



Datum

1 juni 2021

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/21-045

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. Vaste commissie voor Binnenlandse zaken

Onderwerp

Commissiedebat Wonen en Corona

Beste Kamerleden,

Komende donderdag 3 juni debatteert u in het Commissiedebat Wonen en Corona over diverse onderwerpen. Met deze brief vragen wij uw aandacht voor een aantal onderwerpen die hier op de agenda staan of daar aan raken, te weten: leefbaarheid in de wijken, betaalbaarheid in relatie tot de eenmalige huurverlaging en de huurbevrozing, gevolgen van het verlies van ouders voor jongvolwassen kinderen en compensatie voor de huurbevrozing.

Algemeen

Goed en betaalbaar wonen is belangrijk voor mensen. Woningcorporaties zetten zich al meer dan 100 jaar in voor betaalbare huisvesting voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zodat ze een thuis hebben. Door de coronacrisis is het hebben van een thuis en een goede leefomgeving nog belangrijker geworden. Het afgelopen jaar zien we dat veel huurders niet alleen thuis wonen, maar in diezelfde ruimte ook moeten werken en lesgeven. Het was en is een bijzondere tijd.

Druk op leefbaarheid in de wijken

De druk op de leefbaarheid in wijken neemt toe. Eerder bleek dit al uit onderzoeken ('Veerkracht in het corporatiebezit' (2018) en de update daarvan in 2020). En vorige week nog werd dit onderstreept door een manifest van burgemeesters en maatschappelijke organisaties onder de noemer 'Dicht de kloof.'

Het volkshuisvestingsfonds dat is opgericht op verzoek van uw Kamer om bij te dragen aan verbeterde leefbaarheid in wijken kan helpen bij het aanpakken van de achteruitgang in de wijken. Daarvoor dient het wel structureel te worden en makkelijker toegankelijk voor corporaties in zowel stadswijken als krimpgebieden. We vragen u hiervoor te pleiten en daarbij ook te zorgen voor voldoende structurele middelen.

Geen huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden door corona

Vanwege de crisis hebben corporaties afgesproken om geen huisuitzettingen te doen van huurders die betalingsachterstanden hebben als gevolg van de coronacrisis, een wens die ook vanuit uw Kamer was uitgesproken. We zien dit terug in de cijfers, waar een sterke daling te zien is (binnenkort verschijnt een Corporatiemonitor over huisuitzettingen in 2020). Slechts in geval van criminaliteit, extreme overlast en oudere huurschulden waarbij huurders niet mee wilden werken aan een oplossing is er overgegaan tot uitzetting. Overigens altijd na de uitspraak van een rechter dat dit geoorloofd is. Dan nog blijkt slechts een kwart van de vonnissen ook daadwerkelijk tot uitzetting te leiden. Corporaties kiezen bij betalingsachterstanden altijd voor maatwerk oplossingen. Die helpen het beste, zo blijkt in de praktijk. Tijdens de coronacrisis is het aantal betalingsachterstanden gelukkig niet opgelopen.

Betaalbaarheid en huurverlaging en -bevrozing

Mede onder druk van de coronapandemie, groeide ook de aandacht voor betaalbaarheid in de huursector. Deze aandacht is natuurlijk terecht. Er zijn nog steeds veel huishoudens in de sociale huursector die een betaalrisico hebben. De Kamer besloot om de Wet Eenmalige Huurverlaging in te voeren en voor dit jaar ook de huren te bevroren.

Aedes zette echter al direct vraagtekens bij deze maatregelen en doet dat nog steeds. Het belangrijkste punt daarbij is dat de maatregelen niet effectief zijn en op veel punten de plank misslaan. Door de huurbevrozing heeft de gemiddelde huurder na 1 juni een huur die bruto zo'n 7 euro per maand lager ligt dan zonder huurbevrozing het geval was geweest. Door huurtoeslag is het netto effect voor veel huurders echter maar zo'n 4 euro per maand. Voor veel huurders zonder betaalbaarheidsproblemen is dit natuurlijk mooi, maar het is de vraag of het voor hen echt nodig is. Voor huurders die juist betaalrisico's hebben, is het echter een druppel op een gloeiende plaat. Aedes liet uitrekenen wat het effect was geweest als het geld dat nu voor huurbevrozing is ingezet, was ingezet om de huurtoeslag te verhogen. Waar de huurbevrozing betaalrisico's slechts met minder dan 0,2 procent laat afnemen, is dit bij een verhoging van de huurtoeslag 0,7 procent. Een effect dat ongeveer 4x zo groot is.

De Wet Eenmalige Huurverlaging is gericht, maar ook hier waren er nadelen. Zo was er geen mogelijkheid om mensen in plaats van een huurverlaging, een goedkopere, passende woning aan te bieden. Ook werden huurverhogingen als gevolg van verduurzaming direct weer teniet gedaan, terwijl deze huurverhogingen woonlastenneutraal waren en afgestemd met de huurders. Bovenal was het de vraag of er noodzaak was. Uit een eerdere rondgang van Aedes bij haar leden bleek dat het aantal aanvragen voor huurverlagingen of ander maatwerk als gevolg van corona nauwelijks was toegenomen. Bij sommige corporaties waren helemaal geen aanvragen of zelfs een daling.

Daarnaast bleek uit recent onderzoek van het Nibud nog maar eens dat huurverlagingen maar beperkt effectief zijn om mensen met betaalrisico's te helpen. Deze mensen hebben simpelweg een te laag inkomen. Alleen verhogingen van het minimumloon en de uitkeringen, verlaging van de belastingen en een hogere huurtoeslag kunnen deze mensen echt helpen.

Tot slot worden de huurmaatregelen slechts gedeeltelijk gecompenseerd via de verhuurderheffing. Het onderzoek Opgaven en Middelen Corporatiesector laat echter zien dat zelfs bij het bestaande huurbeleid, een afschaffing van de volledige heffing sowieso nodig is om de totale nieuwbouw- en verduurzamingsopgave aan te kunnen.

Corporaties dragen vanzelfsprekend bij aan betaalbare woningen. Maar met alleen gematigd huurbeleid redden we het niet voor deze groep. Daarvoor zijn echt inkomensmaatregelen en een hogere huurtoeslag nodig. Corporaties maken graag weer afspraken over het huurbeleid in een nieuw Sociaal Huurakkoord. Maar om die afspraken ook weer tot een succes te maken, is ook lange termijn zekerheid nodig.

Gevolgen van verlies ouders

In uw Kamer is recent aandacht gevraagd voor jongvolwassenen die hun ouders hebben verloren en als gevolg daarvan moeten verhuizen. Voor woningcorporaties staat het leveren van maatwerk in dergelijke situaties voorop. Het is belangrijk dat de woningcorporatie en bewoner op een gepast moment met elkaar om tafel gaan zitten. Waarbij de mogelijkheden op een zorgvuldige en invoelende manier met de bewoner besproken worden. Of de bewoner in het ouderlijk huis kan blijven of dat er samen naar een ander passend huis wordt gezocht, hangt af van de specifieke situatie. Hierbij kijkt de corporatie onder meer naar duurzame huishouding, vraag/aanbod van het woningtype en financiële passendheid. Bestaande wetgeving schrijft voor dat deze mensen maximaal een half jaar in de woning mogen blijven na het overlijden van de laatste ouder en dan naar een andere passende woning moeten vertrekken, omdat het niet eerlijk is naar andere woningzoekenden als grote meerkamerwoningen door eenpersoonshuishoudens worden bewoond.

Indien blijkt dat de bewoner niet in de woning kan blijven, biedt de corporatie een alternatieve, passende woning aan. Het is belangrijk om hierbij een redelijke overgangstermijn te hanteren. *Aedes pleit ervoor om voor corporaties én particuliere verhuurders deze overgangstermijn uit te breiden naar 1 of 2 jaar. Zodat de bewoner rustig de tijd heeft om te verhuizen naar de nieuwe woonruimte, die passend is qua oppervlakte en qua financiële draagkracht. Daarbij dient dan wel mogelijk gemaakt te worden dat deze bewoners in de overgangperiode ook huurtoeslag kunnen ontvangen als ze jonger dan 23 jaar zijn. Ook werkt Aedes graag mee aan het opstellen van een handelingskader. Deze kan als leidraad dienen bij het leveren van maatwerk.*

Compensatie bij huurbevrozing

De minister heeft er – na een oproep van uw Kamer - voor gekozen om voor alle verhuurders van gereguleerd bezit dit jaar te kiezen voor een huurbevrozing. In eerste instantie zonder hiervoor compensatie te geven. Uw Kamer heeft daarop een motie aangenomen die vraagt om voor compensatie te zorgen voor de inkomstenderving, omdat de financiële planning en de investeringszekerheid van woningcorporaties hiermee onder druk komt te staan. Gezien de huidige nieuwbouw- en verduurzamingsopgave en de afgelopen zomer geconstateerde structurele disbalans tussen de middelen van woningcorporaties en hun opgaven, is dit niet meer dan redelijk. Het kabinet heeft aangegeven voor de tegemoetkoming aan verhuurders de BIK (in 2022) en de envelop bestemd voor een regeling met een soortgelijk doelbereik als de BIK na 2022 structureel te verlagen. Dat is op zich goed nieuws.

De inkomstenderving als gevolg van de huurbevrozing voor woningcorporaties is geraamd op structureel circa 180 miljoen euro per jaar. De minister gaf al aan dat indien dit niet op enigerlei wijze wordt gecompenseerd, het een effect heeft op de investeringscapaciteit dat gelijk staat aan circa 15.000 nieuwbouwwoningen. Bovendien blijkt uit het onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector' dat er al een structureel tekort is aan middelen om aan de opgave te kunnen voldoen.

In de laatste brief geeft de minister aan vanaf 2022 (het tarief in) de verhuurderheffing te willen verlagen ter waarde van 150 miljoen euro. Dit is geen volledige compensatie en laat een structureel tekort van 30 miljoen over. Bovendien verzuimt het kabinet om voor 2021 te compenseren. De huurbevrozing is namelijk per 1 juli 2021 doorgevoerd en dat betekent dat er in 2021 ook circa 90 miljoen aan inkomstenderving is.

We vragen u daarom alsnog ook voor compensatie over 2021 te zorgen (90 miljoen) en de compensatie structureel dekkend te maken door de verhuurderheffing te verlagen met 180 miljoen in plaats van 150 miljoen euro.

Effect stijgende WOZ-waarde

Overigens zal de fors stijgende WOZ-waarde een groot deel of misschien wel de gehele compensatie doen verdampen. Het tarief in de heffing wordt dan wel naar beneden bijgesteld, maar omdat de WOZ-waarde zo stijgt, zal de rekening van de verhuurderheffing voor verhuurders toch weer stijgen. Dit gaat wederom ten koste van de zo noodzakelijke investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid in wijken. Hiermee wordt de ontwrichtende werking van de verhuurderheffing nog maar eens onderstreept.

Zeker nu het kabinet demissionair is zou de verhuurderheffing niet verder moeten mogen oplopen door de stijgende WOZ-waarden. De opbrengst zou gestabiliseerd moeten worden, zodat een stijging van de WOZ-waarden niet ten koste gaat van de investeringsmogelijkheden van corporaties. We vragen u dit te bepleiten bij het kabinet.

In de Actieagenda Wonen – waarin 34 (!) maatschappelijke organisaties, gemeenten, bouwers en ontwikkelaars oplossingen aandragen voor de problemen rondom het wonen in Nederland - wordt daarom niet voor niets gepleit voor het afschaffen van de verhuurderheffing, zodat corporaties hun opgave in de nieuwbouw, verduurzaming, wijken en leefbaarheid en betaalbaarheid kunnen waarmaken.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter