**Inbreng Woonbond voor rondetafelgesprek over Evaluatie verhuurderheffing**

**29 juni 2016**

De Woonbond vindt dat de verhuurderheffing in feite een huurdersbelasting is en dat huurders onevenredig meebetalen aan het oplossen van de crisis. Bovendien zien we zeer onwenselijke effecten in de huursector. Daarom pleiten we voor afschaffing van de heffing en voor stimulering van broodnodige investeringen.

**Rekening bij huurders gelegd**

Huurders merken aan den lijve de gevolgen van de verhuurderheffing. Wij horen van huurders dat ze de huur amper meer kunnen betalen en slapeloze nachten hebben over de toekomst. In onze achterban zijn de gevolgen van toenemende armoede zichtbaar. Steeds meer huurders bezuinigen op alle niet-essentiële uitgaven, zoals sport, cultuur en ontspanning of maken zelfs de gang naar de voedselbank.

De cijfers onderschrijven het beeld dat wij hebben. In het recent verschenen onderzoek WoonOnderzoek Nederland 2015 (WoON 2015) is een enorme stijging van het aantal huurders dat ‘duur’ scheef woont zichtbaar, nu al een half miljoen huishoudens. Tussen 2012 en 2015 steeg dat aantal met 160.000 huishoudens tot meer dan 38% van alle huurders die bij de doelgroep voor de huurtoeslag hoort. Ook uit de analyse van het PBL blijkt dat deze groep de maandelijkse woonlasten niet meer kan betalen.

Al voor de ingangsdatum van de verhuurderheffing in 2013 begonnen veel verhuurders met het maximaal verhogen van de huren, zowel bij zittende huurders als bij huurwisselingen (harmonisatie). Daar bovenop komt het effect van een opwaartse druk op de inflatie door de huurstijgingen zelf en een werkelijke inkomensontwikkeling die achtergebleven is. In de periode 2009 – 2015 is de gemiddelde huur met € 100 per maand gestegen. Het gemiddeld besteedbaar inkomen van huishoudens in de corporatiesector is in dezelfde periode met 6,6% gedaald. Geen wonder dat steeds meer huurders in de knel komen zitten.

**Ongewenste effecten**

De verhuurderheffing heeft sterk negatieve gevolgen voor het systeem van volkshuisvesting in Nederland.

*Zwaarste lasten op zwakste schouders*

De heffing wordt opgebracht door een groep in de Nederlandse samenleving die het minst te besteden heeft. Hoe meer een corporatie moet betalen, hoe sterker de huur stijgt. Dit heeft geleid tot grote financiële problemen bij huurders met een laag inkomen. De heffing werkt denivellerend, omdat huurders in de vrije sector en kopers worden ontzien.

*Huurtoeslag onder druk*

De huurverhogingen leiden tot extra aanspraken op de huurtoeslag. Ondanks de ophoging van het budget met € 400 miljoen waren er de afgelopen jaren overschrijdingen. Om dit te compenseren zal de heffing moeten stijgen, waardoor de huren en de huurtoeslaguitgaven verder stijgen. Het is onzinnig om zo geld rond te pompen. Bovendien zet dit het systeem van de huurtoeslag sterk onder druk.

*Minder investeringen terwijl de doelgroep toeneemt*

De verhuurderheffing heeft geleid tot minder investeringen. De opgaven voor de komende jaren zijn echter enorm. De doelgroep voor de sociale huursector is toegenomen door negatieve inkomensontwikkelingen, groei van de groep mensen met een onzeker inkomen, ouderen en gehandicapten die langer zelfstandig thuis blijven wonen en vergunninghouders. Dit resulteert in oplopende wachtlijsten voor woningzoekenden.

*Meer verkoop en liberalisatie*

De heffing geeft verhuurders een prikkel tot vermindering van het aantal sociale huurwoningen. Het aandeel geliberaliseerde woningen bij corporaties is meer dan verdubbeld in de periode 2010 - 2014, terwijl het aandeel sociale huurwoningen daalde. De verkoop nam toe. In de afgelopen jaren zijn er zo 262.400 sociale corporatiewoningen verdwenen. In de particuliere sector heeft zich een enorme vlucht uit het sociale segment voorgedaan; tussen 2013 en 2015 is het aantal heffingsplichtige woningen verminderd met 115.000 woningen (een daling van 37%!).

**Evaluatie verhuurderheffing van de minister**

Met zijn brief komt de minister tegemoet aan zijn toezegging om de evaluatie van de verhuurderheffing begin 2016 aan de Tweede Kamer te sturen. De Woonbond vindt de evaluatie nogal mager, zeker omdat de minister eerder heeft aangegeven bijzondere aandacht te zullen schenken aan de feitelijke investeringen, de financiële positie en investeringsmogelijkheden van verhuurders, de mogelijkheden om operationele kosten te beheersen en woningen te verkopen, de beschikbaarheid van betaalbare woningen, de ontwikkelingen in het huurbeleid, eventuele anticipatie-effecten, en de toename van het gebruik van de huurtoeslag.

Verder vinden wij het vreemd dat de uitkomsten van de evaluatie helemaal niet corresponderen met onze eigen bevindingen.

**Tot slot**

De Woonbond vindt dat de verhuurderheffing zo snel mogelijk afgeschaft moet worden. De heffing is een onrechtvaardige eenzijdige benadeling van huurders. De betaalbaarheid is fors aangetast en dat vraagt om een reparatie in de vorm van huurverlaging. Bovendien vragen maatschappelijke opgaven om serieuze toename van de investeringen van corporaties.

Bovendien heeft de Woonbond fundamentele kritiek op de heffing en vindt de rechtvaardiging ver te zoeken. Ook onderzoeksbureau COELO concludeert dat de rechtvaardiging van de maatregel aanvechtbaar is. Als een belasting op wonen gewenst is, zou een eigendomsneutrale vastgoedbelasting meer voor de hand liggen.