

Datum
25 februari 2013

Kenmerk
FAWT-13-2502

Eerste Kamer der Staten-Generaal
Aan de commissie Binnenlandse Zaken,
de woordvoerders Wonen

Onderwerp: brandbrief huurbeleid en verhuurderheffing



Geachte Kamerleden,

De woningmarkt zit op slot en de nieuwbouwproductie stort in. Elke dag worden tientallen bouwvakkers extra werkloos. Uit EIB-cijfers blijkt dat de komende tijd nog 27.000 arbeidsjaren verloren zullen gaan bovenop het eerdere verlies aan werkgelegenheid. Daarbij krimpt de economie en is het consumentenvertrouwen op een historisch dieptepunt aangeland. Het investeren in de bouw is enorm urgent. Woningcorporaties hebben daarbij een belangrijke rol.

Het kabinet heeft nu plannen gelanceerd om een verhuurderheffing in te voeren. Daarmee wordt vanaf 2013 oplopend naar jaarlijks 2 miljard euro vanaf 2018 afgeroomd bij de verhuurders. Corporaties zijn goed voor 60% van de nieuwbouw in Nederland. Zij investeren normaliter anti-cyclisch. Dat wil zeggen dat waar marktpartijen niet meer investeren door de crisis, gaan de corporaties wel door, omdat zij geen hoge rendementseisen hebben en maatschappelijke doelstellingen nastreven.

Werkgelegenheid in de bouw

Voor iedere miljard aan investeringen van corporaties in nieuwbouw komt circa 500 miljoen aan BTW, loonbelasting en andere inkomsten binnen bij het rijk (bron: CPB notitie 'Macro-economische effecten van bouwinvesteringen' uit 2009). Bijkomend voordeel is dat er door investeringen in de bouw meer mensen aan het werk blijven in de bouw en aanpalende sectoren, dus hoeven er minder WW-uitkeringen te worden verstrekt.

Woonakkoord

Op 13 februari heeft het kabinet met D66, CU en SGP een woonakkoord gesloten. Positief hieraan is dat een aantal scherpe kantjes van het regeerakkoord worden afgeslepen. De huurverhogingen zijn minder extreem, de hoogte van verhuurderheffing is licht naar beneden aangepast en over twee jaar wordt het voorgestelde inkomensafhankelijk huurbeleid vervangen door de huursombenadering. Het vervangen van een maximumhuur op basis van 4,5% van de WOZ-waarde door een puntenstelsel waarin ook de WOZ-waarde is meegenomen is een positieve ontwikkeling. Ook de btw maatregel en het fonds voor investeringen in energiebesparing zijn positief.

Effecten in beeld

Het is belangrijk voor het herstel en behoud van de Nederlandse economie als geheel om de korte en middellange termijn effecten van het woonakkoord en alternatieven hiervoor niet alleen op het effect bij woningcorporaties, maar juist ook breder het effect op de werkgelegenheid, de groei en de overheidsfinanciën terdege door te laten rekenen.

Gezien het feit dat een van de speerpunten uit het regeerakkoord is om de werkgelegenheid in de bouwsector vlot te trekken, achten we het onverstandig en onverantwoord om dergelijke ingrijpende maatregelen te nemen in crisistijd zonder betrouwbare en onafhankelijke doorrekeningen. Daarbij zijn er efficiëntere maatregelen te nemen die wel bijdragen aan een beter functionerende woningmarkt, draagvlak bij huurders en verhuurders hebben en bovendien de economie stimuleren in plaats van afbreken.

Negatieve effecten verhuurderheffing

Wat onbegrijpelijk is, is dat deze partijen er voor kiezen om de verhuurderheffing te handhaven en maar beperkt terug te brengen. Deze heffing heeft op vier fronten een negatief gevolg:

- Door de aankondiging van de heffing is al een fors aantal bouwprojecten door corporaties stilgelegd (mede ook omdat het WSW (= Waarborgfonds Sociale Woningbouw) geen borging meer geeft voor nieuwe financiering van corporatie investeringen). De heffing komt vooral bij woningcorporaties terecht, die in 2012 goed waren voor meer dan 60% van de bouwprojecten. Als direct gevolg van de heffing verergert de crisis in de bouw, met forse werkloosheid tot gevolg. De economie als geheel wordt op deze manier getroffen.
- De heffing werkt averechts. Juist corporaties met lage bedrijfskosten en relatief veel huurders met lage inkomens komen in de problemen, omdat zij weinig kunnen snijden in de kosten en minder ruimte voor huurverhoging hebben. Juist de corporaties die dichtbij hun kerntaken blijven worden dus getroffen.
- Huurders moeten fors hogere huren gaan betalen, zonder dat hier kwaliteitsverbetering tegenover staat. Sterker nog, door de heffing zullen veel verhuurders bezuinigen op onderhoud, waardoor de kwaliteit van de woning verslechtert
- De werking van de woningmarkt zal verminderen: verhuurders hebben minder investeringsruimte, en zullen geen nieuwbouw meer kunnen plegen. Daardoor zal de beschikbaarheid van huurwoningen nog verder afnemen, waardoor de doorstroming nog minder wordt.

Het kapitaal dat voor de woningmarkt verloren gaat door de verhuurderheffing en de waardedaling van woningen kan niet geïnvesteerd worden in nieuwbouw, onderhoud en verbetering van woningen. Behalve dat dit leidt tot kwaliteitsverlies en een olopend tekort in de woningvoorraad, betekent dit ook een verder verlies van werkgelegenheid in een branche die toch al harde klappen krijgt. Er moet zelfs gevreesd worden voor een blijvend verlies aan vakkennis.

Investeren in plaats van afromen

Wij pleiten er voor dat de Eerste Kamer de verhuurderheffing niet invoert en er voor kiest om in plaats daarvan met woningcorporaties en andere verhuurders een niet vrijblijvende investeringsagenda op te stellen die bijdraagt aan extra inkomsten via BTW en loonbelasting en die er voor zorgt dat bouwvakkers, schilders, installateurs, tuinmannen en stoffeerdere aan het werk blijven.

Een investeringsagenda die in deze steeds diepere crisis bijdraagt aan herstel en vertrouwen. Een investeringsagenda die de bouw helpt. Een agenda die vooral gericht moet zijn op investeringen in nieuwbouw, herstructurering, in energiebesparende maatregelen en decentrale, duurzame opwekking van energie. Met name op het gebied van energiebesparende maatregelen is het hoogst noodzakelijk dat er voldoende kan worden geïnvesteerd. Dit komt niet alleen ten goede aan de beperking van de CO₂-uitstoot, maar maakt het voor huurders ook mogelijk om de stijgende woonlasten onder controle te houden. Laat corporaties investeren in plaats van ze af te romen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging is in het woonakkoord weliswaar afgezwakt, maar kan er nog steeds toe leiden dat huishoudens dit jaar (en volgende jaren) met huurverhogingen van 6,5% te maken krijgen. En dat in deze crisistijd. Bovendien wordt door het voorstel ook de lagere inkomens net boven de huurtoeslag een forse huurverhoging in het vooruitzicht gesteld, zonder dat zij op enige wijze hiervoor worden gecompenseerd. De betaalbaarheid van het wonen staat voor deze huishoudens onder druk, waarbij huishoudens ook op diverse andere terreinen fors moeten inleveren. Nu al kunnen bijna 1 miljoen huishoudens volgens het NIBUD niet rondkomen van hun inkomen, nadat zij de huur hebben betaald.

Het kabinet en de drie partijen uit het woonakkoord kiezen er nu voor om voor twee jaar een bijzonder ingewikkeld systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen in te voeren, waarbij grote privacybezwaren spelen en waarbij verhuurders worden opgezadeld met extra kosten, hoge administratieve lastendruk en veel extra bezwaren van huurders. Ook de Huurcommissie zal fors extra werk krijgen. De aanpassingen die in het woonakkoord zijn gedaan om specifieke doelgroepen uit te zonderen en om een huurverlaging na eerdere verhoging bij dalend inkomen mogelijk te maken, dragen niet bij aan een goede uitvoerbaarheid. En dat voor twee jaar. Eerst iets ingewikkelds invoeren om later weer af te voeren getuigt niet van veel gevoel voor kwaliteit en zorgvuldigheid van wetgeving. Het is onbegrijpelijk dat het wetsvoorstel voor inkomensafhankelijke huurverhoging niet meteen geheel is teruggetrokken.

Huursombenadering direct invoeren

Wij roepen de Eerste Kamer daarom op om het wetsvoorstel dat de inkomensafhankelijke huurverhoging regelt af te wijzen en in plaats daarvan de regering op te roepen om nu al een huurbeleid te introduceren dat werkt op basis van de huursom. Zowel Aedes als Woonbond en FNV, alsook diverse andere betrokken op de woningmarkt, zien de huursombenadering als een veel betere oplossing voor de huurmarkt.

De huursombenadering zorgt er voor dat woningen een huur krijgen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning, hetgeen ook het kabinet nastreeft. Dit valt niet te verwachten van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarmee worden huurders alleen maar gedwongen om fors meer huur te betalen, ongeacht de kwaliteit, grootte of ligging van de woning.

Wij denken dat een huursombenadering al op heel korte termijn ingevoerd kan worden.

Oproep

Vanwege bovenstaande argumenten zijn wij van mening dat de verhuurderheffing en het inkomensafhankelijk huurbeleid niet in het belang zijn van het functioneren van de woningmarkt, de huursector en de werkgelegenheid in de bouwsector. De noodzaak om investeringen mogelijk te blijven maken is op het moment cruciaal voor de economie en deze maatregelen zijn daarvoor contraproductief.

Daarnaast blinken de wetsvoorstellen bepaald niet uit in kwaliteit en consistentie. Daarom doen wij een beroep op de Eerste Kamer om de wetsvoorstellen ook in het licht van de motie-Essers (nr. 33.407 F) kritisch te beoordelen op juist deze doelstellingen.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie wensen, neemt u dan contact op met ondergetekenden of namens deze partijen met Richard Bos (r.bos@aedes.nl en tel. 06-51926072).

Met vriendelijke groet,



FNV Bouw
Charley Ramdas, vice-voorzitter

vereniging van
woningcorporaties



Aedes vereniging van woningcorporaties
Marc Calon, voorzitter



Nederlandse Woonbond
Ronald Paping, directeur



Taskforce CO2-reductie in de Bouw
Evelyn van der Ploeg, directeur