



## **Inzet van het Huurders Netwerk Amsterdam voor de verkiezingsprogramma's voor de Tweede Kamerverkiezingen 2021**

Momenteel zijn er in Nederland 50.000 daklozen waaronder 12.500 minderjarigen. Een verontrustend groeiend deel zijn economische daklozen.

Wachttijden op een sociale huurwoning kunnen oplopen tot twintig jaar. Vrije sectorhuur en koopwoningen zijn voor grote groepen niet bereikbaar. Mensen met lagere en middeninkomens in vitale beroepen, zoals leraren, verzorgenden, schoonmaaksters en vuilnismannen, vertrekken uit de grote steden omdat er geen betaalbare huisvesting is. Hoe belangrijk deze beroepen zijn voor de stad wordt pijnlijk zichtbaar door het coronavirus. Een stad is gebaat bij diversiteit, en betaalbaarheid en toegankelijkheid zijn hiervoor een voorwaarde.

Landelijk heeft 25% van huurders van sociale huurwoningen problemen om de maand rond te komen. Nieuwe huurders in de vrije sector betalen momenteel 40% van hun netto-inkomen aan huur. Het CBS verwacht dat 35% van de huishoudens in de betalingsproblemen zal komen door de coronacrisis. Ja, er is een wooncrisis in Nederland.

Als je een auto koopt, ben je de eigenaar van die auto. Het is echter niet zo dat je dan maar alles kunt doen en laten. Je bent als autobezitter aan allerlei regels gebonden.

Dit zou ook voor woningen moeten gelden. Dat er een groot gebrek is, wil niet zeggen dat je als huiseigenaar maar kunt vragen wat je wilt. Alles maar aan de marktwerking overlaten werkt niet.

Het is de hoogste tijd dat bestuurders beleid ontwikkelen waarin de volkshuisvesting weer centraal staat. De Nederlandse Grondwet noemt in artikel 22.2 "Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid". Het betreft dus een zaak van algemeen belang.

### **Ongelijkheid in subsidiëring van woonlasten**

De hypotheekrenteaftrek kost de schatkist 8 miljard euro per jaar. Huren kost de schatkist 4 miljard aan huurtoeslagen. Trek je hier 2 miljard verhuurdersbelasting van af, dan kom je op netto 2 miljard euro. Conclusie: kopen wordt veel meer gesubsidieerd dan huren.

Gemiddeld geven huurders van corporatiewoningen 30% van hun netto-inkomsten uit aan huur. Een koper geeft na aftrek van belastingen en teruggave hypotheekrente gemiddeld 18,5% aan woonlasten uit. Natuurlijk heeft een eigenaar ook onderhoud en verzekeringen, maar ondanks dit alles komt een koper veel goedkoper uit dan een huurder. (WIA-2019)

### **Bouwen**

1. Er moet sneller worden gebouwd. Een gemiddeld woningbouwproject vergt tien jaar. De besluitvorming moet minder stroperig. De voorbereidingstijd moet worden teruggebracht naar maximaal vijf jaar. Ook moeten nieuwe bouwtechnieken worden ingezet waarmee efficiencywinst te behalen valt.

2. Er wordt nu nog steeds voor de verkeerde groepen gebouwd. Voor het eerst is in Amsterdam de doelgroep van de sociale huursector groter dan het aandeel sociale huur. Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (> € 76.070) groeit.



Het aandeel huishoudens met een middeninkomen in Amsterdam neemt verder af door gebrek aan voor hen betaalbare woningen.

De particuliere vrije sectorhuur groeit. De woonlasten liggen er hoog en zijn onbetaalbaar voor het overgrote deel van de midden- en lagere inkomens.

Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties is afgenomen van 31% in 2017 naar 30% in 2019. De hoeveelheid sociale huurwoningen in de particuliere sector neemt nog sneller af.

De groei van de vrije sectorhuur zet door en vindt in alle stadsdeelregio's plaats. Het gaat inmiddels om 14 procent van de woningvoorraad, waarvan 11 procent in handen is van particulieren/beleggers en 3 procent van woningcorporaties.

Kortom: bouw meer sociale huurwoningen, die ook bereikbaar zijn en blijven voor huishoudens tot maximaal twee keer modaal.

3. Afschaffen verhuurdersheffing, zodat de woningcorporaties meer kunnen bouwen.
4. Er moet meer regie komen van de (centrale) overheid. Het doel van 75.000 nieuwe woningen per jaar is lang niet ambitieus genoeg. Dat moeten er minstens 100.000 zijn.
5. Bouw extra voor ouderen. Het aantal ouderen neemt de komende jaren verhoudingswijs explosief toe (+55%). Bouw daarom met name woonconcepten in het 'gat' tussen 'thuis' en het verpleeghuis. Ook aan woningen die toegankelijk zijn voor mindervaliden is een groeiend gebrek.
6. Stimuleer bewonerscoöperaties.
7. Bouw leegstaande kantoor- en bedrijfspanden om tot woningen.
8. Bouw met name binnen de bestaande steden, zodat het groen buiten de stad zo veel mogelijk wordt ontzien. Slechts in zeer beperkte mate woonkernen bouwen of uitbreiden.
9. Betrek burgers/huurders bij het ontwikkelen van beleid.

## Huren

1. Alle huren moeten gereguleerd worden. Per woningtype een huurplafond instellen. In Wenen valt 80% van alle woningen onder geregleerde huur.
2. Puntensysteem aanpassen. Woonomgeving kan nu 50% van het totaal aantal punten zijn.
3. Huur loskoppelen van WOZ-waarde in grote steden. Dit leidt nu tot de situatie dat huren in populaire en dure wijken buitenproportioneel worden verhoogd. Vaak tot boven de sociale huurgrens. En daarmee verdwijnt de diversiteit uit die wijken en wordt een verdeelde stad gecreëerd.
4. Transparant maken van wachtlijsten. Gelijke behandeling van alle woningzoekenden. Wel voorrang behouden voor urgente groepen. Definitie urgentie duidelijk definiëren; wel een escape voor schrijnende gevallen. Zulks ter beoordeling aan de wethouder/gemeentelijke dienst.
5. Het begrip scheefwonen afschaffen omdat er veelal voor de huurders geen alternatief is. Er is immers ook geen sprake van scheefkopen als eigenaren te weinig hypotheek aflossen en/of hun eigendom met winst



exploiteren. Scheefgroeiers blijken vaak de sleutelfiguren in de wijk te zijn. Ze hebben een bewuste keuze gemaakt te blijven waar ze zitten.

6. Woningcorporaties behoren geen bovenmatige winst te maken, maar te investeren in nieuwbouw. Bovenmatige winsten betekent dat zij hun sociale opdracht niet snappen.

7. Stop de verkoop van sociale huurwoningen. Corporaties zijn houdsters van woningen. Indien een corporatie een puinhoop maakt van sociaal beleid de woningen “afpakken” en onderbrengen bij een corporatie die wel haar opgedragen taak snapt.

8. Pak de (illegale) vakantieverhuur aan. Platforms als Airbnb moeten wettelijk verplicht worden de gegevens van de bij hen aangesloten verhuurders te delen met de betreffende gemeente, zodat verhuur in strijd met de regels direct kan worden aangepakt. Feitelijk is er maar één goede regel: verbieden.

9. Voer het systeem in van de noodknop, die de huren befrist zoals in Berlijn. In Amsterdam zijn de huren al geruime tijd geëxplodeerd en had een noodknop net als in Berlijn toegepast moeten zijn. Dit zou ook voor particuliere verhuurders moeten gelden.

10. Afschaffen flexcontracten en antikraak. Wordt alleen gebruikt om het woonrecht verder uit te hollen. Kraken is wettelijk verboden, dus antikraak is niet nodig. Voor panden die op nominatie sloop staan kan tijdelijke bewoning worden overwogen. Maximaal 1 jaar.

11. Heroverweging van wettelijk kader jongeren en studentencontracten.

12. Heroverwegen opnieuw invoeren van de woonvergunning. Expats krijgen via een makelaar direct toegang tot de woningmarkt terwijl een geboren Amsterdammer zijn heil mag zoeken in Almere of nog verder weg. Termen als economische binding en dergelijke weer van stal halen.

### **Kopen/eigendom particulieren**

1. Versneld afbouwen hypotheekrenteaftrek. Voer in plaats daarvan het bouwsparen in.

2. Bij koop heeft alleen eigenaar of familie woonrecht.

3. Boete op leegstand.

4. Diversiteit in alle wijken. Alle wijken moeten zo veel mogelijk door alle inkomensgroepen bewoond kunnen worden.

Bronnen: Wonen in Amsterdam (WIA rapport 2019) en Nibud

### **Over het Huurders Netwerk Amsterdam**

**Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) streeft ernaar de belangen te behartigen van alle Amsterdamse huurders, huidige én toekomstige; zowel in de sociale als de commerciële sector. De belangenbehartiging richt zich op individuele huurders, huurdersorganisaties en huurdersgroepen, en op groepen van huurders en organisaties die mede de belangen van huurders vertegenwoordigen. Bij het HNA zijn momenteel dertig organisaties aangesloten.**