



Aan: de gemeenteraad van de gemeente Brummen  
CC: Het college van B&W  
Engelenburgerlaan 31  
6971 BV Brummen

Datum: 27 december 2016

Betreft: Oproep om verhuurderheffing te schrappen in het Regeerakkoord

Geachte leden van de Gemeenteraad,

De mogelijkheden binnen de gemeente Brummen om te investeren in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, te investeren in energiebesparende renovaties van huurwoningen én gelijktijdig de huren te matigen van huurders in de sociale sector worden ernstig beperkt door het voortbestaan van de verhuurderheffing. De formatie van een nieuw kabinet en het opstellen van een nieuw regeerakkoord is een uitgelezen kans om deze heffing ter discussie te stellen. Afschaffing van de verhuurderheffing vergroot de lokale beleidsvrijheid op het terrein wonen aanzienlijk en maakt het mogelijk om veel meer van de ambities en wensen te realiseren in het belang van de huurders en woningzoekenden in Brummen. Wij vragen de gemeenteraad hier stelling in te nemen en het College van B&W te verzoeken een brief met een pleidooi voor afschaffing van de verhuurderheffing te richten aan de (komende) kabinetsformateur.

De verhuurderheffing is in 2012 opgezet met als expliciete doelstelling het op orde brengen van de overheidsfinanciën. In principe betrof dit een tijdelijke crisismaatregel, maar in de Rijksbegroting staan deze inkomsten inmiddels structureel opgenomen. De verhuurderheffing wordt alleen geheven bij huurwoningen met een huur onder de €710,68 bij verhuurders met meer dan 25 huurwoningen. Dat is een sterke prikkel om de huren zo snel mogelijk boven deze grens uit te laten stijgen. In 2017 bedraagt het tarief 0,569% van de WOZ-waarde, wat bij een gemiddelde WOZ-waarde van € 140.000 neerkomt op een heffing van € 796 per huurder per jaar. Om deze kosten te dekken zijn de huren de afgelopen jaren enorm verhoogd en zijn de investeringen in nieuwbouw en renovaties flink teruggelopen.

Uit onderzoek van COELO is gebleken dat de verhuurderheffing leidt tot economische verstoringen. De heffing heeft geleid tot hogere huren, minder nieuwbouw en meer verkoop van sociale huurwoningen. COELO noemt de verhuurderheffing een onrechtvaardige belasting, omdat deze leidt tot onbedoelde herverdeeleffecten.

De huurders in gemeente Brummen voelen de gevolgen aan den lijve. Het aantal huurders met een relatief hoge huur ten opzichte van hun inkomen ('dure' scheefwoners) en huurders met een betaalrisico is hard gestegen. De wachtlijsten groeien en huurders blijven wonen in woningen die eigenlijk niet meer passend zijn. De noodzaak om flink te kunnen investeren in voldoende en betaalbare huurwoningen van een goede kwaliteit wordt alom gedeeld.



Volgens het Rigo rapport van 5 april 2016, dat is uitgevoerd in opdracht van de beide woningcorporaties uit de gemeente Brummen, lopen er tussen de 500 en 700 huurders (13 tot 18 %) een betaalrisico. In overgrote meerderheid (88 %) gaat het om de primaire doelgroep. Mensen met recht op huurtoeslag. Voor een derde van deze groep bedraagt het tekort tussen de €25 en €100. Voor nog eens een derde kan het tekort oplopen tot boven de €100. Er zijn momenteel meer huurders die duur schiefwonen dan mensen die goedkoop schiefwonen.

1 januari van dit jaar is passend toewijzen wettelijk geregeld. In de jaren daarvoor zijn de huren bij mutatie vrijwel allemaal verhoogd tot aan de liberalisatiegrens, €711. Ze krijgen toch immers huurtoeslag was de rechtvaardiging. Maar niet iedereen en ook niet over de gehele huursom. Vandaar dat nog veel huishoudens maandelijks worden geconfronteerd met een huur waarvan we nu bij mutatie zeggen, deze mag niet hoger zijn dan € 587 of €628 afhankelijk van de gezinssituatie. Het geld dat vrij komt bij het verdwijnen van de verhuurdersheffing, kan gebruikt worden voor een inkomensafhankelijke huurverlaging.

De beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad baart ons zorgen. In de Woonvisie 2016-2025 van de gemeente Brummen wordt gesteld dat in dit tijdbestek de woningvoorraad moet worden vergroot met 560 woningen. Dit vooral voor huishoudens met een inkomen boven de €39.874. Wie gaat die bouwen?

Daarnaast neemt de druk op de sociale huurvoorraad alleen maar toe. In 2017 verdwijnen er in Brummen door sloop en verkoop opnieuw 54 sociale huurwoningen. Steeds meer mensen moeten aanspraak maken op een sociale huurwoning en de slagingskans van de reguliere huurder wordt alsmaar kleiner. In 2016 is 35 % van alle woningen die verhuurd zijn via Woonkeus verhuurd via bemiddeling, urgentie of voorrangregelingen. Was de slagingskans van de primaire doelgroep in 2015 nog 40%, nu is die waarschijnlijk nog maar 23%. Ik zeg hier "waarschijnlijk" omdat ondanks herhaalde verzoeken aan de corporaties en toezeggingen van die kant, er nog steeds geen duidelijkheid over is gegeven, maar dit wel de verwachting is. Ook de verduurzaming loopt flink achter. Nog steeds heeft 60% van de sociale huursector in Brummen een energielabel C of lager. Omdat vaak huishoudens met een laag inkomen ook nog wonen in huizen met een laag energielabel, betekent dit dat deze huurders maandelijks €35. tot €40 meer kwijt zijn aan gasverbruik dan de huurders in woningen met een groen label. Dit ook weer volgens het Rigo-rapport van 5 april 2016

Wij denken dat de komende kabinetsformatie dé kans biedt om de verhuurderheffing af te schaffen. In de zomer van 2016 hebben de landelijke koepels van huurders, verhuurders en gemeenten (Woonbond, Aedes en VNG) al een indringend pleidooi daarvoor gehouden. Bij de formatie van een nieuw kabinet verdient dat geluid steun vanuit onze gemeente.

Hoogachtend,

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

John Schuurman,  
Voorzitter.