



VERHALEN ACHTER DE CIJFERS



Sadet Karabulut, Tweede Kamerlid
Eva de Bakker, beleidsmedewerker

April 2015

INHOUD

Inleiding	4
Huurverhogingen	5
Het onderzoek	6
De resultaten	7
Voorstellen	9
Bijlage: vragenlijst + antwoorden	10

INLEIDING

De afgelopen jaren zijn de huren in Nederland fors gestegen. Steeds meer huurders hebben moeite om rond te komen. Zij moeten een groot deel van hun inkomen besteden aan de huur, waardoor er weinig ruimte overblijft voor het betalen van andere lasten. Uit onderzoek van onderzoeksbureau Rigo blijkt dat nu al 725.000 huurders in armoede leven. Wanneer er niets verandert worden dat een miljoen mensen.

Maar niet alleen de huurders verkeren in zwaar weer. De woningcorporaties moeten jaarlijks een belasting van 1,7 miljard euro betalen aan de overheid, waardoor zij onvoldoende middelen hebben om in onderhoud en nieuwbouw te voorzien. Zij leggen de rekening vervolgens neer bij de huurders. De afgelopen twee jaar kenden grotere huurstijgingen dan de twintig jaren daarvoor.

De SP maakt zich grote zorgen om de positie van huurders in Nederland. Van steeds meer huurders horen wij dat het water hen aan de lippen staat. Iedere maand worden mensen uit hun huis gezet. Dat is de aanleiding geweest om een onderzoek te starten onder huurders. Dit rapport bevat zowel de resultaten van het onderzoek als onze voorstellen die daaruit voortvloeien.

Onze sociale volkshuisvesting verdient beter. De SP wil meer investeringen in onze woningen, een lagere huur en toereikende huurtoeslag voor iedereen die dat nodig heeft.

Sadet Karabulut

HUURVERHOGINGEN

In 2013 koos het kabinet Rutte-Asscher voor het invoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast is de verhuurderheffing ingevoerd die de woningcorporaties een extra belasting van 1,7 miljard euro oplegt.

Sinds het invoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn de huurprijzen met gemiddeld 9,2% gestegen. De inkomensafhankelijke huurverhoging houdt in dat een verhuurder de huur extra mag laten stijgen boven de inflatie. Er zijn drie verschillende percentages die een verhuurder kan vragen: 1,5%, 2% en 4%. De hoogte is afhankelijk van het inkomen.

In 2014 was de inflatie 2,5%. De huur kon toen dus maximaal met 4%, 4,5% of 6,5% worden verhoogd.

Voor 2015 is de inflatie vastgesteld op 1%. Dat betekent dat huurders met een huishoudinkomen tot en met € 34.229 (in 2013) een huurverhoging van 2,5% kunnen verwachten. Huurders met een huishoudinkomen tussen € 34.229 en € 43.786 kunnen een huurverhoging van 3% krijgen. En huurders met een huishoudinkomen boven € 43.786 kunnen zelfs een huurverhoging van 5% tegemoet zien. Woningcorporaties worden door het kabinet als melkkoe behandeld en huurders krijgen de rekening gepresenteerd. Probleem hierbij is dat niet gekeken wordt naar de woonlasten van huurders.

HET ONDERZOEK

Om verhalen van huurders te inventariseren is de SP in oktober 2014 het onderzoek 'Huur te duur' gestart. Huurders zijn hierbij ondervraagd over de hoogte van hun huur en de huurstijgingen in de afgelopen jaren. De gehele vragenlijst is te vinden in de bijlage.

Tussen oktober 2014 en april 2015 hebben 1007 huurders de vragenlijst volledig ingevuld. Nog eens 100 huurders hebben een deel van de vragenlijst ingevuld. De deelnemers aan het onderzoek komen uit 129 verschillende gemeenten.

RESULTATEN

De resultaten van het onderzoek zijn opgedeeld in drie onderwerpen: de woonlasten, de huurtoeslag en extra huurverhogingen. Per onderwerp worden de opvallendste resultaten behandeld.

WOONLASTEN

Het deel van het netto-inkomen dat huurders besteden aan huur wordt de huurquote genoemd. Het budgetinstituut Nibud hanteert een huurquote van 20 procent voor lagere inkomens. Dat betekent dat mensen met een laag inkomen tot 20 procent van het netto-inkomen aan huur kunnen besteden.

Een meerderheid van de deelnemers zit boven de huurquote van het Nibud. Zo besteedt 96 procent van de deelnemers aan het onderzoek meer dan een vijfde van het netto-inkomen aan huur. Bijna de helft (45 procent) van de deelnemers besteedt zelfs 35 tot 50 procent van het netto-inkomen aan huur.

Tabel: Percentage netto inkomen dat opgaat aan huur

	Aantal	Percentage
Minder dan 10 %	12	1
10 tot 20 %	37	3
20 tot 35%	370	35
35 tot 50 procent	480	45
> 50 procent	168	16

Enkele reacties van huurders:

“Ik betaal 208 euro meer dan 14 jaar geleden. Dat lijkt niet zoveel, 14,83 euro per jaar gemiddeld, maar de grote stijging was van de laatste 3 jaar. Als je dan een wao hebt en je zit net boven de huursubsidiegrens qua inkomen dan is het eigenlijk best veel als meer dan 30% van je inkomen opgaat aan huur. Meestal kan ik de huur wel opbrengen maar als ik veel ziektekosten heb en veel moet reizen dan loop ik zo een paar maanden achter. Die loop ik dan wel weer in, maar prettig is dat niet.”

Het merendeel van de deelnemers aan het onderzoek kan de woonlasten (huur- en energiekosten samen) niet meer dragen. 40 procent van de huurders is meer dan de helft van het netto-inkomen kwijt aan deze lasten. 38 procent is tussen de 35 en 50 procent van het netto-inkomen kwijt aan woonlasten.

“Alles wordt duurder, maar je inkomsten worden wel steeds minder door de bezuinigingen.”

De helft van de huurders kan de huur alleen betalen als ze bezuinigen op noodzakelijke uitgaven zoals voeding, gezondheidszorg en kleding.

“Ik bespaar op medische kosten. De eigen bijdrage kan ik er niet bij opbrengen. Ik heb suikerziekte en hoge bloeddruk en moet eigenlijk om de 3 maanden bloed laten prikken. Dat kost 75 euro. Dat heb ik niet. De medicijnen voor de bloeddruk zijn 12 euro per maand dus die neem ik ook niet.”

HURTOESLAG

Sommige huurders vallen tussen wal en schip. Zij hebben een huurprijs die net boven de huurtoeslaggrens van 710 euro ligt of ze verdienen net teveel om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Daarnaast kunnen sommige huurders, hoewel zij in inkomen achteruit zijn gegaan, nog geen huurverlaging aanvragen omdat de belastingdienst een ander peiljaar gebruikt. Voor een groot aantal huurders is de huurtoeslag een vangnet om rond te kunnen komen.

“Doordat wij 2 keer de maximale verhoging hebben gekregen is de huur boven de toeslaggrens gestegen. De inkomenstoets was gesteld op ons inkomen van 2 jaar geleden toen wij allebei een baan hadden. Op het moment van de maximale verhoging ontvingen wij beiden een ww-uitkering.”

Ook stijgt de huurtoeslag niet altijd evenredig met de huur. Bij 87 procent van de deelnemers aan het onderzoek is de huurprijs harder omhoog gegaan dan de huurtoeslag. Deze mensen gaan er dus ieder jaar op achteruit.

EXTRA HUURVERHOGINGEN

Volgens de wet mogen verhuurders nadat een woning is vrijgekomen de huurprijs verhogen. Vaak gebeurt dit zonder dat de woning goed onderhouden of verbeterd is. De prijs-kwaliteit verhouding van een woning roept regelmatig vragen op bij huurders. De extra huurverhoging wordt dan ook vaak als onrechtvaardig ervaren.

“Wij zijn pas een half jaar huurder van deze woning. Zeer gedateerd en slecht onderhouden. De keuken is oud en stonk naar vocht en schimmel, kapotte lak, dat werd allemaal niet vervangen. De woning was volledig vervuild, ook dit mochten wij zelf reinigen! De vorige bewoonster betaalde nog geen 500,= euro en wij gewoon gelijk 200,= meer, voor dezelfde woning zonder update.”

“De huur zou ik dan nog wel kunnen betalen, maar dan zou er ruim over de 505 euro aan huur worden gevraagd voor een eenkamerwoning van 35 vierkante meter, wat ik schandalig vindt. Hetzelfde bedrag zou ik ook kunnen betalen voor een hypotheek voor een eensgezinswoning (mijn vriend en ik zijn jong en willen graag een gezin stichten) maar ik kom niet aan een hypotheek omdat ik op papier te weinig verdien. Dit is erg gek gezien ik het in de praktijk wel kan betalen.”

VOORSTELLEN

De uitkomsten van het onderzoek laten zien dat verandering noodzakelijk is. Er moet een aantal zaken anders worden aangepakt om er voor te zorgen dat huurders weer rond kunnen komen. Daarom doet de SP vier voorstellen voor de betaalbaarheid en verbetering van sociale volkshuisvesting.

1. Schaf de verhuurderheffing af. Maak hiervan een investeringsplicht voor de bouw van betaalbare sociale huur-woningen en maak de huren weer betaalbaar. Woningcorporaties hebben dan 1,7 miljard euro om te investeren in bouw of onderhoud en in het matigen van de huurprijzen. Het geld verdwijnt niet in de staatskas maar komt ten goede aan de huurders en woningzoekenden.
2. Huurprijzen voor mensen die hun inkomen hebben zien dalen moeten worden verlaagd opdat mensen recht krijgen op huurtoeslag.
3. Op de huurtoeslag mag niet worden bezuinigd. In 2010 kregen nog 1,1 miljoen huishoudens huurtoeslag. In 2014 ontvingen 1,4 miljoen huishoudens huurtoeslag. Het budget van de huurtoeslag moet in de Rijksbegroting automatisch meegroeien met het aantal mensen dat huurtoeslag nodig heeft.
4. Deel goede voorbeelden van huurmatiging en -verlaging uit verschillende gemeenten. Op steeds meer plaatsen worden huren gematigd of verlaagd. Gemeenten, corporaties en huurders hebben baat bij goede voorbeelden en kunnen leren van elkaar zodat wonen betaalbaar wordt.

BIJLAGE: VRAGENLIJST + ANTWOORDEN

In welke gemeente woont u?

1.079 antwoorden

Hoeveel huur betaalt u per maand, inclusief uw huurtoeslag?

1.076 antwoorden

Met hoeveel euro is uw huur gestegen per 1 juli 2014?

1.062 antwoorden

Hoeveel huurtoeslag ontvangt u maandelijks?

1.061 antwoorden

Is uw huurtoeslag mee gestegen met de huurstijging? (N=1058)

<i>Ja</i>	139	13%
<i>Nee</i>	919	87%

Welk percentage van uw netto-inkomen bent u maandelijks kwijt aan huur?

	Aantal	Percentage
<i>Minder dan 10 %</i>	12	1
<i>10 tot 20 %</i>	37	3
<i>20 tot 35%</i>	370	35
<i>35 tot 50 procent</i>	480	45
<i>> 50 procent</i>	168	16

Welk percentage van uw netto-inkomen bent u maandelijks kwijt aan uw woonlasten (huur en energiekosten)?

	Aantal	Percentage
<i>Minder dan 10 %</i>	11	1
<i>10 tot 20 %</i>	49	5
<i>20 tot 35%</i>	175	16
<i>35 tot 50 procent</i>	406	38
<i>> 50 procent</i>	426	40

Welke gevolgen heeft de huurverhoging voor u? (n=490)

<i>Ik kan de huur nog wel betalen, want ik kan vrij gemakkelijk bezuinigen op mijn uitgaven.</i>	142	13%
<i>Ik heb moeite met het betalen van de huur. Nu moet ik bezuinigen op zaken waar ik liever niet op bezuinig.</i>	348	33%
<i>Ik kan alleen de huur betalen als ik bezuinig op noodzakelijke uitgaven, zoals voeding, gezondheidszorg en kleding.</i>	537	50%
<i>Ik kan de huur niet meer betalen.</i>	45	4%