



## **Position paper Federatie Opvang hoorzitting evaluatie verhuurdersheffing 29 juni 2016**

### **Inleiding**

De Federatie Opvang vertegenwoordigt ruim 60 stichtingen voor opvang en beschermd wonen in Nederland. Elk jaar doen inmiddels meer dan 70.000 mensen een beroep op hulp bij onze leden. Al deze mensen, waaronder ook duizenden kinderen en jongeren, ontbreekt het aan stabiele en betaalbare huisvesting. Er is een absoluut tekort aan betaalbare woningen voor deze mensen. De verhuurdersheffing belemmert woningcorporaties bij het investeren in nieuwe, betaalbare en passende huisvesting voor deze mensen.

Daarnaast moeten ook opvanginstellingen de verhuurdersheffing afdragen voor woningen die zij voor opvang of begeleid wonen huren van woningcorporaties voor hun cliënten. Geld voor opvang en zorg aan de allerarmste Nederlanders verdwijnt zo in een belasting ten bate van de Rijksfinanciën.

### **Verhuurdersheffing werkt contraproductief op doorstroom uit intramurale opvang en zorg**

Op dit moment verblijven duizenden mensen langer dan nodig in instellingen voor opvang en beschermd wonen, omdat er geen passende woningen voor hen voorhanden zijn. Deze mensen hebben in meerderheid een inkomen van minder dan 1000 euro per maand netto. Zij hebben een woning met 1 of 2 kamers nodig, met een huur tot circa 450 euro per maand. Deze woningen zijn ultraschaars in de huidige woningvoorraad. Dit type woning wordt nu alleen gebouwd voor studenten (vanwege het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2011-2016) of vanwege de wettelijke verplichting statushouders te huisvesten.

Cliënten uit opvanginstellingen zijn vanwege hun psychische gezondheid, verslaving, schulden of huurdersverleden vaak minder aantrekkelijk als huurders voor woningcorporaties. Minder dan de helft van de corporaties levert extra inspanningen voor deze groepen. Dat zijn al hobbels om te nemen bij het zorgen voor passende huisvesting. De verhuurdersheffing heeft daar bovenop de afgelopen jaren gezorgd voor een vrijwel complete stilstand in het investeren in passende en betaalbare huisvesting voor deze cliënten. Daarmee gaat de volkshuisvesting aan zijn taak voorbij: het huisvesten van mensen die vanwege hun inkomen niet op andere wijze in staat zijn zich een woning te verwerven.

Verblijf in opvanginstellingen of beschermd wonen is duur, veel duurder dan zelfstandig wonen met begeleiding en bijvoorbeeld budgetbeheer. Het gebrek aan investeringen in betaalbare woningen voor deze groep, vanwege de verhuurdersheffing, leidt tot onnodige kosten voor opvang en beschermd wonen voor gemeenten. Daarnaast leidt te lang verblijf in instellingen tot hospitalisatie-effecten voor cliënten en een verminderde zelfredzaamheid. Dit staat haaks op het kabinetsbeleid, dat uitgaat van zoveel mogelijk zelfstandigheid en zelfredzaamheid van de burger in Nederland.

## **Steeds meer huurders in de problemen door stijgende huren**

De instellingen voor opvang krijgen steeds meer meldingen van mensen die hun woonkosten niet meer kunnen betalen en met dakloosheid bedreigd worden. Het gaat dan vaak om groepen die we ook in de armoede statistieken als risicogroepen genoemd zien: alleenstaande ouders met kinderen, jongeren tot 23 jaar en alleenstaande werkloze ouderen van boven de vijftig.

Corporaties zijn door de verhuurdersheffing gedwongen huren te verhogen. Dit leidt enerzijds tot een groter beroep op huurtoeslag en anderzijds tot steeds grotere financiële problemen bij huishoudens met een minimum inkomen. Inmiddels zien we dat steeds meer gemeenten gedwongen zijn om extra opvang te organiseren voor dakloze gezinnen met kinderen en voor alleenstaanden. Het aantal dakloze mensen is de afgelopen jaren elk jaar gestegen, ondanks de inspanningen van gemeenten, opvanginstellingen en corporaties om dakloosheid te voorkomen.

Al met al heeft de verhuurdersheffing voor deze meest kwetsbare groepen in de samenleving geleid tot, praktisch gesproken, uitsluiting van betaalbare en stabiele volkshuisvesting.

## **Geld voor opvang en beschermd wonen verdwijnt in de verhuurdersheffing**

Instellingen voor opvang en beschermd wonen huren in veel gevallen huisvesting van woningcorporaties om hun cliënten onderdak te bieden. Over deze huisvesting moet ook de verhuurdersheffing worden afgedragen. De kosten hiervoor komen ten laste van de exploitatie van opvanginstellingen. Instellingen voor opvang en beschermd wonen worden voor het grootste deel gefinancierd door gemeenten op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. De rekening voor de verhuurdersheffing wordt in deze gevallen betaald uit middelen die bedoeld zijn voor ondersteuning en zorg van mensen die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

## **Conclusie**

De Federatie Opvang constateert dat grote problemen zijn ontstaan door het invoeren van de verhuurdersheffing. De evaluatie door COELO geeft dat ook aan. De FO is dan ook van mening dat de verhuurdersheffing zo snel als mogelijk omgezet moet worden in een investeringsfonds om te voorzien in nieuwe, passende en betaalbare woningen voor de meeste marginale groepen in de Nederlandse samenleving, waaronder de groepen die moeten uitstromen uit intramurale instellingen voor opvang, beschermd wonen en ggz. Deze investeringen dienen in prestatie afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties te worden vastgelegd.