



In een uitzending van Buitenhof in september 2018 liet de presentator zich tussen neus en lippen ontvallen dat huurders immers op kosten van de staat wonen.

In het programma De Hofbar, ook in september 2018 liet een VVD-kamerlid weten dat de corporaties de vele miljarden winst die ze jaarlijks maken af moeten dragen aan de schatkist.

Beide opmerkingen getuigen van het feit dat ze absoluut niet weten hoe het systeem van sociale huren werkt.

Deze gedachten leven breed in de maatschappij, vooral onder woningeigenaren en zeker ook in de politiek. Maar ja, dat zijn allemaal mensen met een goede financiële positie.

Sociale huur is indertijd in het leven geroepen om mensen, die zich om vele redenen geen woning konden veroorloven, toch enigszins betaalbaar een dak boven het hoofd te hebben. Wonen is namelijk een eerste levensbehoefte.

Onder o.a. de invloed van de steeds grote wordende marktwerking hebben de regeringen besloten dat ook de sociale woningen moesten worden vercommercialiseerd. En zo werden de corporaties omgetoverd tot woningeigenaren en projectontwikkelaars, met pittige salarissen van de bestuurders (want immers marktconform) en met de vrije hand in het woningbezit.

Het gevolg: vele woningen werden verkocht, soms ook aan commerciële partijen, die er flink van profiteerden en nog steeds.

Hoe rechtvaardig is het systeem van (sociale) huurwoningen ?

Een voorbeeld: Berekening en beargumentering **September 2018**

Huursituatie van een middenwoning in een blok van 5, eigendom van een corporatie.

Globale berekening van de huur over **47 jaar** (bedragen zijn afgerond op hele euro's).

Begin huur in 1971	f 150,00 /	afgerond =	€ 68,00 / maand
Huur in 2018			€ 578,00 / maand
Huurstijging over 47 jaar			€ 510,00 / maand

Huurverhoging in 47 jaar is dus **750 % !!**

Gemiddelde huur van begin tot 47 jaar later : € 510,00 / 2 = € **255,00** / mnd

Betaalde huur per jaar 12 x € 255, = € 3.060,00

Totaal betaalde huur over 47 jaar = 47 x € 3.060,00 = € 143.820,00

Woningwaarde begin huur in 1971 = ca. **f** 40.000,00 afgerond op € **18.182,00**

*(Gebaseerd op de ca.-prijs van een **vrijstaande** koopwoning in 1971. De prijs van een middenwoning {zoals in deze berekening} in een rij van vijf zal vrijwel zeker beduidend lager zijn geweest, maar is bij mij niet bekend).*

De woning is door de huurder dus 7,9 x betaald t.o.v. de beginwaarde.

Kosten voor de woning in die periode voor de verhuurder betreffen aflossing van de woning en kosten van onderhoud/repatriatie en renovatie. De hoogte daarvan is mij onbekend.

LET WEL: Bij koopwoningen met vrij gangbare hypotheekvormen wordt er in grote lijnen van uit gegaan dat door de koper na volledige aflossing van de hypotheek ongeveer **2 maal** de aankoopwaarde wordt betaald in ongeveer 30 jaar.

Uiteraard is dit een grove berekening met allerlei mitsen, maren en aannames.

Maar de grote lijn is onmiskenbaar: **de huurder betaalt mee aan de woningen van anderen.**

In de laatste jaren heeft de overheid de volgende maatregelen ingevoerd:

1. Aan verhuurders wordt door het rijk de verhuurdersheffing opgelegd. De opbrengsten gaan naar de staatskas, maar worden dus volledig opgebracht door de huurders, omdat deze afdracht wordt doorberekend in de huur ! Op de site van Aedes.nl wordt het volgende gesteld:

"In 2023 loopt de verhuurderheffing op met 64 procent ten opzichte van 2014.

De corporaties moeten jaarlijks een verhuurderheffing betalen aan het Rijk. In 2018 betalen corporaties in totaal zo'n 1,6 miljard euro verhuurderheffing, wat neerkomt op 58 euro per woning per maand. In 2023 lopen de uitgaven aan de verhuurderheffing op tot 1,8 miljard euro: 65 euro per woning per maand".

Op die site is ook het volgende te lezen:

"De inkomsten van een corporatie zijn gemiddeld 524 euro per woning.

Huurinkomsten vormen de belangrijkste inkomstenbron van corporaties.

Corporaties investeerden in 2016 3,7 miljard euro in hun woningvoorraad.

*Hiervan is 2,2 miljard euro geïnvesteerd in nieuwe huurwoningen. Na nieuwbouw is woningverbetering, zoals het verduurzamen van woningen, de belangrijkste investering van corporaties. De gemiddelde inkomsten van een corporatie zijn 524 euro per woning per maand. De inkomsten komen vooral uit huur (99%). Corporaties lenen geld voor hun investeringen, de huizen die ze bezitten zijn daarvoor onderpand. **De rente op hun leningen zijn hun grootste kostenpost**".*

2. De enige jaren geleden door de overheid aan de woningbouwcorporaties opgevraagde miljarden zijn naar de staatskas gegaan. De reden hiervoor waren enorme bedragen die corporatie "in reserve" hadden. Maar die reserves zijn dus ook volledig opgebracht door de huurders in de vorm van "teveel" betaalde huur in de periode vóór de afdracht. Het is onbegrijpelijk dat de politiek deze afdracht heeft laten gebeuren en niet de rechtvaardige weg heeft gekozen van het "terugbetalen" aan de huurders in welke vorm dan ook.

Ook de volgende zaken dienen eveneens te worden belicht:

1. De wooncorporatie geeft aan dat hun inkomen ook deels bestaat uit aangegane leningen. Dan mag het toch als zeer vreemd worden ervaren dat de corporaties geld aan de staat moeten afdragen volgens de twee bovenstaande opmerkingen !!
2. Onze corporatie geeft in de beargumentering voor de huurverhoging 2018 het volgende aan: (citaat uit: "Veel gestelde vragen", op de website): **Wat doet Oosterpoort met het geld dat ze krijgen vanuit de huurverhoging? Dit geld investeert zij in haar woningen. Ook betaalt zij hiervan de rente over de leningen, personeelskosten en heffingen. Denk bijvoorbeeld aan de verhuurdersheffing.**
Dit argument is ronduit **verbijsterend**. Door Oosterpoort wordt onder andere gezegd dat men het geld nodig heeft voor de bouw van nieuwe woningen. **Daarin wordt dus nog eens expliciet gesteld dat huurders meebetalen aan de woning(en) van anderen !!**
3. De jaarlijkse huurverhoging is wettelijk gelimiteerd, met enige variatie afhankelijk van de situatie. Deze limitering wordt mijns inziens omzeild als een nieuwe huurder een woning betreft, getuige het feit dat een huurder die ca. 25 jaar geleden een gelijke woning betrok een beduidend hogere huur betaalt. En een nieuwe huurder die ca. 2 jaar geleden ging huren heeft de corporatie eveneens een aanzienlijk bedrag op de eerdere huur gezet.

Door onze corporatie is ook aan ons meegedeeld dat als de woning vrijkomt voor verhuur de huurprijs zeer aanzienlijk hoger zal zijn voor de nieuwe huurder.

4. De jaarlijkse huurstijging is gebaseerd op het inflatiepercentage. Daarbovenop wordt nog eens 1 % extra gezet. Dat is onnodig, onrechtvaardig en naar mijn mening niet gebaseerd op enig deugdelijk argument.
5. Later gebouwde huurwoningen hebben eenzelfde berekeningsopbouw als hierboven, maar de bedragen zijn beduidend hoger door onder andere de stijging van de huizenprijzen.
6. Bij alle hypotheekvormen kunnen eigenaren renteaftrek krijgen van het rijk via de belasting. Bij de tegenwoordige zeer gangbare aflossingsvrije hypotheek van een **koopwoning** wordt over de gehele looptijd van de hypotheek door de koper een beroep gedaan op de maximale renteaftrek. Ook dit wordt uit de algemene middelen betaald en dus ook weer deels door huurders.
7. Door de compleet kromgegroeide markt van koopwoningen stijgen de huizenprijzen enorm. Woningeigenaren bezitten soms vele tientallen en soms honderden woningen, die op de vrije huurmarkt vrijwel ongelimiteerd in huur kunnen stijgen. Dat heeft ook gevolgen voor de sociale woningsector.

Al deze bovenstaande aspecten laten zien dat de huurders dus voor het grootste deel de (huur)woningen van anderen betalen en bovendien extra bijdragen aan de staatskas, bovenop de belastingen.

Tel daarbij op dat woningeigenaren renteaftrek van hun hypotheek genieten dan betaalt de huurder dus ook een deel van elke koopwoning, ongeacht de waarde van die woning !!

Dit alles lijkt mij uitermate onrechtvaardig voor de huurders. Temeer omdat huurders meestal toch al financieel onder de grens van het middeninkomen functioneren, en meestal bij het begin van hun wooncarrière niet, en ook later niet, de gelegenheid hadden om een woning te kopen.

Om al deze redenen kan er, naar mijn mening, in geen enkel opzicht sprake zijn van sociaal huurbeleid.

De situatie op de vrije huurmarkt kan ik niet berekenen, maar zal naar mijn overtuiging een nog schever beeld voor de huurder opleven.

#####

Op 14 september verzonden naar Klaver, Buma, Thieme, Marijnissen, Segers, Pechtold, Vd Staaij, Krol, Dijkhoff, Asscher en op 24 september naar de Woonbond. Op 1 oktober aan AVROTROS Radar. Nog wat later aan meerdere personen, instanties en organisaties en aan de leden van de Tweede Kamer der Staten Generaal.

Op 18 januari 2022 aan het Nibud en het gemeentebestuur van Amsterdam

Het Nibud attendeerde me op onderstaand onderzoek naar de huursituatie in Amsterdam.

<https://www.nibud.nl/beroepsmatig/rapport-de-financiele-positie-van-huurders-in-amsterdam/>
Ook u raad ik aan dit onderzoek te bestuderen.

Naar aanleiding daarvan heb ik het Nibud de volgende reactie gezonden.

Aan het Nibud.

In afschrift aan B en W en de gemeenteraad van Amsterdam

....., 21 januari 2022

Dames, Heren, geachte heer / mevrouw XXXXX,

Hartelijk dank voor uw reactie en voor het attenderen op het onderzoek van de woonsituatie in Amsterdam.

Ik heb het rapport voorlopig nog vluchtig gelezen en de indruk bij mijn bestaat dat het onderzoek best gedegen heeft plaatsgevonden.

Hoewel het alleen Amsterdam betreft zullen de gegevens in grote lijnen voor vrijwel alle grote steden kunnengelden en ook voor een belangrijk deel voor kleine gemeenten.

Echter in het onderzoek mis ik vier cruciale basistekortkomingen in het totale systeem van sociale huur. Ik heb die in mijn schrijven aangegeven, maar uitdrukkelijk wil ik deze betrekken bij de ongelijkheid van wonen in Nederland.

In het rapport worden de oorzaken voor de huurproblemen vooral gezocht in de inkomenssfeer. Hoe minder inkomen hoe moeilijker een huursituatie zal worden. Ook wordt uitgegaan van de huidige feiten / gegevens als vaststaand en alsof die niet onderhavig moeten zijn aan diepere bestudering.

1. Ongelijke start en levensopbouw voor huurders

(zie berekening in mijn eerste schrijven) Wij huren onze woning vanaf 1971. Er was voor ons geen mogelijkheid om een woning te kopen. We gingen er destijds van uit dat gedurende ons verdere leven we ongeveer twee, misschien drie, maal de waarde van de woning zouden betalen. Bij koopwoningen werd en wordt er immers ook van uitgegaan dat na afloop van hypotheektermijn de waarde van de woning ca. 2 is betaald, inclusief aflossing en rente.

Bij koopwoningen is het huis na die periode dus in principe volledig schuldenvrij in het bezit van de koper.

Een huurder heeft die waarde dan ook betaald, maar is geen eigenaar !!

Maar, zoals ik in mijn berekening aangeef, hadden wij inmiddels in **2018 bijna 8x maal** de waarde van de woning betaald. **Op dit moment, januari 2022, is dat zelfs bijna 10 maal !!**

En bij de huidige huur betalen we de woning in ca. 20 jaar nogmaals, maar dan uitgaande van de huidige woningwaarde.

Dat wil dus zeggen dat elk jaar de huur berekend wordt als ware het een nieuwe woning.

En dat is volkomen onrechtvaardig. Immers de corporatie heeft nog de volledige woning in bezit en die inmiddels meer dan **9 x betaald gekregen !!**

En de meeste huurders hebben nimmer de mogelijkheid gehad om een woning in bezit te krijgen, zoals dat heden ten dage met de waanzin op de woningmarkt opnieuw het geval is. terwijl ook huurders vrijwel allen hardwerkende gewone mensen zijn.

En dat is naar mijn mening de allergrootse basisfout in het systeem van sociale huur.

En daar moet de basis liggen voor het onderzoek naar de problemen aan de ondergrens van de maatschappij.

2. Vercommercialisering van de corporaties.

Een aantal jaren geleden zijn de woningbouwverenigingen, gedwongen door de overheid, overgegaan naar een commerciële bedrijfsopzet. Dat betekende

- meer salaris voor de topfiguren,
- verkoop van vele huurwoningen,
- grotendeels loslaten van de maatschappelijke functie van de woningbouwverenigingen,
- vermarkting van het product HUUR.

Vooraf daardoor is het sociaal noodzakelijke aspect, het bieden van onderdak voor degenen die daartoe om verscheidene redenen niet de financiële mogelijkheid hadden / hebben, zeer onder druk te komen staan en werden de corporaties in feite projectontwikkelaars, gericht op een bedrijfsvoering met een zo groot mogelijke financiële opbrengst.

3. De verhuurdersheffing

Deze heffing is voor de regering en anderen kennelijk een lastig probleem. Die heffing is een boete voor de corporaties omdat ze zogenaamd teveel vermogen hebben. In feite is het een extra belasting voor de huurders. Zij betalen immers de boete voor de corporaties. Maar private eigenaren van huizen innen beduidend veel meer vermogen en hoeven daar niet of nauwelijks inkomsten- / vermogensbelasting over te betalen.

Het lijkt er inmiddels op dat binnen enige tijd die heffing zal worden afgeschaft.

Maar als grootste noodzaak voor die afschaffing wordt gegeven dat de corporaties nu meer geld hebben om huizen te bouwen.

Daarbij wordt volledig voorbijgegaan aan het feit dat de verhuurdersheffing al die tijd en nog **steeds volledig wordt opgebracht door de huurders**. Corporaties plegen immers geen inkomens te hebben uit het telen van aardappelen, de productie van koffiezetapparaten of dienstverlening aan allerlei derdenpartijen.

Dat wil zeggen dat de verhuurdersheffing moet worden gebruikt voor een **structurele verlaging** van de huren. En niet om huurders nog steeds de woningen van anderen te laten betalen !

Dat is heel anders dan de opstelling van de grootste regeringspartij, die stelt: *“Die sector (de corporaties) een winst maakt van 18 miljard per jaar, na belastingen en heffingen. Van die 18 miljard is 4 miljard operationele winst en -in zekere zin- opgebracht door sociale huurders. En de resterende 14 miljard winst is de vastgoedwinst. Dus als belastingen en heffingen al door iets betalen worden, dan door de vastgoedwinst en niet door sociale huurders”*.

4. Ontbreken van kennis bij de beleidsmakers

Het moge duidelijk zijn dat ik de mening ben toegedaan dat vooral de politici en beleidsmakers in het geheel weinig inzicht hebben in de diepere achtergronden van huurders, de huurontwikkeling, het ontstaan van woningbouwverenigingen. Ze richten zich alleen op cijfers, grafieken en bedragen zonder te weten wat daar werkelijk achter zit en wat de gevolgen zijn van hun beleid. Zie bijvoorbeeld het standpunt van de VVD.

De belangrijkste aanpak nu is volgens mij het drastisch verlagen van de huurprijzen en herziening van het systeem van sociale huren.

Dat zal voor veel huishoudens een enorme verlichting zijn, het maakt alle moeilijke toeslageregelingen overbodig, en zal een groot deel van de sociale problemen en de sociale onrust ondervangen.

Het is immers vele malen rechtvaardiger dan de huidige situatie.

Maar het belangrijkste is nog dat huurders zich dan ook meer als gelijkwaardige burgers kunnen voelen ten opzichte van de mensen die er toch al warmpjes of zelfs zeer heet bijzitten !!!

Ik hoop dat u, politici, colleges en gemeenteraden en de collega's die met “wonen” zijn belast dit gedegen in hun opinievorming zullen meenemen en aan de beleidsmakers kenbaar zullen maken en zo zich in zullen zetten om de huidige situatie uit de wereld te helpen.

Met vriendelijke groet,

Ter aanvulling nog onderstaande berekening van de huurstijging van een sociale huurwoning in de komende 25 jaar, waaruit nog eens temeer moge blijken dat de huurders grotesk betalen voor de woningen van anderen.

	jaar	maandhuur bij 2% verhoging	Huur per jaar	Totaal in tотdat jaar	maandhuur bij 3% verhoging	Huur per jaar	Totaal in tотdat jaar
1 ^e jaar	2022	618	7.416,00		618	7.416,00	
2 ^e	2023	630			636		
3 ^e	2024	642			655		
4 ^e	2025	655			675		
5 ^e	2026	668	8.016,00		695	8.340,00	
6 ^e	2027	682			716		
7 ^e	2028	695			737		
8 ^e	2029	709			760		
9 ^e	2030	724			782		
10 ^e	2031	738	8.856,00	80.160,00	806	9.672,00	83.400,00
11 ^e	2032	752			836		
12 ^e	2033	767			855		
13 ^e	2034	783			881		
14 ^e	2035	798			907		
15 ^e	2036	817			934		
16 ^e	2037	831			962		
17 ^e	2038	847			991		
18 ^e	2039	864			1.027		
19 ^e	2040	881			1.052		
20 ^e	2041	899	1.0788,00	177.120,00	1.083	12.996,00	193.440,00
21 ^e	2042	917			1.116		
22 ^e	2043	935			1.149		
23 ^e	2044	954			1.183		
24 ^e	2045	973			1.218		
25 ^e	2046	993	11.919,00	234.384,00	1.220	14.640,00	251.712,00

**Huurberekening over 25 jaar, bij een huurstijging van resp. 2% en 3% per jaar.
in €, afgerond.**

Nota bene: zie de voorgaande berekening over de eerdere 48 jaar, waaruit blijkt dat de betreffende woning in 2018 ca. 7,9 keer is betaald ten opzichte van de woningwaarde bij het begin van de huurperiode.
In 2046 wordt de woning weer volledig betaald, maar nu ongeveer volgens de woningwaarde van 2022.

