

Expertmeeting huurkoop 3.0

16 februari 2021

Sarah Reitema

De intersectie van wonen en schulden: mijn toetsing van huurkoop 3.0

Beste commissieleden,

De urgentie is helder: we zitten in een woningcrisis en in een schuldengolf. Het aantal daklozen in Nederland is in tien jaar tijd verdubbeld. Eén op de vijf huishoudens heeft problematische schulden. En de coronapandemie gooit overal nog een flinke schep bovenop.

Waarom sta ik hier? Jullie hebben mij uitgenodigd om mijn kritische reflectie te geven op het initiatiefvoorstel over huurkoop 3.0. Dit doe ik vanuit een generalistische invalshoek als filosoof, jurist en finance consultant in de IT. Maar ik sta hier met name omdat ik het snijvlak met de schuldenproblematiek wil ophelderen. De opzet van mijn verhaal is driedelig:

1. Waarom moeten we dit willen?
2. Wat heeft dit met schulden te maken?
3. Waar moeten we op letten?

1. Waarom moeten we dit willen?

De inleiding van het voorstel huurkoop 3.0 suggereert dat de voornaamste motivatie van het voorstel is om de woningnood aan te pakken. Ik quote:

De krapte op de woningmarkt brengt allerlei knelpunten en uitdagingen met zich mee voor de relatie tussen woonbehoeften en het woningaanbod. Deze liggen niet alleen in het aantal geschikte woningen en de aansluiting hiervan bij de woonbehoeften en –wensen van inwoners, maar zeker ook in de betaalbaarheid hiervan en de wijze van betalen.

- Pagina 5, Initiatiefvoorstel

Het stuk start dus direct met de “mismatch” tussen vraag- en aanbod op de woningmarkt, tussen woonbehoeften en woningaanbod. Woningbehoeften gaan over de *kwaliteit* van woningen. Het woningaanbod gaat over de *kwantiteit* van woningen. In de tweede zin van het voorstel wordt gelijk een sprong gemaakt naar de *betaalbaarheid* van woningen. Deze sprong impliceert dat de wijze van betalen van de woonlasten een verband heeft met de kwaliteit of kwantiteit van woningen. Hebben we door huren, huurkoop of kopen meer of minder woningen in Rotterdam? Is de huur/koop-status van invloed op de kwaliteit van de woning? Dat zou kunnen, maar deze gedachtesprong zou ik nader onderbouwd willen zien.

Bouwen, bouwen en verbouwen!

Want ik zie het nog niet: of ik mijn huis koop of huur, of mijn duizend euro naar de bank of naar de pandjesbaas gaan, het heeft geen effect op het saldo van het aantal woningen in Rotterdam. We hebben simpelweg te weinig woningen. We moeten bouwen, bouwen, ombouwen en verbouwen om de mismatch tussen vraag- en aanbod te bestrijden. Maar gaat dit huurkoop-3.0-voorstel wel echt over het oplossen van de mismatch en de woningnood? Hoewel de inleiding van het voorstel dit suggereert, lijkt dit niet de hoofdmotivatie van dit voorstel te zijn. Het vraagt om te onderzoeken wat

de juridisch-technische uitwerking zou zijn van huurkoop, en dus naar “hoe” het zou kunnen. Maar ik ben nog zoekende naar “waarom” we dit moeten willen.

Het is een illusie die we niet als ideaal moeten willen.

Ik quote:

NIDA opent en verkent met dit initiatiefvoorstel een nieuwe oplossingsrichting waarmee inwoners in onze stad op een schuldenvrije en rentevrije wijze, geleidelijk aan met beperkt en gedeeld risico woningbezit opbouwen.

- Pagina 5, Initiatiefvoorstel

De solidariteit en moraliteit straalt ervan af en dat kan ik alleen maar toejuichen. Maar. Schuldenvrij én rentevrij kapitaal verwerven. Dat is een illusie. Thans in de huidige realiteit. En ik betwist of we deze mogelijkheid moeten willen realiseren voor een nieuwe realiteit.

We willen niet meer woningbezitters, we willen meer woningen!

Want willen we meer woningbezitters of meer goede en betaalbare woningen? Huurkoop 3.0 introduceert een tussenvariant van koop en huur die op den duur tot meer private huiseigenaren zou leiden. Nederland is ten opzichte van Europa koploper in het hebben van private huiseigenaren, zoals ook genoemd is in het voorstel. Waarom zouden we nog méér woningbezitters willen in Rotterdam? Waarom is woningbezit iets om na te streven? Ik quote:

Woningbezit creëert meer binding, betrokkenheid en zorg voor de wijk en dit is in het belang van de stad als geheel.

- Pagina 8, Initiatiefvoorstel

Waarom ben je als huiseigenaar meer verbonden met je wijk dan als huurder? Berust deze stelling op onderzoek of is het een aanname? Maakt het echt een verschil of je een huis bezit of een huis huurt? Volgens mij willen we niet méér huiseigenaren. We willen méér *goede en betaalbare woningen*. Sturen op ethisch verantwoord verhuren is beter dan het promoten van woningbezit. Sterker nog, ik denk dat het promoten van woningbezit zal leiden tot méér problematische schulden. Daarover later meer.

Huren of kopen heeft ook met een gevoel van vrijheid te maken.

Het klinkt onlogisch als ik zevenhonderd euro voor mijn koopwoning per maand afdraag aan hypotheek terwijl mijn buurvrouw elfhonderd euro maandelijks overmaakt naar de rekening van de huisjesmelker. Onze onderbuik zegt, *dat klopt niet*. Toch bestaat de motivatie om een woning te kopen niet alleen uit het reduceren van maandelijks woonlasten. In het voorstel lees ik vooral veel terug over de financiering als drempel om niet te kopen. Maar. Het gaat in deze keuze niet alleen om de risicoverdeling van de financiën. Het gaat ook om de risicoverdeling van het beheer van het pand. Huurder zijn of huiseigenaar zijn, brengt verschillende taken en verantwoordelijkheden met zich mee die niet allemaal financieel van aard zijn.

Huren of kopen heeft ook met een gevoel van vrijheid te maken. De tijdelijkheid en daarmee het gevoel van vrijheid is een veelgehoord argument om te (blijven) huren in plaats van te kopen. Echter, andersom wordt dit argument ook toegepast. Desalniettemin, is een huurwoning flexibeler. Een huurwoning zeg je op, en je bent weg. Een koopwoning, daar zit je aan “vast” met alle gevolgen van dien: je bent verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het pand, je jaarlijkse belastingen gaan omhoog (WOZ, waterschap, etc.), je moet je hoofd laten zien op VVE-vergaderingen, je moet zélf een loodgieter regelen als de leidingen kapot zijn, de hypotheek moet maandelijks betaald

worden, enzovoorts. Huren is in deze zin een veel “makkelijker” en vrijere manier van wonen dan kopen. Maar, *in the end*, willen we wel een maatschappij waarin deze keuze een vrije keuze moet zijn.

2. Wat heeft dit met schulden te maken?

Genoeg over de wenselijkheid van het bezitten van een woning – we willen iets weten over schulden. En over schulden heb ik bijna altijd wel een mening als “quasi”-ervaringsdeskundige in het schuldcircus. Maar ben je wel echt een ervaringsdeskundige als je je partner in het schuldenmoeras bent kwijtgeraakt? Sinds ik mijn ex-partner jarenlang heb ondersteund in de strijd tegen de schuldenindustrie, ben ik me gaan bemoeien met deze problematiek op grotere schaal. Veel van onze Rotterdammers hebben te kampen met schulden. Schuld op schuld. Boete op schuld. Het is jouw schuld. Eigen schuld, dikke bult. Het is een neerwaartse spiraal met weerhaken. Het is een schrijnende problematiek die vele levens, bedrijven, relaties en geesten kapot maakt. En daar moeten wij wat aan doen. Daarom ben ik dankbaar dat ik hier mijn visie met jullie mag delen.

‘Schulden zijn slecht en rente is immoreel.’

Het voorstel linkt namelijk direct aan de schulden. Ik quote, nogmaals:

NIDA opent en verkent met dit initiatiefvoorstel een nieuwe oplossingsrichting waarmee inwoners in onze stad op een schuldenvrije en rentevrije wijze, geleidelijk aan met beperkt en gedeeld risico woningbezit opbouwen.

Pagina 5, Initiatiefvoorstel

Kapitaal verwerven zonder schuld of rente. Dat klinkt als goud, want wie is niet tegen de immorele verdienmodellen van speculanten, huisjesmelkers en hypotheekverstrekkers? Ik begrijp de achterliggende gedachte dat, simpel gezegd, schulden slecht zijn en rente vragen van mensen die geld lenen omdat ze het niet hebben, een immoreel verdienmodel is. Daar ben ik het volledig mee eens. Ik geloof alleen niet dat het promoten van woningbezit hier het juiste tegenwicht voor is. Laat ik eerst twee semantische beperkingen van het voorstel van “schuldenvrij en rentevrij woningbezit opbouwen” benoemen.

Ten eerste, rente is niet alléén een verdienmodel voor kapitalisten. Rentevrij woningbezit opbouwen is wat mij betreft geen in zichzelf legitiem doel en niet realistisch, simpelweg, omdat rente ook een correctie is voor geldontwaarding. Het is niet alleen opbrengst, maar dient ook ter dekking van de geldontwaarding. De huurverkoper wordt met een volledig rentevrije deal alleen maar steeds armer. Rente kan nooit volledig weggepoetst worden en rentevrij woningbezit is een niet-ideale illusie.

Ten tweede, schuldenvrij een huis kopen, is alleen mogelijk als je in één klap de volledige koopsom op tafel legt. In elke andere constructie van koop of huurkoop, is er sprake van schuld: de ene partij heeft iets tegoed van de andere partij. De huurkoper gaat een schuld aan (namelijk de koopsom van het huis minus het eigen vermogen), welke de huurkoper aan de huurverkoper moet betalen teneinde volledig eigenaar te worden.

Over de terminologie in deze thematiek valt sowieso veel te twisten. “Schulden” klinken financieel en moreel gezien als iets negatiefs, en niet voor niks, komt er daarom ook zo veel schaamte bij kijken. Schaamte door schuld met nog meer stille armoede tot gevolg. Stel dat we het geen schuld meer zouden noemen maar “tegoed”. *Ik heb nog wat tegoed van jou*. Dat klinkt gelijk al een stuk positiever.

Niet alle schulden zijn problematisch.

Terug naar het thema: het voorstel wil dat huurkoop niet alleen rentevrij is maar vooral ook schuldenvrij. Wat ik voornamelijk vanavond aan jullie mee wil geven, is het volgende: niet alle schulden zijn problematisch. Schulden werken in deze zin een soort tijdachines. Ik wil nu iets hebben, terwijl ik het nu nog niet volledig tegemoet kan komen. Ik beloof jou dat ik jou tegemoet kom omdat jij iets van mij tegoed hebt. In deze zin, kunnen schulden ook kansen bieden. Maar. Schulden worden problematisch als ze niet meer afgelost kunnen worden, als het de basis is van immorele verdienmodellen en als het jouw waardigheid als mens aantast. Schulden creëren ongelijkheid en helaas wordt dit te vaak gelijkgesteld aan ongelijkwaardigheid.

Hét schuldenprobleem in Nederland zit 'm in de *problematische* schulden, niet in de niet-problematische schulden – waarvan een groot deel bestaat uit onze private huiseigenaren die hypotheek hebben afgesloten. Waarom is “schuldenvrij” zo belangrijk voor de constructie van huurkoop?

Schuldenproblematiek in beeld gebracht.

Wat zijn dan problematische schulden? In Nederland hanteren we geen eenduidige definitie hiervoor. Wel hanteren verschillende organisaties verschillende criteria. In september 2020 heeft het CBS een rapport uitgebracht over de schuldenproblematiek met cijfers over de periode 2015 tot en met 2018, uitgesplitst per gemeente. Het rapport gaat in op de volgende vragen, ik quote:

Hoe omvangrijk is schuldenproblematiek? Hoe ontwikkelt deze zich? Wie vormen de risicogroep en hoe ontwikkelt de omvang van deze groep zich? Wat kenmerkt problematische schuldenaren? Zijn bepaalde life events een voorbode van probleemschulden? Met welke andere problemen hangen problematische schulden samen? Zijn er verschillen tussen gemeenten?

- Pagina 4, Schuldenproblematiek in beeld

SZW heeft het CBS hierom gevraagd om in de eigen informatiebehoefte te voorzien, maar vooral om ook in die van gemeenten en schuldhulpverlenende instanties te voorzien. Deze cijfers kunnen aanknopingspunten bieden voor lokaal beleid. Laten we hier dus vooral gebruik van maken als gemeente die, helaas, in deze cijfers koploper is.

Ik zie buiten dit rapport vaak de definitie terug van een betaalachterstand van minimaal zes maanden op de zorgverzekering als de definitie van problematische schulden. Het rapport somt de criteria op die door diverse instanties worden gebruikt. Het gaat hier om centraal geregistreerde schulden, niet om cijfers van gemeentelijke schuldhulpverlening en niet om leningen van familie en vrienden. Ik quote:

Er is sprake van een huishouden met geregistreerde problematische schulden als ten minste één persoon in het huishouden voldoet aan ten minste één van de volgende criteria op 1 januari van het betreffende verslagjaar:

- *Volgt een WSNP-traject;*
- *Volgt een bij BKR geregistreerd minnelijk traject; (...)*
- *Heeft ten minste zes maanden de zorgpremie niet betaald; (...)*

- Pagina 5, Schuldenproblematiek in beeld

En zo zijn er nog een aantal andere gehanteerde criteria. Het beeld is in ieder geval helder. En Rotterdam is absoluut koploper in deze problematiek. “Rotterdam had met 15,8 procent het hoogste aandeel huishoudens met geregistreerde problematische schulden op 1 januari 2018” ten opzichte van de landelijke 8,3 procent (pagina 7, Schuldenproblematiek in beeld). Dat de gemeente Rotterdam hier iets mee moet, is duidelijk.

Huurders vormen geen risicogroep voor problematische schulden.

Maar ik was op zoek naar relevante data voor het initiatiefvoorstel huurkoop 3.0. En wat blijkt: huurders vormen géén risicogroep voor problematische schulden. Er is geen oorzakelijk verband aangetoond tussen het hebben van een huurwoning en het hebben van problematische schulden of het hebben van een verhoogd risico daartoe. (Pagina 18, Schuldenproblematiek in beeld). Sterker nog, bijna een kwart van de huishoudens met geregistreerde problematische schulden is woonachtig in een koopwoning (pagina 25, Schuldenproblematiek in beeld).

Wel zijn andere risicogroepen geconstateerd om in de problematische schulden te belanden met kenmerken zoals:

- Het verdacht zijn geweest van een misdrijf,
- Afname van het inkomen,
- Van werk naar WW gaan, en
- Het uit elkaar gaan met een partner. (Pagina 7, Schuldenproblematiek in beeld)

Met name bijstand komt binnen huishoudens met geregistreerde probleemschulden vele malen vaker voor dan bij huishoudens zonder probleemschulden. (Pagina 29, Schuldenproblematiek in beeld).

Kortom: wel of geen woningbezit is geen significant kenmerk voor de schuldenproblematiek. Het volgende is speculatie, maar ik vrees, als we woningbezit gaan promoten en we méér huiseigenaren in Rotterdam gaan krijgen, dat het risico op problematische schulden gaat toenemen. Huiseigenaren hebben een zwaardere verantwoordelijkheid dan een huurder met alle risico's van dien. Als Rotterdammers woningen willen bezitten omdat het financieel aantrekkelijk is, zonder de risico's van eigenaarschap zoals onderhoud en beheer af te wegen, dan komen ze van een koude kermis thuis.

3. Waar moeten we op letten?

Het gevaar van gelijkheid

Maar, waar moeten we op letten als we toch huurkoop verder gaan onderzoeken? Afgezien van de vraag waarom we dit willen en of en hoe dit dan bijdraagt aan de woningcrisis, wil ik jullie als jullie dit verder onderzoeken, wijzen op het gevaar van gelijkheid. Ik zie in deze constructie namelijk een gevaar voor de positie van de zwakkere partij, de huurder of huurkoper. Ik quote:

Door het schuldenvrij kopen en gedeeld eigenaarschap van de woning bij HuurKoop zijn de risico's - voor zowel huurverkoper als huurkoper - verdeeld en veel beperkter dan bij een reguliere hypotheek. Huurkoper en investeerder zijn samen woningeigenaar en bij een eventuele tussentijdse verkoop delen de huurkoper en de huurverkoper dus in de risico's (eventueel verlies1) en in de winst (overwaarde van de woning).

- Pagina 6, Initiatiefvoorstel

Het initiatiefvoorstel berust te sterk op de gedachte dat de partijen huurverkoper en huurkoper gelijk zijn terwijl dit volgens mij niet gaat stroken met de realiteit. Dit vind ik een gevaarlijk standpunt omdat het de feitelijk zwakkere positie van de huurkoper ten onrechte niet erkent en deze daarmee de BW-bescherming ten onrechte niet zou krijgen. De zwakkere partij zou beschermd moeten kunnen worden door het huurrecht, ons Burgerlijk Wetboek. Kortom, we moeten ons goed realiseren hoe deze tussenvariant vormgegeven moet worden en het effect daarvan op de rechtspositie van de partijen: wát is de positie van welke partij, zijn deze posities gelijk of niet, wie heeft aanspraak op wat, wie heeft iets "tegoed" van wie, wie draagt welke risico's en waarom? Wat

is een “tussentijdse” verkoop precies? En, hoe verhoudt deze nieuwe variant zich tot de terugkoopregeling die al werd toegepast?

Volkshuisvesting is geen verdienmodel maar een grondrecht.

Een ander aspect wat we in deze verkenning niet mogen vergeten, is veel fundamenteler van aard: volkshuisvesting is geen verdienmodel waar we het niet mee eens zijn, het is een grondrecht. Artikel 22 lid 2 van de Grondwet luidt:

“Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid.”

Ieder mens heeft recht op een goede en betaalbare woning. De overheid heeft hierin een zorgplicht. Woonruimte is een primaire levensbehoefte van de mens. Het gaat in dit grondwetsartikel om het aantal woningen en om de kwaliteit van de woningen. Op het moment dat we voorstellen behandelen die toezien op het bestrijden van de woningnood, dan verwacht ik een duidelijke link naar de kwantiteit en kwaliteit van de woningen. Ik zie nog steeds niet in hoe de betaalbaarheid van de woning (huurkoop, huur of koop) hier een effect op gaat hebben. We moeten simpelweg meer bouwen om deze crisis het hoofd te bieden.

Huurkoop 4.0?

Ik kom tot een afronding en terug bij het begin: wat is de motivatie achter huurkoop en wees daar duidelijk in. Willen we de schulden aanpakken? Willen we een vorm van moreel lenen realiseren? Of willen we de woningnood aanpakken? Rotterdammers zijn meer gebaat bij een gemeente die stuurt op ethisch verantwoord verhuren in plaats het promoten van woningbezit.

Hoe zou een huurkoop 4.0 eruit kunnen zien? Ik zie twee concrete verbeterpunten:

Ten eerste, stuur aan op meer *nieuw* woningbezit: in plaats van het stimuleren van woningbezit in het algemeen, is het veel interessanter om te sturen op het woningbezit van nieuwbouw en herbouw. In Rotterdam is het hoognodig dat we méér woningen bouwen, panden meer gaan verbouwen, gebouwen meer gaan hergebruiken.

Ten tweede, hanteer een duidelijkere motivatie op het belang van woningbezit voor de Rotterdammer. Waarom is het goed voor de Rotterdammer om een woning te bezitten? Woningbezit is goed voor families, het erfgoed, het pensioen, duurzaamheid. Leg uit waarom woningbezit gunstiger zou zijn voor de Rotterdammer dan woninghuur.

Samenvattend:

- Voor welke uitdaging biedt dit voorstel de oplossing? Wat is de échte motivatie achter dit voorstel? En hoe verhoudt zich dit voorstel tot de terugkoopregeling?
- Maak een onderscheid tussen “schulden” die niet problematisch zijn en problematische schulden.
- Maak een onderscheid tussen rente als verdienmodel en rente als correctie op geldontwaarding.
- Voorkom averechtse effecten: huiseigenaar zijn, kent andere verantwoordelijkheden en risico's dan huurder zijn. Laat dit geen opening zijn naar méér problematische schulden in Rotterdam!
- Voorkom averechtse effecten: het gelijkstellen van de posities van huurverkoper en huurkoper heeft implicaties voor de rechtsbescherming uit het Burgerlijk Wetboek.

- Wat willen we echt bereiken? Een goede en betaalbare woning voor iedereen! Niet omdat we dat een mooi ideaal vinden maar omdat het een fundamenteel grondrecht is waar de overheid een zorgplicht in heeft.

Tot slot. Promotie van woningbezit snijdt alleen hout als het een positief effect heeft op de kwaliteit of kwantiteit van de woningen in Rotterdam. Iedereen heeft recht op een goede en betaalbare woning. Iedere Rotterdammer een dak boven het hoofd. Laten we dát eerst fixen!