



**werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 45
november 2019**

**WOZ-punten
Kostendelersnorm, medehuur en onderhuur
Verhuurdersheffing**

WOZ-punten

Een partijgenoot merkte laatst op dat we tegenwoordig minder nieuwsbrieven versturen. Dat klopt en daar zijn twee redenen voor. De ene is, dat de regering veel roept over volkshuisvesting maar in feite weinig presteert. Te weinig om er iets anders over te schrijven dan dat de wooncrisis intussen slechts toeneemt. De andere is, dat we in onze partij grote vooruitgang constateren en veel leden nu beter dan in 2012 – toen wij begonnen – de huursector doorgronden.

Een mooi voorbeeld hiervan gaf de discussie over het woningwaarderingstelsel (WWS) in de workshop over volkshuisvesting op de Ledenraad van 16 november. Niet eerder maakten wij mee dat er bij een landelijke bijeenkomst zo'n goede, inhoudelijke discussie gevoerd kon worden over het WWS, terwijl het toch het fundament is onder de huurprijsbescherming.

Henk Nijboer stelt recent in Socialisme & Democratie voor om het WWS uit te breiden en de WOZ-punten te schrappen.

Het WWS loopt door tot 250 punten. Daar hoort een maximaal redelijke huurprijs bij van €1298,74. Van ons mag dat gerust de nieuwe grens voor de vrije huursector worden. Bijkomend voordeel is, dat deze uitbreiding van het gereguleerde huurprijssegment tegelijkertijd ook de groep huurders uitbreidt die een geschil met de verhuurder kan voorleggen aan de Huurcommissie. Prima dus, eens te meer als het gecombineerd wordt met uitschakeling of inperking van de van de WOZ-punten.

De WOZ-punten zijn in de plaats gekomen van de omgevingspunten, die de kwaliteit van de woonomgeving aanduiden. Nabijheid van winkels, openbaar vervoer, scholen, groen, parkeervoorzieningen en dergelijke. Een objectief meetbaar aspect van het WWS maar wel duur om actueel te houden. Om die reden is het begrijpelijk dat er naar een alternatief is gezocht.

Het leeuwendeel van de woningen kreeg voorheen tussen de 12 en de 22 omgevingspunten (om en nabij 10% van het puntentotaal). Van meet af aan zijn wij voorstander geweest van een absolute bovengrens van 25 WOZ-punten.

Het plan van de regering – de WOZ-punten maximeren op 30% van het puntentotaal – houdt in stand dat een grote, dure en een kleine, goedkopere woning die tegen elkaar aan zijn gebouwd en in dezelfde woonomgeving staan toch een verschillend aantal WOZ-punten krijgen. Bovendien is 30% nog steeds een uitwas.

Ook het vermelden waard: Henk Nijboer heeft in de Kamer een motie ingediend die is aangenomen en die de minister oproept om zich samen met verhuurders te buigen over een wettelijke beperking van de huurprijsverhoging in de vrije sector. Nu geldt in de vrije sector nog geen enkele beperking en dat leidt tot fikse uitwassen.

Kostendelersnorm, woningdelen en onderhuur

Samen met Gerard Bosman van PvdA Linksom en Amma Assante, voorzitter van de Landelijke Cliëntenraad, hebben we op de Ledenraad een motie ingediend. We willen dat de

kostendelersnorm in de bijstand wordt geschrapt en dat de definitie van het gezamenlijke huishoudinkomen in de bijstand, bij de inkomensgrens voor huurtoeslag, bij de toepassing van inkomensafhankelijke huurverhogingen en bij de toekenning van fiscale toeslagen beperkt blijft tot samenwonende partners. Deze twee onderdelen van de motie zijn overgenomen door de Ledenraad.

Het derde onderdeel van de motie betrof het via de wet afdwingbaar maken van woningdelen en onderhuur en waar mogelijk zelfs het belonen ervan in plaats van het bestraffen.

Hierbij maakte de fractie een voorbehoud op onderhuur. Nadat onderhoud uit de motie is geschrapt, is de motie overgenomen.

Verhuurdersheffing en huurtoeslag/huurverlaging

De verhuurdersheffing blijft de gemoederen bezighouden. 200 corporaties dienden in oktober 2019 bezwaar in bij de Belastingdienst. Die achtte zich als simpele uitvoerder niet bevoegd om te reageren op de inhoudelijke bezwaren. Dus hebben de corporaties nu in een openbare brief aan de minister drie vragen gesteld:

1. Wat is het doel van de verhuurdersheffing?
2. Hoe verhoudt de heffing zich tot de bepaling in de Woningwet dat woningcorporaties hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting inzetten?
3. Wat is de inhoudelijke reactie van de minister op het bezwaarschrift?

Zoals we hier al vaker hebben uitgelegd, hebben de corporaties de heffing stevig afgewenteld op hun huurders. De betaalbaarheid van het wonen voor huurders is sinds 2013 in een rap tempo verslechterd. Afschaffing van de heffing zou in onze ogen gepaard moeten gaan met huurverlaging. Langzamerhand klinken er gelukkig steeds meer van zulke geluiden. De hoge kosten voor levensonderhoud, het doorgedraaide toeslagenstelsel en de zogeheten schuldenindustrie versterken elkaar in hun negatieve effecten.

In de sociale huursector zal gezocht moeten worden naar een aanpak die lagere huurprijzen oplevert en tegelijkertijd een gezonde exploitatie van het corporatiebezit mogelijk maakt. Wordt ongetwijfeld vervolgd.

Aandeel huishoudens met betaalrisico naar eigendom, 2002-2015

