

Tweede Kamer
woordvoerders Wonen

datum
9 november 2021
kenmerk
21.522
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: wetgevingsoverleg Wonen 15 november 2021

Geachte woordvoerders wonen,

In aanvulling op onze eerdere brief over de miljoenennota (kenmerk 21.431) doen wij u vanwege nieuwe ontwikkelingen nog enige suggesties voor het wetgevingsoverleg wonen op 15 november.

Ten eerste de olifant in de kamer: de verhuurderheffing. Wij zijn erg teleurgesteld dat het grote politieke momentum voor afschaffing van de verhuurderheffing nauwelijks wordt gebruikt. Verlaging van de heffing met 500 miljoen is niet genoeg. De werkelijke verlaging zal bovendien veel lager uitpakken door de stijgende WOZ-waarden, waarop de heffing wordt gebaseerd. Het is in tijden van wooncrisis ondoelmatig en onethisch om geld uit de sociale huursector te onttrekken ten gunste van de schatkist. Het geld is nodig voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en woningverbetering. Schaf de verhuurderheffing af.

Betaalbaarheid

Onderzoek na onderzoek¹ laat zien dat er grote betaalbaarheidsproblemen in de huursector zijn. De Kamer heeft vorig jaar enkele belangrijke stappen gezet om de betaalbaarheid te verbeteren, maar het is nu tijd om door te zetten. De hoge inflatie en de plotseling stijgende gasprijzen geven aanleiding om ook voor volgend jaar de gebruikelijke huurverhoging los te laten. Wij hebben enkele suggesties die op verschillende manieren de betaalbaarheid direct en doelmatig kunnen verbeteren:

- Verleng de huurbevrozing om de huren zowel in de corporatiesector als de commerciële sector over langere tijd te dempen. Hiervoor dient natuurlijk wel de verhuurderheffing te worden afgeschaft.
- Maak van de wet eenmalige huurverlaging een permanente wet, zodat ook huurders die de komende jaren een inkomensval meemaken ervoor in aanmerking komen.
- Verlaag het drempelbedrag in de huurtoeslag. Deze eigen bijdrage zorgt ervoor dat huishoudens met hele lage inkomens onnodig in de problemen komen. Met een kleine ingreep kan veel worden opgelost. Ook verhoging van de huurtoeslag boven de aftoppingsgrenzen en kwaliteitskortingsgrens zijn simpele ingrepen die veel effect hebben.

¹ Zie bijvoorbeeld Vrieselaar en Prins, Vaker roodstand en te laat betaalde rekeningen onder huurders, in: ESB (2021) en Nibud (Bos, Verberk), ontwikkeling financiële positie kwetsbare huurders (2021)

- Maak huurtoeslag ook toegankelijk voor huren boven de liberalisatiegrens. Objectief gezien is het onbegrijpelijk dat huurders met lage inkomens geen huurtoeslag kunnen ontvangen als hun huur te hoog is. Juist dan hebben zij huurtoeslag het hardste nodig. Onderzoeken laten zien dat een deel van de laagste inkomens in de vrije sector huurt, vermoedelijk omdat woningen in de sociale sector niet beschikbaar zijn. De wachttijden in de grote steden zijn langer dan tien jaar. Wij willen graag dat deze huishoudens ook toegang tot huurtoeslag krijgen. Om te voorkomen dat deze toeslagen rechtstreeks in de zakken van malafide verhuurders terecht komen, adviseren wij om deze maatregel te flankeren met de Wet Goed Verhuurderschap en regulering van de huren in de vrije sector (zie verderop in deze brief).

Energiearmoede

Het onderwerp energiearmoede is de laatste maand erg actueel, maar sluimert al jaren onder de oppervlakte. De Woonbond heeft in samenwerking met FNV en Milieudefensie opgeroepen om de energiecompensatie eerlijker uit te voeren. Dat is een dringende maatregel voor de huidige situatie. Daarnaast zijn er meer langdurige maatregelen nodig om de energiekwaliteit van woningen systematisch te verbeteren om energiearmoede in de toekomst te voorkomen. De Woonbond wil via huurregelgeving zorgen voor een duidelijke prijsprikkel voor de verhuurder om woningen te verduurzamen. Dat kan bijvoorbeeld door de huur van labels E, F en G te bevriezen. Andere opties zijn om deze slechte labels of een symptoom daarvan (bijvoorbeeld enkel glas) als een gebrek aan te merken. Huurders kunnen dan via de Huurcommissie huurverlaging afdwingen tot het gebrek verholpen is. Een andere interessante mogelijkheid is om negatieve punten in het puntenstelsel (WWS) op te nemen voor de slechte labels.

Regulering vrije sector

Demissionair Minister Ollongren heeft op verzoek van uw Kamer onderzoek gedaan naar het reguleren van de vrije sector. De Woonbond is van mening dat dit heel hard nodig is. Immers de prijzen exploderen, waardoor er nauwelijks middenhuur is. Er is duidelijk sprake van marktfalen en reguleren is noodzakelijk om een redelijke prijs-kwaliteitverhouding af te dwingen. Het onderzoek laat glashelder zien dat verhoging van de liberalisatiegrens naar 250 punten de beste manier is om de vrije sector te reguleren. Wij vragen u ervoor te waken dat het onderzoek niet in de onderste la terecht komt, maar op zeer korte termijn leidt tot de zeer gewenste aanpassing van de regelgeving. U zult de oproep herkennen uit de vele woondemonstraties, die in het hele land plaatsvinden.

Wet goed verhuurderschap

Het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap is afgelopen zomer ter consultatie voorgelegd. Hoewel de Woonbond enkele verbetervoorstellen heeft, zijn wij een groot voorstander van de wet. Het geeft gemeenten eindelijk de mogelijkheid om malafide verhuurders aan te pakken, dit zal leiden tot betere bescherming van huurders. Wij hopen dat het wetsvoorstel nog dit kalenderjaar naar uw Kamer wordt gestuurd en uw Kamer dit voorstel ook snel op de agenda zal zetten en zal aannemen.

Met vriendelijke groet,

Zeno Winkels
directeur