

Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

Kennisdeelbijeenkomst 'Money Money Money'

Thema: Huurquotes en fiscalisering: Willen wij een huur naar inkomen?

Vrijdag 22 september 2006, 16.00 – 18.30

Theaterzaal Akantes
Nieuwe Herengracht 95
1011 RX Amsterdam

Aanwezig:

Gespreksleider Bastiaan Perlo, Huurdersvereniging Amsterdam HA

Spreekers Jan van der Schaar, RIGO research en advies

Maarten Vos, SEV Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting

Deelnemers Ongeveer dertig deelnemers, voornamelijk vertegenwoordigers van verschillende huurdersorganisaties

Onderwerp van de bijeenkomst

Welk deel van het inkomen zou er aan huur moeten worden besteed? Hoeveel besteden de verschillende inkomensgroepen nu aan de huur? Zou de hoogte van de huur inkomensafhankelijk moeten zijn of moeten we die keuze overlaten aan huurders zelf? Stel dat we de huur inkomensafhankelijk willen maken, hoe kunnen we dat dan het beste doen?

Eerste spreker: Jan van der Schaar, RIGO research en adviesbureau

De huurquote is het deel van je netto inkomen (inclusief huurtoeslag) dat je aan huur kwijt bent. Lagere inkomensgroepen besteden een hoger percentage van hun inkomen aan huur. Voor het kwart van de bevolking met het hoogste inkomen is de huurquote het minst gestegen sinds 1982, voor het kwart met de laagste inkomens het meest. Oorzaken hiervan zijn o.a. dat wonen relatief duurder geworden is, en dat de kwaliteit van het wonen is verbeterd. De laatste jaren is de concentratie lage inkomens in sociale huurwoningen toegenomen, die van het middensegment is afgenomen. Boven het vierde deciel is men veelal uitgestroomd naar koopwoningen, de ontwikkeling van scheef wonen valt dus wel mee.

Opmerkingen uit de zaal

De woningkwaliteit is niet verbeterd voor mensen die al jaren in dezelfde woning wonen. Toch moeten zij wel steeds huurverhogingen betalen. De zaal heeft moeite met termen als 'deciel', 'kwartiel', 'kwintiel'.

Jan van der Schaar

Inkomensprijzen wil zeggen dat de netto woonlasten afhankelijk zijn van het inkomen, in plaats van de kostprijs of marktprijs. Als de normhuur lager is dan de gevraagde huur krijgt de huurder huurtoeslag. Maar als de normhuur hoger is dan de gevraagde huur gebeurt er niets. Zou er een verevening moeten zijn? Huurtoeslag, maar ook huurafslag? Maar, stelt Van der Schaar, corporaties zijn verhuurders, zij gaan niet over inkomenspolitiek.

Door de vraaghuuren lager te houden dan de markthuren, ook voor de minder lage inkomens, subsidiëren de corporaties in feite die minder lage inkomens. Zonder woningcorporaties zouden de vraaghuuren dichter bij de markthuren komen, de huren zouden hoger zijn.

De vraaghuur, de gevraagde huur, is bekend. De markthuur niet: die term wordt alom gebezigd maar het is niet duidelijk hoe hoog die markthuur dan zou zijn. In de koopsector is via de hypotheekrenteaftrek ook een vorm van woonsubsidie, die is in omvang veel groter dan de subsidie in de huursector. Daardoor gaan de prijzen van koophuizen omhoog. Als in de huursector inkomensprijzen zouden worden ingevoerd zou dat in de koopsector ook moeten.

Inkomensprijzen

Waarom wel?

1. Betaalbaarheid en bereikbaarheid goede woningen / woonbuurten voor lagere inkomensgroepen
2. Gelijkheid in woonconsumptie ondanks inkomensverschillen
3. Efficiënt gebruik (interne) subsidies verhuurder en / of overheid

Waarom niet?

1. Prijs heeft geen relatie meer met kwaliteit, tenzij prijs per kwaliteitspunt
2. Armoedeval
3. Producent heeft geen kompas bij prijsstelling en investeringen: vergt planning aanbod
4. Inkomensprijzen vergen regulering van woningexploitatie
5. Bemoeizucht en gelijkheidsstreven waar individuele keuzevrijheid norm hoort te wezen

Discussiepunten huidig systeem

1. Abrupte begrenzing: lage middeninkomens niet bediend
2. Soms lage vraaghuuren, en gebrek aan doorstroming
3. Interne subsidies woningcorporaties vaak niet doelmatig
4. Onbeheersbare subjectsubsidies en onzekerheid

Mogelijke oplossing: Verleng normhuren en verhoog vraaghuuren
Bekostig extra huurtoeslag uit extra huurinkomsten

Discussiepunten

1. Inkomenshuren drijven de middeninkomens uit de sociale huursector; moet je dat willen?
2. Zolang de huidige fiscale behandeling EWB (Eigen Woning Bezit) bestaat zijn gematigde huren geen probleem
3. Inkomensprijzen zijn uit oogpunt van inkomenspolitiek en arbeidsmarktbeleid ongewenst
4. Inkomensprijzen maken de sociale woningexploitatie vatbaar voor greep in de kas van Sociale Zaken (loonmatiging, besparen op bijstand)

Tweede spreker: Maarten Vos, SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting)

Op dit moment wordt bij de subsidiëring meer uitgegaan van de woningen dan van de huurders: 'van stenen in plaats van mensen'. Het huurbeleid is niet gebaseerd op een norm voor acceptabele woonlasten. Corporaties verstrekken door de huurprijzen die zij rekenen in de huidige situatie kortingen aan alle huurders die zo'n woning betrekken en voor zolang zij daar wonen. Als een huurder meer verdient of meer gaat verdienen betaalt diegene toch een lage huur. Bij een gerichtere inzet zouden de echt lagere inkomens goedkoper kunnen wonen. Er is een enorme kloof tussen (relatief) goedkope huur (gemiddeld € 350) en koop (gemiddeld € 216.000): stagnatie in de woningmarkt. Er zijn eenzijdig samengestelde wijken: door het

toewijzingssysteem kunnen hogere inkomensgroepen bepaalde buurten niet in, en door de hoge woonlasten kunnen lagere inkomensgroepen andere wijken niet in. De keuze is beperkt.

Woonwaardebonnen

Uitgangspunt hierbij is het versterken van de huurkracht van de groepen die het nodig hebben. De woonwaardebon is een vorm van inkomensafhankelijke huurkrachtsubsidie en geeft korting op de aanvangshuur. De hoogte ervan wordt met een driejaarlijkse inkomenstoets bijgesteld.

Er volgt een illustratie gebaseerd op twee huishoudens. Met woonwaardebonnen gaat de huur van het gezin met € 15.000 bruto per jaar van € 475 naar € 205 (huurquote van 23 % naar 20 %) en van het gezin met € 35001 bruto per jaar van € 475 naar € 605 (huurquote van 24 % naar 31 %).

Conclusie

- Verschuiving van lasten: sterkere schouders betalen meer
- Levert een enorme bezuiniging op Huurtoeslag op
- Slimmere manier om een bijdrage van € 250 miljoen te leveren
- Mét Huurtoeslag woonlasteneffect beperkt
- Stapje verder: Huurtoeslag naar corporaties onder strikte 'productieafspraken' rond aantallen en quota
- Uiteindelijk: 'gelijke behandeling' huur en koop

Reacties

Zaal: Het grote probleem is dat er te weinig woningen zijn, er is sprake van schaarste en een overspannen markt. Hoe kunnen woonwaardebonnen die productie omhoog krijgen?

M.V.: In sommige gebieden blijft de vraag groter dan het aanbod. Er moet meer gebouwd worden.

Zaal: Wat is de gemiddelde huurprijs, die verschilt toch per gebied?

M.V.: Dat moet regionaal worden bepaald. Dus hogere woonwaardebonnen in Amsterdam dan in Groningen.

Zaal: Overschat u niet het effect van die woonwaardebonnen? Moet niet eigenlijk alle overheidsbemoedienissen weg zodat de markthuurgedrukt daalt?

M.V.: Als je de overheidsbemoedienissen loslaat kunnen rijke mensen wel naar arme buurten verhuizen, maar niet andersom.

J.v.d.S.: De subsidies in de koopsector leiden tot prijsstijgingen. De prijzen blijven hoog. Gebeurt dit ook bij huursubsidie? Is huursubsidie een verzwakking van de loonstrijd? Er zijn teveel mensen afhankelijk van huursubsidie, betekent dit dat eigenlijk de lonen omhoog moeten?

Zaal: Als er genoeg woningen zijn is er een keuze, nu niet. U praat over lapmiddelen.

J.v.d.S.: Politici en economen praten over afschaffing van de huursubsidie. Marktwerking leidt niet tot een hoger aanbod, het kan wel acht of tien jaar duren tot dat aanbod stijgt. Wil je marktwerking dan moet je de gemeentebemoedienissen met grond afschaffen, het eigendomsrecht aantasten. Dat gaat niet gebeuren.

Zaal: Acht of tien jaar is niet zo lang vergeleken met zestig jaar woningnood.

J.v.d.S.: De vrije markt gaat de huren niet laten dalen.

Zaal: Dus een inkomensafhankelijke huur tot twee keer modaal, daarna de vrije sector?

M.V.: Een inkomensafhankelijke huur tot een keer modaal, in Amsterdam tot anderhalf keer modaal.

Zaal: De discussie gaat alleen over inkomen maar niet over vermogen. Hoe zit het daarmee?

M.V.: Daar hebben we nog niet over nagedacht.

Sluiting

Stipt om 17.30 sluit de voorzitter het plenaire gedeelte af, er kan nog wel nageborreld en informeel gediscussieerd worden.