



Woonstichting Etten-Leur
t.a.v. K.M.A. van Dongen, directeur/bestuurder
R. van Son, directeur wonen

Bredaseweg 1
Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

Onderwerp: **advies over 'Afspraken Aedes-Kabinet'**

Etten-Leur, 20 september 2013

Geachte heren van Dongen en van Son,

Aedes vereniging van woningcorporaties maakte bekend dat zij op 30 augustus een 'woonakkoord' heeft gesloten met minister Blok. Aedes verzet zich niet meer tegen de verhuurdersheffing, mits zij in staat worden gesteld om voldoende te verdienen om de heffing te betalen.

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur brengt in het kader van de Overlegwet aan u advies uit over genoemde afspraken, omdat deze "deal" onacceptabele gevolgen heeft voor onze huurders en uw beleid. Tot voor kort hebben huurders en verhuurders nog zij aan zij tegen de verhuurdersheffing gestreden.

Wij zijn van mening dat de Afspraken Aedes - Kabinet niet moeten worden uitgevoerd en hebben daarbij de volgende argumenten:

1. De betaalbaarheid verder onder druk.

De huurder betaalt het gelag van dit akkoord. In de deal is immers de randvoorwaarde opgenomen dat uitgegaan wordt van de "potentiële huuropbrengst bij vigerend huurbeleid". Uit onderzoek van het RIGO in opdracht van de Woonbond blijkt dat nu reeds 27% van de hurende huishoudens op of onder de absolute armoedegrens leeft; als het kabinetsbeleid wordt voortgezet stijgt dat percentage naar 35%. In sommige regio's gaat het zelfs om bijna de helft van alle huurders.

Dit jaar kregen zittende huurders te maken met een huurverhoging van 4% tot 6.5%, veel meer dan de inflatie. Veel huurders raken daardoor in financiële problemen, zeker in een tijd van crisis waarin de koopkracht daalt en mensen hun baan kwijt raken. Wij verwachten de komende jaren dan ook een forse toename van het aantal huishoudens dat een beroep moet doen op de huurtoeslag.

Starters kunnen nu al nauwelijks een betaalbare woning vinden. Het optrekken van de huur na de verhuizing van een huurder maakt dit alleen nog maar erger.

Verhuurders worden door de heffing bovendien ook nog eens geprikkeld om huurwoningen te liberaliseren. Er kan dan een hogere huurprijs worden gevraagd en voor de geliberaliseerde woningen hoeft geen verhuurdersheffing af te worden gedragen. Er geldt dan geen huurprijbsbescherming meer voor huurders.

Wij vrezen dat de druk van de heffing de komende jaren leidt tot een uitermate fors huurbeleid;



zowel voor wat betreft de jaarlijkse huurverhoging, als het beleid bij mutatie (oftewel streefhuurbeleid), als het liberalisatiebeleid. Wij vinden dat vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid zeer onwenselijk.

2. Minder investeringen

De verhuurdersheffing houdt in dat verhuurders jaarlijks een bedrag oplopend tot 1,7 miljard in 2017 aan de staatskas moeten afdragen. Per woning gaat het dan om ongeveer 800 euro per jaar. Dit geld -dat huurders via de huurverhoging opbrengen- moet rechtstreeks worden overgemaakt naar de staatskas en kan niet meer gebruikt worden om te investeren in het wonen.

In het akkoord staat immers dat "voor zover de verhuurderheffing dat mogelijk maakt corporaties naar vermogen zullen investeren in de sociale woningbouw". Tal van doorrekeningen (CFV, Ortec, WSW, EIB, CFV) hebben de afgelopen jaren keer op keer grote negatieve effecten van de heffing op de woningmarkt laten zien.

Wij voorzien -geheel in lijn met de uitkomsten van al die rapporten- dat er nauwelijks nog investeringen zullen plaatsvinden in onze regio voor wat betreft nieuwbouw, woningverbetering, (groot) onderhoud en leefbaarheid van wijken en buurten.

Als er niet meer wordt geïnvesteerd krijgen huurders straks minder voor meer: zij gaan meer huur betalen voor woningen die slechter worden onderhouden en de wachtlijsten zullen toenemen. Wij vinden dit vanwege het streven naar kwaliteit, beschikbaarheid en geschiktheid van woningen onwenselijk.

3. Opbrengst afspraken Aedes-Kabinet

Het akkoord Aedes-kabinet bevat voor huurders geen voordelen. De miljoenen voor energiebesparing waren immers al opgenomen in het energieakkoord. Wij vragen ons overigens wel af hoeveel huurders nog kunnen meewerken aan energiebesparende projecten, gezien de voortzetting van het huidige huurbeleid.

Verder moesten de mogelijkheden voor commerciële activiteiten nog door de minister geregeld worden in een novelle, die nog in het parlement (Tweede en Eerste Kamer) zal worden besproken.

4. Overleg huurder-verhuurder wordt wassen neus

De afspraken Aedes-Kabinet zijn tot stand gekomen zonder de huurders hierbij te betrekken. Dat is een slechte zaak. Een besluit is pas goed als beslissen en betalen in één hand liggen. Nu sluiten Aedes en Kabinet een akkoord, dat door huurders moet worden gefinancierd.

Wij vrezen dat elk advies dat wij in de toekomst over het voorgenomen huurbeleid zullen uitbrengen zal stranden; met als argument: 'de heffing moet worden opgebracht'. Daarmee zou het overleg huurder-verhuurder tot een wassen neus worden. Wij hopen écht dat er ook in de toekomst sprake kan zijn van goed overleg met resultaat, in het belang van onze huurders en de betaalbaarheid van het wonen.

Advies: Wij adviseren u om u op de ledenbijeenkomsten van de komende weken én tijdens het Aedescongres op 3 oktober uit te spreken tegen dit principe- akkoord Aedes-Kabinet.

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur,

Henk Smits
voorzitter Huurdersraad

Peter Pennings
vice-voorzitter Huurdersraad