

Reactie namens het Wooncafe020

Wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing en wijziging wet Nijboer

Geachte heer, mevrouw,

We zijn blij met het wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing en wijziging wet Nijboer. In onze reactie willen wij aandacht vragen voor de positie van de huurder en praktijkvoorbeelden. De logica het wetsvoorstel verhuurdersheffing samen met de wijziging wet Nijboer te behandelen ontgaat ons in het huidige voorstel. Wij hopen dat dit de invoering niet zal vertragen.

### **Wetsvoorstel intrekking Verhuurdersheffing**

#### Betaalbaarheid

Corporaties geven terecht aan dat door de verhuurdersheffing (de belasting op betaalbaar wonen) ruim 13 miljard euro aan de volkshuisvesting is onttrokken. Wat zelden wordt benadrukt, is dat dit bedrag grotendeels is opgebracht door de huurders en woningzoekenden (tijdelijke contracten-stijging huurprijs bij mutatie), verkoop van de bestaande voorraad. Wij pleiten er dan ook voor dat in de onderhandelingen met corporaties - de overheid - gemeenten ook wordt ingezet op betaalbaarheid. Zoals de plannen nu worden gepresenteerd worden de 'vrijgekomen' middelen vooral ingezet voor het uitvoeren van het klimaatakkoord en bouwambities. Ook wij zien de urgentie om te verduurzamen en de voorraad uit te breiden maar voor de direct betrokkenen huurders is betaalbaarheid en woonzekerheid ook van groot belang.

In Amsterdam heeft het accent op meer bouwen uiteindelijk tot gevolg gehad dat hoogwaardige sociale (gezins)woningen worden verkocht en er steeds meer kleine sociale huurwoningen worden bijgebouwd met een hogere gemiddelde huur zowel in het gereguleerde als vrije sector. Ook staat door het accent op tijdelijke contracten de woonzekerheid onder druk. De netto opbrengst van dit beleid - ondanks de inzet 40-40-30 is een beperkte afname van het aantal sociale huurwoningen en te weinig middenhuur. Het verhaal dat voor de verkoop van een gezinswoning of een appartement in een gewilde buurt - twee nieuwe woningen kunnen worden gebouwd blijkt in de praktijk niet op te gaan. Wij hopen dat nu de verhuurdersheffing wordt ingetrokken er ook maatregelen worden uitgevaardigd om de verkoop van de bestaande voorraad aan banden te leggen.

De andere kant van het verhaal is dat corporaties steeds meer bewoners/woningzoekenden moeten opvangen waarvoorheen maatschappelijke voorzieningen beschikbaar waren. Studentenhuisvesting, ggz, ouderenhuisvesting etc. De opvang van statushouders komt uiteindelijk op het conto van de sociale voorraad. Een suggestie is dat de overheid of instellingen zoals universiteiten hier meer middelen voor vrij maken. De minder draagkrachtige burgers dragen op meerdere terreinen de consequenties van het beleid.

De zittende huurders hebben de afgelopen jaren ook bijgedragen aan de noodzakelijke nieuwbouw ambities van de corporaties en overheden door de 1% - grote steden bonus. De huurders zijn door het betalen van huurpenningen toch voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor het werkkapitaal van de corporaties maar de zeggenschap van de huurders in het proces is afgenomen. Er wordt in onze optiek te snel over huurders gepraat i.p.v. met huurders. Het marktdenken heeft ook de opstelling van de corporatie bestuurders en medewerkers beïnvloed. Investerings in de volkshuisvesting zijn een zaak van algemeen belang en niet alleen van de zittende huurders, woningzoekenden en corporaties. Dit vereist een inclusieve benadering en financiering van de wooncrisis. Gelukkig verdwijnt de verhuurdersheffing maar het is toch niet uit te leggen dat de afgelopen jaren de minst draagkrachtige burgers belasting betalen op een 'betaalbare' woning terwijl er allerlei belastingmaatregelen zijn om eigenaren te faciliteren. De vermogensongelijkheid is mede door de ontwikkelingen op de woningmarkt en de afbraak van de volkshuisvesting enorm gegroeid. Dit is funest voor het vertrouwen in de overheid en uiteindelijk de rechtsstaat.

Het wetsvoorstel geeft onvoldoende uitsluitsel op welke wijze de vrijgekomen middelen door de corporaties kunnen worden ingezet. Er wordt verwezen naar de bindende prestatieafspraken per regio. Helaas is ondanks de parlementaire enquête en de ogenschijnlijke formele positie van huurders geen sprake van een gelijk speelveld. Ook is er veel onduidelijkheid over de wijze waarop huurders worden vertegenwoordigd en burgers invloed kunnen uitoefenen op het proces. Per gemeente/regio kan dit verschillen afhankelijk van de bestuursverhoudingen, maar in het algemeen pleiten wij voor een sterkere positie en zeggenschap van de huurders/woningzoekenden in het proces. Helaas komt het voor dat in de woonvisie van sommige gemeenten het realiseren van betaalbare woningen geen prioriteit heeft. Het realiseren van betaalbare woningen is ook een verantwoordelijkheid van de landelijke overheid.

#### **Wijziging wet Nijboer**

In de motivatie wijziging wet Nijboer wordt terecht gewezen op het feit dat de kosten van levensonderhoud voor huurders disproportioneel zijn gestegen en door de inflatie verder zullen stijgen. De overheid maakt zich terecht zorgen. Wij zien de urgentie van het wijzigingsvoorstel van de wet Nijboer en ondersteunen deze wijziging van harte. We zouden willen pleiten voor een meerjarige inzet waarbij betaalbaarheid zowel in de vrije als gereguleerde sector centraal staat.

In het wetsvoorstel wordt de prijsexplosie in de vrije sector wel erkend maar betaalbaarheid in de gereguleerde sector heeft schijnbaar geen prioriteit. Nu de wijziging wet Nijboer en de afschaffing van de verhuurdersheffing samen vallen in dit wetsvoorstel zou het logisch zijn ook aandacht te hebben voor de prijsontwikkelingen in de gereguleerde sector. De huren in de gereguleerde sector zijn de afgelopen jaren ook met gemiddeld 20% gestegen. De loonontwikkeling heeft in vele gevallen geen gelijke tred gehouden - dit heeft consequenties voor het besteedbaar inkomen.

Er wordt te snel en te makkelijk uitgegaan van de veronderstelling dat de huurverhogingen in de gereguleerde sector worden gecompenseerd door de toeslagen en armoedebeleid. Corporaties anticiperen op deze veronderstelling in de onderhandelingen over de huurverhogingen.

De praktijk is echter divers - een alleenverdiener /alleenstaande die het minimum loon of iets daarboven verdient komt niet in aanmerking voor toeslagen of armoede voorzieningen. Gepensioneerden van wie het inkomen stabiel is of het inkomen achteruit is gegaan, komen niet in aanmerking voor de toeslagen bij een klein pensioen en/of als zij een kleine buffer hebben o.a. voor de uitvaart te bekostigen. Als één van de beide partners wegvalt heeft dit ook grote gevolgen voor de inkomenspositie.

Door de inkomensafhankelijke huurstijgingen van 50 tot 100 euro komen veel huurders van (gereguleerde) huurwoningen in de problemen omdat hun besteedbaar inkomen geen gelijke tred houdt met het belastbaar inkomen en ook niet altijd de mogelijkheid hebben om woon-carrière te maken of kunnen worden geconfronteerd met een inkomen dat door

omstandigheden daalt.

Daarnaast is het zo dat ook huren met een ' sociaal huurcontract' op basis van het woning waardering stelsel kunnen stijgen tot 1500 euro en hoger. Door de verkoop van de corporatie woningen aan beleggers komen huurders met een sociaal huurcontract in de problemen als de huur stijgt boven de sociale huurgrens. Onnodig om te zeggen dat deze laatste categorie ook geen of in beperkte mate aanspraak kan maken op de toeslagen. En ook corporaties bevriezen de huren niet altijd op de sociale huurgrens. Scheefhuur en duurhuur zijn relatieve begrippen in een overspannen markt. Met een modaal inkomen in 2022 - 38000 euro kom je al in aanmerking voor een sociale huurwoning. Grenzen voor inkomen sociale huur voor een eenpersoonshuishouden is maximaal 40.765 en maximaal 45.014 voor een meerpersoonshuishouden. De koopmarkt is voor deze categorie en niet alleen de starters op de huidige koopmarkt geen optie.

Het aantal sociale ( betaalbare) huurwoningen is door verkoop en liberalisering schrikbarend afgenomen. Vraag en aanbod zijn niet op elkaar afgestemd. Bijna alle woningen van particuliere eigenaren die oorspronkelijk onder de sociale voorraad vallen zijn de afgelopen jaren in rap tempo geliberaliseerd. Ook de huren in corporatie sector stijgen. Geen garantie voor toenemend wooncomfort.

Er wordt door beleidsmakers steeds verwezen naar het middensegment maar zover ons bekend is er geen wettelijke prijs bescherming voor het middensegment en is de grens tussen vrije sector en middensegment diffuus ook bij de door corporaties woningen in de laatste categorie.

Kunt u uitleggen dat huurders die hun woningen in hetzelfde complex enkele jaren geleden hebben gekocht lagere vaste lasten hebben dan de trouwe huurders van een corporatie woning. De verschillende beleidsmaatregelen en het accent op de markt heeft tot gevolg dat het hele systeem uit balans is en de betaalbaarheid en woonzekerheid voor zeker 40% van de Nederlanders onder druk staat.

### **Duurzaamheid**

Ook wij zien de noodzaak in om te verduurzamen en de bestaande voorraad te verbeteren. Huurders hebben echter maar in beperkte mate invloed op de wijze waarop de corporatie bereid is om hun woning te verduurzamen/verbeteren.

Ook betekent dit dat de vrijgekomen middelen uit de verhuurdersheffing eerst worden ingezet om de woning te verbeteren en vervolgens de huur wordt verhoogd omdat de woning is verbeterd. De huurder betaalt dan in feite twee keer mee aan de verduurzaming van de woning. Ook hier ontbreekt het in de praktijk aan zeggenschap.

Bij de onderhandelingen met corporaties over de aanstaande huurverhoging is o.a. voorgesteld om de huurverhoging voor woningen met een laag energie label te matigen en/of niet door te voeren. Hier is in het algemeen geen gehoor aangegeven. Bovendien wordt in het huidige woning waardering stelsel per woning niet structureel het lage energie label meegewogen.

De middelen die vrijkomen bij de afschaffing van de verhuurdersheffing zouden als eerste kunnen worden ingezet voor verduurzaming van de woningen met een slechte energie prestatie. Als een slechte energieprestatie op korte termijn wordt gekwalificeerd als gebrek, kunnen de huurders van deze woningen enige compensatie krijgen voor de hoge energielasten waartoe zij zijn veroordeeld. Huurders kunnen geen aanspraak maken op subsidie om hun woningen te verduurzamen, dit staat in schrill contract met de subsidie voor eigenaar/bewoners. Dit betekent dat huurders in mindere mate invloed hebben op de hoogte van hun energie rekening. Waarbij wij uiteindelijk weer terug komen op de betaalbaarheid en besteedbaar inkomen.

De Wooncrisis zal de komende jaren niet één twee drie zijn opgelost. De huren zullen door de (gecreëerde) schaarste en inflatie onredelijk kunnen stijgen afgezet tegen de loonontwikkelingen en de toenemende vermogensongelijkheid (huurders-eigenaren). Huurbescherming is zowel in de geliberaliseerde als gereguleerde sector noodzakelijk en er moet samen met alle partijen - ook met de huurders gewerkt worden aan een hedendaagse invulling van het begrip volkshuisvesting.

Beschikbaar, betaalbaar, duurzaam, woonzekerheid, geen voorziening of torenhoge huren maar een volwaardig alternatief voor een koopwoning. Nederland heeft een rijke (volks)huisvesting traditie hoog te houden.

Mocht u vragen hebben dan zijn wij natuurlijk bereid deze te beantwoorden en/ of mee te denken.