

VERENIGDE HUURDERSORGANISATIES

DE BOOG

NIEUWSBRIEF SEPTEMBER

Een nieuw Sociaal Huurakkoord

Na weken intensief onderhandelen hebben corporatiekoepel Aedes en de Woonbond de onderhandelingen over een Sociaal Huurakkoord afgebroken.



Het eindbod van Aedes betekent dat het mogelijk blijft dat de huren boven inflatie stijgen. Er zou een 'inlatievolgend' huurbeleid komen, maar het breekpunt was dat Aedes het effect van de huurverhoging bij verhuizingen buiten het inflatievolgend huurbeleid wilde houden.

[Nu wel rem op huurverhoging bij verhuizing](#)

In het huurakkoord dat in 2015 werd afgesloten, was afgesproken dat corporaties de huursom, alle huren van een corporatie bij elkaar, maximaal 1% boven inflatie mochten laten stijgen. Dat was inclusief de huurverhogingen bij het opnieuw verhuren van een vrijgekomen woning. Door deze huurstijgingen buiten beschouwing te laten zou de feitelijke ruimte voor huurverhoging voor zittende huurders ongeveer gelijk blijven aan de huidige situatie, en kunnen nieuwe huurders tegen enorme huurstijgingen oplopen. Vaak gaat de huur dan

met zo'n vijftig tot tweehonderd euro omhoog. Omdat de inkomens van de meeste corporatiehuurders de inflatie volgen en ze de afgelopen zes jaar al 10% méér huur gingen betalen bovenop de inflatie is dat voor de Woonbond onacceptabel.

Druk door Haags beleid

De onderhandelingen over het sociaal huurakkoord stonden onder zware druk door de stapeling van belastingen voor corporaties door politiek Den Haag. Op Prinsjesdag werd bekend dat deze tussen 2016 en 2021 verder stijgen van €1,9 naar €3 miljard.

Verlagen woonlasten

De inzet voor de Woonbond was het verlagen van woonlasten bij huurders, door bij verduurzaming van huurwoningen een verlaging van de energierekening te realiseren. De maximaal toegestane jaarlijkse huurstijging moest verder omlaag. Alhoewel Aedes de zorgen om de betaalbaarheid van het huren deelt en adviseur RIGO doorrekende dat het eindbod van de Woonbond ook betaalbaar was, wilden de corporaties niet meegaan in een echt inflatievolgende huursomontwikkeling. Dat heeft wellicht ook te maken met de grote verschillen tussen corporaties qua financiën en maatschappelijke opgave.

Betaalbaarheid moet verbeteren

Woonbonddirecteur Paulus Jansen: 'De wil om er samen uit te komen was er. Voor de Woonbond was het echter niet mogelijk een akkoord te ondertekenen waarbij de betaalbaarheid van het huren niet substantieel wordt verbeterd. Daarbij spelen de corporaties een belangrijke rol, maar ook het kabinet. Dat moet stoppen met de sociale huursector als melkkoe te behandelen, zodat we echt kunnen inzetten op betaalbaar wonen, verduurzaming én nieuwbouw om de woningnood aan te pakken.'

Gemeenten willen streep door hoge belastingdruk corporaties

Gemeenten maken zich ernstige zorgen over de oplopende belastingdruk voor woningcorporaties. Dat maakt de Vereniging Nederlandse Gemeenten bekend.

Houd huren betaalbaar

Het gaat om de invoering van de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)-richtlijn. De ATAD gaat woningcorporaties jaarlijks rond 300 miljoen kosten. Deze extra lastenverzwaring komt bovenop de verhuurderheffing, de belasting voor de sociale huursector, die de komende jaren oploopt tot zo'n twee miljard per jaar.

ATAD-richtlijnen

De ATAD-richtlijn is door de Europese Unie gemaakt om constructies tegen te gaan waarbij internationale bedrijven minder vennootschapsbelasting hoeven te betalen. Hiervoor wordt de renteaftrek over leningen die kan worden opgevoerd, verlaagd. Voor het einde van dit jaar moet het kabinet de ATAD-richtlijn omzetten in Nederlandse regels voor de vennootschapsbelasting (vpb). Woningcorporaties zijn vpb-plichtig. Corporaties hebben veel leningen op hun huizen. Als via de ATAD de renteaftrek straks beperkt zou worden, gaan woningcorporaties door de vele leningen dus veel extra vpb betalen.

Oproep aan het kabinet

Het kabinet kan er ook voor kiezen de ATAD zo in te voeren dat deze maatregel niét van toepassing is op de corporaties. Corporaties zijn namelijk geen internationale ondernemingen. De gemeenten dringen er bij het kabinet op aan om corporaties uit te sluiten voor deze belastingontwijkende maatregel. In de praktijk betekent dit voor corporaties een boete op leningen voor de hoognodige investeringen. Er liggen immers forse gezamenlijke ambities op het terrein van het klimaat en de energietransitie, nieuwbouw én betaalbaarheid.

Huurders en woningzoekenden betalen de rekening

De Woonbond deelt de kritiek van de gemeenten op de hoge heffingen voor de sociale huursector. Uiteindelijk zijn het de huurders en woningzoekenden die hiervoor de prijs betalen. De woonlasten in de sociale huursector zijn voor veel huurders al onbetaalbaar en moeten omlaag. Er moet veel nog gebouwd worden om het tekort aan betaalbare huurwoningen weg te werken. Het is niet reëel tegelijkertijd de sociale huursector met steeds hogere heffingen op te zadelen. Daarnaast moeten de komende jaren veel woningen verduurzaamd worden, waarbij het kabinet corporaties vraagt om het voortouw te nemen. Dat leidt tot hoge kosten die niet ook nog eens op huurders mogen worden afgewenteld. Bij het klimaatakkoord is dan ook nadrukkelijk gesteld dat de verhuurderheffing gehalveerd moet worden. Wat de Woonbond betreft zou de verhuurderheffing helemaal worden afgeschaft.

Onderhoud en vervanging blokverwarming onder servicekosten

Door een wijziging in de Warmtewet vallen huurders en verhuurders met blokverwarming daar niet meer onder. Minister Ollongren wil het mogelijk maken aanschaf en onderhoud van de ketel en de leidingen voor collectieve verwarming zoals blokverwarming onder de servicekosten te laten vallen.



Na een lobby door de verhuurders wil de minister het dus mogelijk maken de kosten voor de installaties en buizen apart bij de huurders in rekening te brengen. Dat een geleverde dienst, zoals het leveren van warmte onder servicekosten valt, is logisch. Maar onderhoud en aanschaf van installaties die onderdeel zijn van een complex of woning horen in de huurprijs te zitten. De huur is de vergoeding voor het gebruik van het gehele onroerende goed. Daar horen de installaties en de buizen gewoon bij. Met dit voorgestelde besluit maakt de minister een rommeltje van het huurrecht.

Hogere woonlasten

De Woonbond is in een [reactie op het voorstel](#) dan ook ronduit negatief over de voorgenomen wijziging van de servicekosten. Het is onduidelijk hoe hoog de kosten kunnen oplopen voor huurders met blokverwarming. Wij voorzien dat huurders te maken kunnen krijgen met een extra verhoging van de woonlasten, zonder dat daar enige verbetering van de woning tegenover staat.

Complexe geschillen

Huurders kunnen met een geschil over de servicekosten naar de Huurcommissie. De servicekostenafrekeningen zijn nu al relatief zware en ingewikkelde dossiers bij de huurcommissie en dat wordt op deze manier alleen maar erger. De Woonbond voorziet een administratieve puinhoop als deze maatregel wordt doorgevoerd.

Kamer stemt voor wijzigen huurtoeslag

Gisteren stemde de Tweede Kamer in met het afschaffen van twee bepalingen in de huurtoeslag: het afschaffen van de zogenaamde KAN-bepaling en de harde inkomensgrenzen voor de huurtoeslag.



De Woonbond is voor het afschaffen van de harde inkomensgrenzen maar fel tegen de bezuiniging op de huurtoeslag door het afschaffen van de KAN-bepaling.

Verdwijnen KAN-bepaling

De huurtoeslag compenseert hurende huishoudens met een laag inkomen voor een deel voor de huur die ze betalen. Het eerste deel van de huur (de basishuur) betalen huurders helemaal zelf. Daarboven wordt een deel van de huur gecompenseerd, [afhankelijk van huishoudtype en hoogte van de huur](#). De hoogte van de basishuur wordt elk jaar geïndexeerd. De basishuur gaat de komende jaren sneller stijgen door het verdwijnen van de KAN-bepaling.

Volgens de huidige 'KAN-bepaling' wordt de basishuur verhoogd met de voor de huurder meest gunstige van:

1. De gemiddelde huurstijging van het voorgaand jaar;

2. De procentuele stijging van het bijstandsinkomen.

Door het schrappen van de KAN-bepaling wordt de eigen bijdrage vanaf 2019 jaarlijks verhoogd met de gemiddelde huurverhoging. Hierdoor zal het deel dat huurtoeslagontvangers helemaal zelf betalen harder stijgen. Een motie van de PvdA en de SP om de KAN-bepaling te behouden, haalde helaas net geen meerderheid.

Vervallen harde inkomensgrenzen

De Woonbond pleit wel al langer voor het laten vervallen van de harde inkomensgrenzen voor de huurtoeslag. Nu is het zo dat huurders die een euro boven de voor hen geldende inkomenseis verdienen, het recht op huurtoeslag verliezen. Dat betekent een harde inkomensdaling. Door de huurtoeslag bij een stijgend inkomen geleidelijk af te laten lopen, wordt dit voorkomen.

Huurdersorganisaties tegen uitrookplannen middeninkomens

Naast de Woonbond, hebben ook lokale huurdersorganisaties kritisch gereageerd op de uitrookplannen van de coalitiepartijen om middeninkomens met fikse huurstijgingen uit de sociale sector te jagen.



Gisteren kondigden de coalitiepartijen forse huurverhogingen aan voor middeninkomens. In het Kamerdebat bleek vervolgens dat er geen concreet plan lag, maar kreeg minister Ollongren het verzoek hier met de sector over in gesprek te gaan.

Wonen is een recht

Kortgeleden kwam aan aantal corporaties ook al met plannen voor het optrekken van huurprijzen voor middeninkomens. Ook daar is veel kritiek op gekomen. Bijvoorbeeld in de vorm van het manifest 'Wonen is een recht, geen gunst' waar lokale huurdersorganisaties al heel veel [steunbetuigingen voor hebben verzameld](#). Inmiddels hebben al 65 huurdersorganisaties hun steun uitgesproken. In een persbericht spreken de ondertekenaars zich ook uit tegen de plannen van de coalitiepartijen.

Breed toegankelijke huursector

In het manifest pleiten huurdersorganisaties uit heel Nederland voor een huisvestingsbeleid waarbij de sociale huursector een betaalbare en breed toegankelijke publieke voorziening blijft en niet verder uitgehold wordt. De huurders zijn fel tegen de plannen van de corporaties om huurders te controleren op inkomen en gezinssamenstelling en huurders zo nodig met huurverhogingen te dwingen te verhuizen. Het manifest wordt in oktober aangeboden aan de Tweede Kamer, tot die tijd kunnen er nog steunbetuigingen worden gedaan.