

Manifest

Samen zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen

Handreiking voor overheden, verhuurders en andere belanghebbenden
bij het vormgeven van betaalbare huren.

De Bewonersraad heeft als missie om huurders te beschermen en bij te dragen aan voldoende betaalbare huurwoningen. Via dit manifest doen we een beroep op overheden, verhuurders en samenleving.

Leeuwarden, 9 september 2020

Manifest

Samen zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen

Aanleiding

Huurdersvereniging De Bewonersraad (met ruim 30.000 leden in Friesland) maakt zich enorme zorgen over het tekort aan aantallen beschikbare en betaalbare huurwoningen. En als gevolg hiervan de stijgende huurprijzen. Want wie kent niet de verhalen van woningzoekenden die maar geen geschikte en betaalbare woning kunnen vinden? De lange wachtlijsten bij corporaties? De huurprijzen voor kleine kamers die de pan uit rijzen? De particulieren die woningen kopen voor de verhuur? Ouders die zich genoodzaakt voelen een woning te kopen en vervolgens verhuren aan hun kind(eren) om hen zo toch in een woning te voorzien? Het tekort aan woningen loopt naar verwachting nog verder op. En als de spoeling dun is, stijgen de huurprijzen.

Ook onze leden houden steeds minder over om van te leven. We zien dat verhuurders moeten voldoen aan allerlei eisen en wetgeving en zich genoodzaakt voelen de huren te verhogen. Steeds meer huurders worden financieel kwetsbaar.

Wat De Bewonersraad betreft is het tijd om gezamenlijk de schouders eronder te zetten om de huren betaalbaar te houden.

Met dit manifest willen we dan ook oproepen om de huren betaalbaar te houden en samen hiervoor verantwoordelijkheid te nemen. We nodigen u uit om mee te denken in de kansen die wij zien.

1. Maak van de **sociale verhuurdersheffing** een verhuurdersheffing Particulieren die een tweede of meer woningen verhuren en vastgoed/institutionele beleggers dragen bij

De verhuurdersheffing wordt nu alleen opgebracht door de sociale verhuurders, de vrije sector is hiervan vrijgesteld. Daarmee liggen de lasten nu eenzijdig bij deze verhuurders (corporaties) en daarmee bij hun huurders, mensen met de laagste inkomens.

Inmiddels neemt de vrije huursector een enorme vlucht en zoeken huurders hun toevlucht tot de particuliere verhuur. Zij vullen hiermee een gat op voor woningzoekenden dat nu niet door de corporaties kan worden opgevuld.

Het kopen van woningen voor de verhuur is een zeer aantrekkelijk alternatief voor rendement, nu geld niets oplevert op de bank. Particuliere eigenaren en beleggers, van meer dan één woning, hebben voorrechten. Zij hoeven bijvoorbeeld niet bij te dragen aan het bijbouwen van betaalbare woningen, de betaalbaarheid van de huur (passend toewijzen), de leefbaarheid in buurten en wijken, en de verhuurdersheffing.

Het zou ons inziens dan ook redelijk en billijk zijn om dit ter discussie te stellen en tot een gezamenlijke verantwoordelijkheid te maken, in het belang van alle huurders en de betaalbaarheid van huren.

Ondanks dat wij groot voorstander zijn van het afschaffen van de verhuurdersheffing, lijkt het een illusie dat dit realiteit wordt. Daarom zou ons inziens ook de vrije huursector zich verantwoordelijk moeten voelen voor betaalbare huren. Samen spelen, samen delen.

2. Positieve prikkel voor lage huren **Hoe lager de huur, des te lager de heffing**

Nu geld op de bank nagenoeg geen rendement meer oplevert, worden kansen gezien in het verhuren van woningen. En, hoe hoger de huur, hoe hoger het rendement. Particuliere eigenaren betalen voor hun vermogen. De inkomsten uit huur hoeven echter niet te worden opgegeven bij de belasting. Dit maakt het aantrekkelijk om de huur zo hoog mogelijk te maken en (eventueel met behulp van huurtoeslag, aangevraagd door de huurder) de woning te verhuren.

Indirect betalen we als samenleving mee aan het rendement van de verhuurder, met z'n allen betalen wij de huurtoeslag waarmee de huurder de huur kan betalen. Ons inziens zou het dan ook redelijk en billijk zijn dat particuliere verhuurders bijdragen aan betaalbare huren. Met de gelden die daarmee vrijkomen kan de huurtoeslag in de huidige vorm blijven bestaan.

Het idee is dan ook hoe lager de huur (inclusief de servicekosten) hoe lager de bijdrage aan de overheid (verhuurdersheffing). Want hoe minder mensen genoodzaakt zijn gebruik te maken van huurtoeslag, des te lager de bijdrage van de overheid, dus van ons allemaal.

Wel is het essentieel dat de bijdragen worden benut voor betaalbare huren en daarvoor worden gelabeld. Hierbij doen wij dan ook een stevig beroep op de landelijke politiek en overheid.

3. Terugdraaien van de huurtoeslag regelgeving **Huidige huurtoeslaggrenzen handhaven en betaalbare huren stimuleren**

Het tekort aan betaalbare huurwoningen en het gebruik van huurtoeslag nemen toe en zullen, gelet op de meest waarschijnlijke economische recessie, verder toenemen.

Bij zowel de sociale als particuliere verhuurders, maken hun huurders indien mogelijk gebruik van huurtoeslag. Immers, het is een bijdrage voor huurders in de woonlasten. Door toenemend gebruik van deze toeslag om de huur te betalen, kiest de overheid er helaas voor om de toeslag aan te passen in het nadeel van de huurders.

De Woonbond berekende dat ca. 140.000 woningzoekenden buiten de boot gaan vallen.

Door ook particuliere verhuurders en beleggers te laten bijdragen aan betaalbare huren is er financiële ruimte om de huurtoeslagwijziging terug te draaien, zodat de mensen met de smalste beurzen middels huurtoeslag hun hoofd boven water kunnen houden.

Door te stimuleren de huren laag te houden met als positieve prikkel de bijdragen aan belastingen te verlagen voor lagere huren is het voor verhuurders aantrekkelijker om lagere huren te vragen en zal het gebruik van huurtoeslag mogelijk afnemen.

Uiteraard met de restrictie dat wat de verhuurders bijdragen ook ten goede komt aan betaalbare huren en de huurders.

4. Herijk de wet- en regelgeving die bijbouwen belemmeren

Het bijbouwen van woningen blijft grote noodzaak. Dit, gelet op lange wachtlijsten bij woningbouwcorporaties, en de toename van huurders die hun toevlucht zoeken in de particuliere huursector. Echter, een oplossing op korte termijn lijkt niet reëel.

Lange procedures, nieuwe wet- en regelgeving (o.a. PFAS, stikstof, geluidsnormen) werpen juist belemmeringen op.

Wij menen dan ook dat er ruimte kan worden gevonden in tijdelijkheid. Neem de ruimte om voor een periode van 5-10 jaar bestaande wet- en regelgeving tegen het licht te houden en te kijken naar kansen om bouw te stimuleren. Nu is een pand leeg laten staan fiscaal aantrekkelijker dan deze te verhuren voor een lagere prijs of langere periode. Nu liggen stukken grond jaren lang braak door allerlei procedures die mogelijk kunnen worden bekort.

5. Maak gebruik van leegstaande (recreatie)woningen en kantoorpanden

We zien kansen in het benutten van leegstaande gebouwen

Inmiddels zien we dat huurders in nood ook de weg hebben gevonden naar recreatiewoningen. Vaak illegaal, aangezien er geen ontheffing is voor bewoning. Omdat er geen postadres is kunnen zij geen gebruik maken van huurtoeslag. Ondertussen handhaven gemeenten veelvuldig en leven de huurders in angst dat ze straks (weer) geen dak boven hun hoofd hebben. Minister Ollongren noemde al dat zij vrijstelling voor recreatiewoningen overweegt. Versnel dit proces en verleen vrijstelling voor verhuur voor een periode van 5-10 jaar om de tijd tot nieuwbouw te overbruggen.

We denken naast recreatiewoningen, die 9 van de 12 maanden leeg staan, ook aan kantoor- en winkelpanden die leeg staan en wachten op huurders. Stimuleer en versnel de procedures om deze ruimte te benutten als woonruimte.

6. WOZ-waarde, WWS en verduurzamen

Woningverbetering en verduurzaming hebben invloed op de puntenwaardering, bepalend voor de huur en op de WOZ-waarde van een huurwoning. Hierdoor krijgen de huurders te maken met hogere huren en oplopende gemeentelijke heffingen. Beter zou het zijn dat van woningverbetering en verduurzaming een omgekeerde prikkel zou uitgaan, namelijk een daling van de huren en de gemeentelijke lasten en daarmee van de woonlasten van burgers. Dit vraagt aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS), waarmee de puntentelling van de woning wordt vastgesteld en van de wijze waarop de WOZ-waarde invloed heeft op de hoogte van de gemeentelijke heffingen.

Voor meer informatie:

Gert Brouwer, algemeen directeur De Bewonersraad
Tel. 06 – 41 62 35 30

Bijlage: bronnen waarop het Manifest is gestoeld.

Bijlage Bronnen

Aanleiding:

- **Wijziging huurtoeslag gevolgen voor 140.000 woningzoekenden**, bron: [Woonbond.nl : Grote zorgen stijgende woonlasten en dalende inkomens huurders](#), d.d. 18 juni 2020
- **Huurders financieel kwetsbaar**; 'Voor ieder feestje wacht ik op de kinderbijslag', bron: [Algemeen Dagblad d.d. 16 augustus 2020](#)
- **'Corporaties betalen 10 keer meer belasting dan particuliere verhuurders'**, [Aedes.nl d.d. 18 november 2019](#)
- **Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt**, PBL-publicatienummer: [3821], [Planbureau voor de Leefomgeving november 2019](#).
- **Regels voor toewijzen sociale huurwoningen**, [rijksoverheid.nl](#)

1. Maak van de *sociale* verhuurdersheffing een verhuurdersheffing

- Aangifte verhuurderheffing doen en betalen, [belastingdienst.nl](#)

2. Positieve prikkel voor lage huren

- Ik verhuur een 2e woning, [belastingdienst.nl](#)

3. Terugdraaien van huurtoeslagregelgeving

- Wetsvoorstel sluit alleenstaanden uit van sociale huur, [Woonbond.nl d.d. 7 juli 2020](#)

4. Herijk wet- en regelgeving die bijbouwen belemmeren

- Ollongrens 'sigaar uit eigen doos' levert geen extra woningen op, [analyse Follow the money d.d. 17 augustus 2020](#)
- **Op de woningmarkt moet de overheid nu eens deel van de oplossing worden**, aldus Hugo Priemus, emeritus hoogleraar volkshuisvesting aan de TU Delft, [Financieel Dagblad d.d. 22 juli 2020](#)

5. Maak gebruik van leegstaande (recreatie)woningen, kantoorpanden

- Ollongren: miljoen woningen erbij, [BNR.nl 23 mei 2018](#)
- **Wijziging van het Besluit omgevingsrecht inzake permanente bewoning van recreatiewoningen**, internetconsultatie, [Overheid.nl d.d. 18 juni 2020](#)

6. WOZ-waarde, WWS en verduurzamen

- **Je huis verduurzamen is vaak niet rendabel: 'Wie een typisch rijtjeshuis heeft, doet er verstandig aan te wachten'**, [Eenvandaag.avrotros.nl d.d. 24 augustus 2020](#)
- **Verduurzamen niet rendabel**, [LC d.d. 24 augustus 2020](#)