

Tweede Kamer
Woordvoerders Wonen

datum
30 januari 2024
kenmerk
24.027
uw relatienummer
-
bijlage(n)
-

Betreft: staat van de Volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Komende woensdag spreekt u over de staat van de Volkshuisvesting. Op de agenda staan onder meer de voortgang van de Wet betaalbare huur, de belastingdruk voor corporaties en het huurbeleid. Belangrijke onderwerpen voor huurders en woningzoekenden en het oplossen van de wooncrisis.

Wet Betaalbare huur

De wet is per saldo een verbetering in het aanpakken van woekerprijzen in de huursector. Positief is het geven van duidelijk aan huurders, gemeenten en woningbeleggers. Het aanpakken van excessieve huurprijzen is een noodzakelijke stap om van de commerciële huurmarkt een volwaardig onderdeel van de woonsector te maken. Dat weegt zwaar voor ons en is ook noodzakelijk om speculatieve beleggers van de woningmarkt te weren. Kritisch zijn wij op de hoge huurprijzen die volgen uit het aangepaste WWS door tegemoetkomingen aan beleggers (hoge waardering woz-waarde en energiezuinig label). Zeker in de nieuwbouw hebben woningen al snel meer dan 186 punten en belanden deze als nog in de vrije sector. Daarnaast raken we door het verschuiven van de WOZ-cap woningen van de sociale woningen kwijt aan de 'middenhuur'. We roepen de Kamer dringend op deze wet snel te behandelen.

Vennootschapsbelasting

Corporaties moeten alle zeilen bijzetten om huren betaalbaar te houden, woningen te verbeteren en nieuwe woningen te bouwen. De hoog oplopende vennootschapsbelasting (mede door de manier waarop Nederland de ATAD uitvoert) is hierbij een sta-in-de-weg. In de brief van de minister staan enkele opties voor het verlagen van de vennootschapsbelasting voor corporaties.¹ Corporatiekoepel Aedes wees er in een reactie op dat er meer mogelijk is. Zoals bijvoorbeeld het schrappen van de belastingplicht voor corporaties, het alleen belasten van niet-DAEB activiteiten en het herintroduceren van de herbestedingsreserve.²

De Woonbond vindt de fors oplopende Vpb een onverkoopbare drempel voor het realiseren van de maatschappelijke taken die corporaties moeten oppakken. We roepen de Kamer en een komend Kabinet dan ook op alles op alles te zetten deze drempel weg te nemen of fors te verlagen.

Huurbeleid: verlaag woonquote huurders

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/10/03/kamerbrief-toezegging-mogelijkheden-om-corporaties-uit-te-zonderen-van-vennootschapsbelasting>

² <https://aedes.nl/belastingen/aedes-meer-mogelijkheden-om-winstbelasting-voor-corporaties-te-beperken>

Met de koppeling van de huursomstijging aan CAO-lonen -0,5% is er in 2023 een enorme huurstijging voorkomen en zorgen we voor een dalende huurquote bij corporatiehuurders. Dat is ook hard nodig. Wel is de CAO-loonstijging voor de huurstijging in 2024 hoger dan waar tijdens de NPA mee is gerekend. Daarom hebben we ook eerder opgeroepen om de maximale huurverhoging te verlagen en verhuurders hiervoor te compenseren.

De Woonbond vindt dat het huurbeleid de komende jaren moet sturen op dalende huurquotes voor alle huurders. Zowel in de vrije als gereguleerde sector. Dat betekent dat in beide sectoren de huurontwikkeling ruim onder de gemiddelde loonontwikkeling moet liggen. Deze loonontwikkeling is niet voor alle groepen gelijk, daarom moet de marge ruim zijn, om te voorkomen dat grote groepen (bijvoorbeeld gepensioneerden) alsnog met een stijgende huurquote te maken krijgt.

Het wetsvoorstel voor het verlengen van de maximering van de huurprijzen in de vrije sector is dan ook niet sterk genoeg. Door de opslag op de CAO-lonen van 1% gaan huurders jaar op jaar meer van hun inkomen kwijt zijn aan wonen. Op deze manier wordt de vrije sector geen volwaardig deel van onze woonsector, waar huurders langer willen blijven wonen. Bovendien stapt de minister in het wetsvoorstel af van de extra rem dat de laagste van inflatie of de gemiddelde CAO-loonstijging maatgevend is. Hierdoor zal de maximale huurstijging vanaf 1 mei 2024 maar liefst 6,8% zijn. De Woonbond vindt deze rem hard nodig om uitschieters te voorkomen.

iah

Daarnaast ontvangt de Woonbond wanhopige berichten van huurders die voor de derde opeenvolgende keer een inkomensafhankelijke huurverhoging van 50 of 100 euro dreigen te krijgen. Ook als zij al een huurprijs boven de liberalisatiegrens betalen, krijgen ze een verhoging alsof ze 'te goedkoop' wonen. Doordat het woningwaarderingstelsel hoge huurprijzen toestaat (ook door de forse indexering in 2023), is er voor deze huurders geen zicht op een einde aan deze oplopende prijzen. Een komend kabinet zou de inkomensafhankelijke huurverhoging op zijn minst moeten aftoppen om huurders met een al hoge huur te ontzien. Huurders die vrije sector prijzen betalen voor een sociale huurwoning wonen immers nooit 'te goedkoop'.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels, directeur Woonbond