

Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam



HBO
ARGUS

HUURDERSVERENIGING

Nieuwsbrief 13 augustus 2018

Pamflet Inbreuk Huurrecht

Huurdersprotest Manifest Passend Wonen

De Amsterdamse huurdersorganisaties voelen zich overvallen door het **Manifest Passend Wonen** dat 23 woningcorporaties, waaronder 5 Amsterdamse, op 7 juni aan minister Ollongren hebben overhandigd. De alarmbellen bij huurders zijn afgegaan, nu er op initiatief van de corporaties een fundamentele stelselwijziging in het huurrecht wordt voorgesteld die de rechtszekerheid van huurders aantast.

Wat willen de corporaties?

De corporaties verzoeken de minister om een wettelijke basis te leggen voor een door hen voorgestelde inbreuk op bestaande huurcontracten van huurders. Doel is de huurders die volgens de normen van corporaties te goedkoop wonen naar hun inkomen of te groot naar hun gezinssamenstelling, financieel de pin op de neus te zetten, zodat zij gedwongen worden het huurcontract van hun woning op te zeggen.

De corporaties noemen 'te goedkoop' of 'te groot' wonen 'scheefwonen'. Dat 'scheefwonen' moet volgens hen aangepakt worden om doorstroming op de sociale woningmarkt mogelijk te maken. Doorstroming betekent in de praktijk dat individuele huurders plaats (moeten) maken voor andere woningzoekenden.

Wat staat de huurder te wachten?

Huurders van sociale huurwoningen moeten elk jaar gaan bewijzen dat zij nog 'passend wonen'; passend naar inkomen en/of passend naar gezinssamenstelling. Als dat volgens de corporaties niet meer passend is, kan in een paar stappen de zogeheten 'huurkorting' vervallen. Iedere sociale huurwoning kent een maximale huurprijs die volgens het puntenstelsel gevraagd kan worden. Het verschil tussen die maximale huurprijs en de huur die betaald wordt, noemen de corporaties 'huurkorting'. Vervalt die 'huurkorting' dan is de realiteit in Amsterdam dat de huur voor de meeste sociale huurwoningen tussen de € 711,- en € 1.200,- zal bedragen. Het vervallen van de huurkorting betekent feitelijk een enorme huurverhoging. Huurders kunnen daardoor gedwongen worden om hun huurcontract op te zeggen, omdat de huur eenvoudigweg niet langer kan worden opgebracht. Van vrijwillig opzeggen laat staan van enige keuzevrijheid is dan geen sprake meer. Huurders worden verjaagd uit hun woningen en dat is ook de bedoeling.

Van huurcontract naar huurvoorziening

Deze door de corporaties voorgestane stelselwijziging van het huurrecht heeft tot gevolg dat het huurcontract het karakter krijgt van een voorziening. De huurder kan in de gehuurde woning blijven wonen zolang de huurder aan de voorwaarden van inkomen en/of gezinssamenstelling voldoet. Het huren van een woning in de sociale sector wordt hierdoor een gunst. Een verdergaande flexibilisering van het huurcontract ligt in het verschiet.

Vergaande inbreuk op privacy

Net als bij de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn ook bij dit voorstel weer gegevens nodig die de privacy van huurders aantasten. Die inbreuk zal met dit voorstel zelfs nog groter zijn. Waarschijnlijk zullen preciezere inkomensgegevens nodig zijn en daarnaast ook gegevens over gezinssamenstelling en mogelijk nog andere kenmerken van de persoonlijke levenssfeer. Er lopen nog rechtszaken over de inbreuk op de privacy bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het is maar de vraag is of een nog grotere inbreuk op de privacy juridisch overeind zal blijven.

Wat is het echte probleem?

De woningmarkt is volledig vastgelopen, zowel de koop- als de huurmarkt. Er zijn domweg te weinig woningen beschikbaar. De overheid is verantwoordelijk voor het goed functioneren van de woningmarkt. Dat er nu schaarste is op het gebied van passende woonruimte, komt voor rekening van de achtereenvolgende kabinetten, sinds de woningcorporaties hun eigen broek moeten ophouden. Er is in de loop der jaren structureel te weinig gebouwd. De hypotheekrenteaftrek wordt door de overheid beschermd, hetgeen een prijsopdrijvend effect heeft gehad voor koopwoningen. Ondertussen melkt de overheid de woningcorporaties uit door ze een verhuurdersheffing op te leggen. Veel corporaties hebben hun tafelzilver (lees: grote woningen) verkocht of geliberaliseerd. En bovendien stelt de lokale overheid veel te weinig bouwlocaties beschikbaar om meer woningen in de sociale en middenhuursector te kunnen bouwen. Tegelijkertijd gaat de overheid corporaties verbieden samen te werken met ontwikkelaars om de tekorten voor nieuwbouwwoningen in de sociale en middenhuursector te nivelleren met woningen in de dure huursector en de koopsector zoals voor 1995 usance was.

De rekening gaat naar een beperkte groep huurders

Met het voorstel dat nu voorligt, worden de problemen op de woningmarkt onevenredig zwaar afgewenteld op een kleine groep huurders. Het tast de rechtszekerheid en waardigheid van huurders aan. Verder betekent het een onaanvaardbare inbreuk op het recht van huurders om hun eigen leven in te richten en een toekomst op te bouwen op één plek. Uiteindelijk zal dit ten koste gaan van de cohesie van buurten en samenlevingen. Met alle gevolgen van dien! Daarnaast wordt volledig voorbijgegaan aan het feit dat huurders een huurcontract hebben afgesloten waarbij een dergelijke inbreuk volstrekt niet te voorzien was.

Wat is de oplossing?

1. Veel meer bouwen en in een hoger tempo voor zowel de koop- als de huursector. Zorg dat de voorraad woningen op peil komt.
2. De corporaties kunnen zelf sturen op woonconcepten en regelingen die het wel aantrekkelijk maken om te verhuizen, maar huurders daar niet toe dwingen.

Ontbreken wezenlijke invloed huurders op manifest!

Het Manifest Passend Wonen is zonder overleg met de huurders tot stand gekomen. De corporaties zijn inmiddels stevig aan het lobbyen bij de landelijke en gemeentelijke politiek. De huurders zijn de primaire belanghebbenden van de woningcorporaties. Hun belangen staan op het spel. Het is ongehoord dat verschillende vertegenwoordigers van woningcorporaties al doen alsof deze inbreuk op de rechten van de huurders een trein is die niet meer gestopt kan worden.

Conclusie

Het Manifest Passend Wonen pleit voor een fundamentele stelselwijziging van het huurrecht die op onevenredige wijze inbreuk zal maken op de woonzekerheid van individuele huurders. De rekening van falend overheidsbeleid komt bij een beperkte groep huurders te liggen en betekent voor hen een buitensporige last. Maar dat niet alleen; de voorgestelde stelselwijziging zal werken als een steen in de vijver en de gevolgen voor de leefbaarheid en de sociale cohesie zullen, zeker in de Randstedelijke gebieden, immens zijn. Deze inbreuk op de rechten van de huurders past zowel de overheid als de woningcorporaties niet en wordt door de ondertekenaars van dit pamflet als onaanvaardbaar gezien. Het tij moet worden gekeerd!

=====
Dit Pamflet is opgesteld door de samenwerkende Amsterdamse huurderskoepels:

Huurdersvereniging Arcade (corporatie: De Key)
Bewonersraad Rochdale (corporatie: Rochdale)
DUWONERS (DUWO studentenhuisvesting)
Huurdersbelangenvereniging De Alliantie Amsterdam (corporatie: de Alliantie)
HYA - Huurders Ymere Amsterdam (corporatie: Ymere)
Huurdersvereniging De Waakvlam - regio (corporatie: Ymere)
Huurgenoot (corporatie: Stadgenoot)
HBO Argus (corporatie: Eigen Haard)