus tegen de verregaande huurverhogingen die huurders met een middeninkomen vanaf 2006 moeten gaan betalen. [...] Minister Dekker moet toch ergens een kwart miljard euro per jaar vandaan toveren. Dit bedrag [...] is al maanden inzet van een slepende onderhandeling tussen Aedes en VROM. Aedes wil dit bedrag wel ophoesten, mits zij in ruil daarvoor de vrijheid krijgen om de huren fors te verhogen. [...] “De sector is hopeloos verdeeld over de vraag wat er met de sociale huurwoningen moet gebeuren. De ene corporatie wil zo snel mogelijk de markt op met zijn bezit, terwijl de andere zo veel mogelijk de zwakke groepen wil beschermen door lage huren te vragen.’ Als er iets is wat de bonte verzameling corporaties - van harde vastgoedjongens tot poeslieve sociale huisvesters - op dit moment bindt, is dat het verzet tegen Aedes.

Bron: Website van de Woonbond

“In zijn rapport over de Nieuwe Woningnood, dat binnenkort verschijnt, schrijft Nico Schouten van het Wetenschappelijk Bureau van de SP: ‘[...]De nieuwbouw van woningen is teruggelopen tot minder dan 60.000 in 2003, tegenover 111.000 in 1989. Van deze nieuwe woningen is bovendien hooguit een kwart betaalbaar voor lagere inkomensgroepen, die vooral met woningnood te kampen hebben.’

Bron: Tribune, partijblad van de SP, maart 2004

“PvdA: huurders gaan de rekening betalen

Vandaag praat de Tweede Kamer met minister Dekker over de huurverhogingen per 1 juli as. Het voorstel van de minister is de huren gemiddeld met 2,9 procent te laten stijgen. Dit is het magere resultaat van de onderhandelingen met de verhuurders. Uit onderzoek van de Woonbond blijkt nog eens dat een derde van de corporaties zich hieraan niet zal houden. Zij gaan hogere huren innen.”

Bron: E-mail van PvdA-kamerlid Staf Depla, 21 april 2004

“Kritiek op de corporatiesector was er ook van Jan van der Molen, directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, dat toezicht houdt op de sector. Volgens hem willen corporaties van twee walletjes eten, als sociale verhuurder, en als commerciële vastgoedpartij. [...] De Centraal Fonds-directeur vraagt zich af of de huidige verantwoording en verslaggeving door de sector wel voldoende inzicht in die prestaties biedt aan de ‘stakeholders’, waaronder de huurdersorganisaties. Volgens Van der Moolen is de financiële situatie van de sector sterk genoeg – er is een vermogenoverschot van ruim 10 miljard, oplopend tot 23 miljard in 2011 – om de maatschappelijke investeringsopgave aan te kunnen. Wel maakt hij zich zorgen om de lastenontwikkeling in de sector. Met name de personeelskosten en de overige bedrijfslasten stijgen al vier jaar lang met meer dan 10%. ‘Dat tikt behoorlijk aan. De sector zou beter op de kleintjes moeten letten.’

Bron: Woonbondig, blad van de Woonbond, maart 2004

Waarom is het pamflet misleidend?

Er staat niet in dat er op de eerste plaats bezuinigingen zijn, omdat de Tweede Kamer zo'n uitgebreid wensenlijstje heeft, dat er geen kloppend huishouboekje is (2,9% overschrijding). Daardoor heeft elke Nederlandse burger uit het verleden een schuld van rond 15.000 Euro opgebouwd bij kapitaalinstellingen waarbij Becam, Postkrediet of Frisia bleekjes afsteken. Elke Nederlander betaalt zo'n 900 Euro per jaar aan rente daarover (per maand 75 Euro!). En die schuld loopt dus ook dit jaar weer op. Je kunt ook denken dat je aan de ene kant misschien wat moet inleveren, maar er aan de andere kant weer dingen voor terugkomen. Dat is ook zo bij de lastenverdeling: gemiddeld gaat iedereen er wat op achteruit, maar gemiddeld gaat het om 1 of 2 procent. Dat is niet iets om pamfletten over vol te schrijven, en daarom staat het er vast niet in. Dat voor wat betreft de 12 tot 18 Euro korting op de huursubsidie. Op de ene plaats krijg je wat, op een andere plaats lever je wat in.

Er staat niet in het pamflet dat de huurverhoging het idee was van Aedes, de branche-organisatie van de woningcorporaties.

Er staat ook niet in dat het niet zo zeer de regering is die de huren opdrijft, maar individuele corporaties. De overheid stelt grenzen die corporaties al dan niet mogen nemen. Het is aan de andere kant ook niet meer dan redelijk dat verhuurders die veel doen aan woningverbetering, (ver)nieuwbouw, waarvan de huurder dus profiteert, best een vergoeding mogen vragen voor die inspanning. Je moet de grenzen dus ook niet zo krap maken dat verhuurders geen verbeteringen meer willen doen.

Het pamflet vermeldt niet dat een probleem is dat corporaties steeds de huren opdrijven, maar daar niet echt voor presteren. Je zou mogen denken aan modern hang- en sluitwerk (veilig wonen), goed onderhoud aan de woningen, en andere investeringen die huren een prettige manier van wonen maken.

Echt fout en nogal gemakkelijk is de opmerking “Rijken erin, armen eruit”. Immers, volgens Kassa! van de VARA: “De plannen treffen met name de huurders die niet in aanmerking komen voor huursubsidie, stellen de huurdersorganisaties.” Dat zijn de middeninkomens, en met name “scheefwoners”, die een goedkope woning bezet houden, ten koste van mensen met een kleine beurs. En wie een te laag inkomen heeft voor de woning waarin hij/zij woont, gekocht of gehuurd, die kan inderdaad overkomen dat hij/zij moet verhuizen. Dat is het leven. Je kunt toch niet verwachten dat

de samenleving dat gaat bijpassen? Met de slogan “Rijken erin, armen eruit” plaatst de bewonersorganisatie/huurdersvereniging zich gelijk met andere maatschappelijke organisaties, die met gemakkelijke slogans proberen mensen met lage inkomens angst aan te jagen en zo te mobiliseren tegen verandering van de huidige misstanden. Conservatieve actie tegen de progressieve aanpak van de regering.

Op de voorkant van het pamflet wordt gezegd dat “van een groot deel van de huurwoningen de huurprijbsbescherming” zal worden opgeheven, terwijl op de achterkant staat dat het gaat om slechts 10-20% van de huurwoningen. Is dat een groot deel? En is het eigenlijk niet raar dat nu 95% van de huurmarkt onder huurprijbsbescherming valt, wat flexibiliteit tegengaat? Stel dat het 20% wordt, dan is nog steeds 75% van de totale huurmarkt “beschermd”.

In het pamflet wordt geconstateerd “en de woningnood is niet opgeheven”. Maar daarvoor moet je zijn bij de corporaties en de gemeenten.

In het stembriefje staat: “Stem niet in met het plan van minister Dekker de huren over te laten aan de vrije markt”. Is dat het plan, dan?

Wat had er dan in kunnen staan?

Anders dan bijv. de hele prepensioen-flauwekul is de volkshuisvestingskwesitie naar mijn mening zeker iets om de straat over op te gaan. Het is vreselijk dat betaalbare woningen in Nederland vooral bestaan in verkommerde panden in (vooral in de grote steden) onveilige wijken. Dat corporaties in feite mensen met een kleine beurs in gijzeling houden. De corporaties verhogen de huren, en de rijksoverheid (de samenleving) móet bijpassen, omdat anders mensen in de knel komen. Wie zijn te dure, of juist te goedkope, huurwoning wil verlaten kan geen kant op, omdat corporaties niet bouwen, of juist gemeenten bouw van bereikbare woningen tegenhouden (nee, geen kritiek op de grote steden, omdat daar juist terug moet worden gegaan naar een wat normalere verhouding tussen goedkope woningen en dure). Ook in onze deelgemeente heb ik een paar jaar geleden berekeningen gezien (niet uit hoofde van mijn toenmalige functie, daarom mag ik het melden) van een corporatie die bij herstructurering minstens 20 miljoen Euro uit de grond haalt, en, laten we zeggen, uit de deelgemeente laat verdwijnen. En als je dan denkt dat de huurders mooie verhuisregelingen krijgen, of vergoedingen voor woningverbetering, vergeet het maar.

Dat voor wat betreft de algemene kwestie van volkshuisvesting. Hoe zit het eigenlijk in de wijk waarvoor de verspreidende organisaties verantwoordelijk zijn? Ja, die 12 tot 18 Euro huursubsidieverlaging telt hier ook, maar dat krijgen mensen met wat anders weer terug (achteruitgang voor mensen met kleine beurs ligt rond 1% in 2004). Die andere plannen over de liberalisering, is dat reden voor zorg? Is de eigen corporatie een asociale club? Wordt er niet goed vernieuwgebouwd (vreselijk woord)? Het is allemaal wat tendentiekus. Wat gaat de verspreidende organisatie doen richting corporaties? Richting gemeenten? En wat in de richting van randgemeenten, belangrijk in het Rotterdamse geval, die een opdracht hebben om bereikbare woningen bij te bouwen? Moet nou Minister Dekker effe dimme, of juist de branchevereniging van corporaties?

Middenklasse oogsten?

Het lijkt erop dat dit pamflet komt van wat te noemen is “conservatief links”. Mensen die hun bestaan hebben geregeld in de verzorgingsstaat. Variërend van werkwamen in de miljardenindustrie rondom de IND (Immigratie- en Naturalisatiedienst), in de miljardenindustrie rondom buurthuizen (welzijn ≠ burgers) en in het hele circus dat “overheid” heet (waar alleen al een stad als Rotterdam méér ambtenaren in dienst heeft dan de Europese Commissie). Bouwend op de grote aanhang van ontvangers van de verzorgingsstaat, die een soort gijzelaars zijn en in de discussie worden ingezet als joker.

Steeds vaker lijkt het erop dat “conservatief links” de eigen achterban probeert uit te breiden met overige Nederlanders uit de middenklasse. Vooral de lage middenklasse (die mensen die niet tot de minima behoren tot modaal). Daar kun je droevig over zijn, maar het is ook een Paard van Troje. Juist de lage middenklasse is de groep die nauwelijks in aanmerking komt voor voordeeltjes van de verzorgingsstaat, maar er wel aan mag betalen. Om wat te noemen, als je belasting betaalt, is het prettig om te zien dat je daar ook wat voor terugkrijgt. Nee, ik ga het niet hebben over de prestatie van de overheid. Wél over dat van wat wordt betaald aan de 1^e tariefschijf voor de inkomstenbelasting 2003 de overheid nauwelijks iets kan doen, omdat het vrijwel geheel opgaat aan premies (bron: NRC Handelsblad 8 april 2004, “Massataks op zijn retour”). En juist de lage middenklasse is dus vooral de

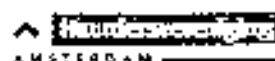
grote subsidiant van, zeg maar, de verzorgingsstaat. De geroemde (gedwongen) "solidariteit" is vooral te vinden bij de middenklasse. De partij van rechts die daarop gaat spelen kan al snel "conservatief links" een flinke slag toebrengen, en gelijk draagvlak kweken voor een broodnodige sanering van de verzorgingsstaat. Waarmee ik niet een pleidooi houdt tegen de minima, want wie niet voor zichzelf kan zorgen moet een beroep kunnen doen op onze welvarende samenleving, maar wél een pleidooi tegen de "overhead" van de verzorgingsstaat.

Effe dimme, minister Dekker

Stop! de huurontploffing



Effe dimme, minister Dekker



Stop de huurontploffing!

Minister Dekker heeft het plan om de hoogte van huur over te laten aan de vrije markt. Zij wil dat doen door:

- Van een groot deel van de huurwoningen de huurprijsbescherming op te heffen (te liberaliseren).
- Het puntenstelsel uit te hoilen door de hoogte van de huur op basis van de WOZ waarde van de woning te bepalen.
- En de jaarlijkse huurverhoging in de loop van de tijd flink te laten stijgen.

Daar bovenop wordt er 12 tot 18 euro gekort op de huursubsidie. Verdere verlaging van de huursubsidie wordt niet uitgesloten. En de woningnood is niet opgeheven.

De gevolgen van de plannen van minister Dekker zijn:

- › Minder huurprijsbescherming
- › Fors hogere huren
- › Rijken erin, armen eruit

De huur niet vogelvrij! - Keer het Tij



"Ik huur nu van een particuliere verhuurder. Ik loop straks kans dat ik door het plan van Dekker om tien tot twintig procent van alle huurwoningen extra te liberaliseren weer op zoek moet naar een betaalbaar huis in andere buurt"



"Juist in mijn buurt zijn de huizenprijzen de laatste paar jaar omhoog geschoten. Dat is alleen leuk voor mijn huisbaas. En als de minister haar zin krijgt en huur aan de kooprijzen van huizen wordt gekoppeld, moet ik nog veel meer huur gaan betalen"



"Al jaren woon ik in een huurwoning van een corporatie. Daar zie ik de huur al jaren harder omhoog gaan dan mijn inkomsten. Als ik genoeg geld had gehad om dit huis te kopen, was ik misschien wel goedkoper uit geweest. Nu nog meer verbuigen is sociaal"

Ook ik...

doe de volgende oproep aan de Tweede Kamer:

- > Stem niet in met het plan van minister Dekker de huren over te laten aan de vrije markt.
- > Maak de bezuiniging op de huursubsidie van € 12,- per maand ongedaan en verlaag ook in de toekomst de huursubsidie niet
- > Houd huren betaalbaar!

naam:

adres:

postcode:

handtekening:

Uw reactie gaat voor
15 november 2004
inleveren op onderstaand
adres en wij zorgen dat
alle kaarten op het
verzameladres komen.

DE TWEEDE KAMER

p/a Bewonersorganisatie
110-Morgen
Minervelaan 18
3054 SL Rotterdam