

Geachte heer Ivens, raadsleden,

Het ligt niet in de lijn van de verwachtingen dat minister Ollongren uw suggestie om met de inkomsten uit de verhuurdersheffing de motie Kox te financieren overneemt.

Welke les kunnen we leren uit de financiële crisis.

De verhuurdersheffing is een erfenis van de financiële crisis - de officiële versie: er moest een gat in de begroting worden gedicht. Tot op heden - 7 jaar na invoering van deze crisismaatregel, is er geen kamer meerderheid om deze maatregel, belasting op betaalbare wonen, ter herzien. De corporaties berekenen de belastingen door aan de huurders. De splitsing en verkoop van sociale woningen is ook door de financiële crisis gelegitimeerd, de gevolgen tot op heden voor de toegankelijkheid en betaalbaarheid groot.

In de commissie vergadering d.d. 13 mei 2020 beperkt de discussie zich voornamelijk tot het op peil houden van de bouwproductie, een les uit de financiële crisis. Erg belangrijk en goed dat hier aandacht voor is. De alarm bellen gaan rinkelen als er vervolgens naar verkoop en de wooncarrière van de zittende bewoners wordt verwezen. Dit argument hebben we eerder gehoord. Als raadsleden denken dat de meeste bewoners de middelen en/of mogelijkheid hebben om hun huurwoning te kopen dan getuigt dit van weinig realiteitszin of ziet men mogelijkheden voor de eigen achterban.

Een belangrijke oorzaak van de tweedeling in de maatschappij is de positie die de burger inneemt op de woning/ arbeidsmarkt. Huurders hebben ook in de 'goede' jaren het volle pond betaald met grote maatschappelijke gevolgen. De huiseigenaren hebben hun vermogen de afgelopen jaren zien groeien- ook met grote maatschappelijke gevolgen. Het belangrijkste bezwaar mbt. verkoop van de sociale voorraad is dat woningen voor altijd worden onttrokken en de transformatie van woonhuis naar beleggingsobject. Eén van de redenen dat minister Ollongren niet warm loopt voor de motie Kox- huurstop is ook het op peil houden van de investeringscapaciteit van de corporaties.

Bezwaar tegen generieke maatregelen voor huurders.

Minister Ollongren gaat ervan uit dat generieke maatregelen zoals een huurstop niet noodzakelijk zijn omdat volgens haar de corona maatregelen van geringe invloed zijn op het bestedingspatroon van de huurder. De huurverhoging wordt immers gecompenseerd door de toeslagen en de meeste huurders genieten een uitkering of behouden hun baan.

Een onafhankelijk instituut als het Nibud heeft echter vastgesteld dat bijna twintig procent van de Nederlanders door de corona maatregelen een inkomens terugval van 20 procent ervaart (maart 2020).

In april wordt als gevolg van de corona maatregelen een iets hogere terugval verwacht. Het is onzeker wat de toekomst biedt, de verwachting is dat een groot aantal ondernemers het niet gaat redden en er nog meer ontslagen zullen vallen. Jongeren, zelfstandigen en flexwerkers verwachten volgens het Nibud zelfs een inkomens terugval van max. 30 procent. Voor deze doelgroepen is het vrijwel onmogelijk om in aanmerking te komen voor een hypotheek en zij dus aangewezen op de huurmarkt.

Ook de reacties in de media blijkt ook dat huurders het gevoel hebben dat zij geen politieke factor van betekenis zijn en als tweederangsburgers worden behandeld.

Enkele reacties vanuit het Wooncafe020 naar aanleiding van de opmerkingen van minister Ollongren en de uitwerking van het Amsterdams Woonlasten akkoord/ Sociaal Woonakkoord:

"Ik wil toch even zeggen dat mensen met een laag inkomen niet gered worden door de huurtoeslag en geen aanspraak kunnen maken op het sociaal huurakkoord. Twee voorbeelden. mijn vader krijgt een huurverhoging van 3,9% Ymere, komt uit op een huur van 624 euro. 40% wordt gecompenseerd door de toeslagen 60% niet. Hij kan geen aanspraak maken op het sociaal huurakkoord omdat zijn huur niet boven de 737 euro stijgt. Zijn inkomen bedraagt netto 950 euro per maand. Hij heeft een onvolledig AOW uitkering en ontvangt een aanvulling op bijstandsniveau. Ook door andere beleidsmaatregelen verhoging btw, ziektekosten, energie rekening neemt zijn besteedbaar inkomen elk jaar af." Dit geldt voor veel mensen die zijn aangewezen op een uitkering.

"Ik doe al jaren als vrijwilliger aangiftes IB en PVV voor mensen die geen computer hebben. Ik begeleid ook al jaren iemand die alleen maar AOW heeft en jaarlijks een huurverhoging krijgt. Haar huur blijft even onder de 737 euro. Ik meld dat keurig bij de afdeling belastingen. Wel een beetje meer huurtoeslag maar niet voldoende om de gestegen huurkosten te compenseren. Het gaat al jaren zo en dus net geen aanspraak op het sociaal huurakkoord. Dat noemen wij dan nog een sociale woning. Ik noem het een asociale woning. AOW is bruto 1255,87."

"Ik heb jaren geleden een sociale huurwoning van een particuliere verhuurder toegewezen gekregen. Mijn huur is sinds 2013 maximaal gestegen- sinds 2013 is daar de inkomensafhankelijke huurverhoging bovenop gekomen. Ook in 2020 maximale huurverhoging van 6.6%. Dat is ongeveer 60 euro per maand. De laatste 8 jaar is mijn huur van 640 euro naar 1000 euro gestegen. De sociale voorraad gaat geruisloos over in middenhuur. De betaalbaarheid van de middenhuur staat wat mij betreft ter discussie.

Ik heb een redelijk inkomen maar besteed de helft van mijn netto inkomen aan de kale huur.

Mijn baan is onder druk komen te staan door de corona maatregelen- zit bijna tegen mijn pensioen aan - er is mij een vertrekregeling aangeboden. Ik maak mij grote zorgen of ik de huur op de korte termijn nog kan opbrengen. Door een gedwongen verhuizing - verlies ik ook mijn sociale netwerk. Ook is het maar de vraag of er andere woonruimte beschikbaar is. Ik voel dat ik van alle kanten na een arbeidzaam leven klem zit.

Als huurder van een particuliere verhuurder is het sociaal woonakkoord voor mij niet van toepassing."

" Minister Ollongren geeft aan dat ze een moreel appél doet op de particuliere verhuurder, maar dat ze wel een wet zal indienen voor een gereguleerde huurstijging in de vrije sector: inflatie plus 2.5%.

Dan denk ik, " pas op dit is een doekje voor het bloeden, aangezien de verwachting is dat inflatie door de corona de komende jaren groot zal zijn. En niet voor een jaar."

Amsterdams Woonlastenakkoord/Sociaal Woonakkoord

Uit praktijk voorbeelden blijkt dat het Amsterdams Woonlastenakkoord geen soelaas biedt voor een aanzienlijk deel van de huurders.

- De huurders van die zijn aangewezen op een particuliere verhuurder vallen sowieso niet onder dit Woonlastenakkoord.

Voorziet de gemeente in een alternatief voor deze groep huurders?

- Ook biedt het sociaal huurakkoord geen verlichting voor mensen die meer dan 50 % van hun inkomen aan woonlasten uitgeven maar onder de 737 grens zitten denk bijvoorbeeld aan AOW- bijstandsgerechtigden.

De huurtoeslag compenseert de huurverhoging maar beperkt.

De kosten voor andere vaste lasten gestegen. Een paar tientjes kan het verschil maken.

- Bij een inkomensafhankelijke huurverhoging stijgen sociale huurwoningen in sommige gevallen tot middenhuur niveau.

Welke opties zijn erbij een aanzienlijke daling van het inkomen?

- De wachttijd van drie jaar om in aanmerking te komen voor huurbevriezing-huurverlaging zoals afgesproken in het Amsterdamse akkoord is

zeker in deze tijden veel te lang. Landelijk sociaal-huurakkoord - een half jaar.

- Ook is voor veel huurders onduidelijk bij wie en wanneer zij een aanvraag kunnen dienen met een beroep op het Amsterdams Woonlastenakkoord.

Kunt u duidelijkheid verschaffen? Is het mogelijk om het hele jaar een aanvraag in te dienen.

- De indruk bestaat dat iedere corporaties haar eigen regels hanteert.

De uitvoering van het Amsterdams Woonlastenakkoord is onvoldoende transparant.

Graag uw reactie op de opmerkingen/vragen over het Amsterdams Woonlastenakkoord.

Tevens verzoeken wij u om bij de Amsterdamse corporaties aan te dringen om over te gaan tot een huurstop - als minister Ollongren niet voornemens is gehoor te geven aan de motie Kox.

met vriendelijke groet,

deelnemers aan het Wooncafe020