

**Datum**

13 juni 2018

Geachte woordvoerders wonen,

U heeft op 27 juni 2018 het AO Huuraangelegenheden. Wij willen u graag de volgende drie punten meegeven voor het debat:

1. Stand van zaken rond de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing
2. Uitwerking beleidsopties IBO Sociale Huur; overheveling huurtoeslag naar gemeenten
3. Woonlasten in de huursector in het algemeen.

**Stand van zaken rond de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing**

In een brief van 16 april 2018 geeft de minister van BZK aan dat er vier tijdelijke heffingsverminderingen zijn:

1. voor de bouw van huurwoningen met een huur onder de 1e aftoppingsgrens (€ 597,30);
2. verbouw huurwoningen in Rotterdam-Zuid;
3. transformatie van niet voor bewoning bestemde ruimten naar huur;
4. sloop sociale huur (krimpgebieden en Rotterdam-Zuid).

Daarvoor was een budget van € 698,5 miljoen beschikbaar vanaf 2014. Dit budget is op en de minister is van plan de regeling te sluiten. Dit staat haaks op de bouwopgave, de behoefte aan goedkope huurwoningen en de opgave in de krimpgebieden en Rotterdam-Zuid. De VNG dringt erop aan dat:

- de tijdelijke heffingsverminderingen te verlengen tot het moment waarop er een goed alternatief voor de financiering van deze vier opgaven is gevonden of de opgaven zijn gerealiseerd.
- In ieder geval dat het sluiten van de regeling niet mag betekenen dat de oorspronkelijk voorziene realisatietermijnen worden vervroegd. Gemeenten en woningcorporaties komen nu in grote problemen omdat projecten niet op tijd kunnen worden gerealiseerd. Daarmee wordt het doel van de regeling ondergraven.

**Overheveling huurtoeslag naar gemeenten**

In het rapport beleidsopties interdepartementaal beleidsonderzoek sociale huur staan opties voor meer doelmatigheid en effectiviteit in de huurtoeslag en het beleid voor de sociale huur. Er worden voorstellen gedaan voor de korte termijn (die zijn nu deels in voorbereiding) en voor de langere termijn. Een van de opties voor de langere termijn is overheveling van de huurtoeslag naar gemeenten. Dit zou tot een grotere beheersing van de uitgaven voor huurtoeslag kunnen leiden, omdat de gemeenten besparingen zelf zou mogen houden en tekorten moeten dekken.

Decentralisatie sluit aan op andere gemeentelijke taken, zoals het grondbeleid, afspraken met corporaties en armoedebeleid. In het rapport worden diverse voor- en nadelen genoemd. De nadelen lijken groot: het budgettair risico, de afhankelijkheid van corporaties, de totstandkoming van een adequaat objectief verdeelmodel en de hoge uitvoeringslasten. Een voordeel zou kunnen zijn dat er regionale verschillen in de toekenning van huurtoeslag mogelijk worden. Maar in het onderzoek wordt geadviseerd om dit juist niet te doen.

De VNG ziet geen heil in decentralisatie van de huurtoeslag. Er kleven naar onze mening alleen nadelen aan deze vorm van decentralisatie.

### **Woonlasten huursector in het algemeen**

Uit de onlangs opgeleverde [Lokale monitor wonen](#) 2018 blijkt dat huurders van sociale huurwoningen een groot deel van hun inkomen aan woonlasten besteden (in de corporatiesector 31,2%, in de particuliere sector 31,7%). Voor huurders in de duurdere huurwoningen ligt de woonquote een stuk hoger (gemiddeld 42,4%). Bij huurders in de commerciële huursector met een huurprijs boven de 950 euro stijgt dat percentage zelfs naar 47,6%. Wij vinden dat een helder signaal dat de woonlasten in met name de commerciële sector uit de hand dreigen te lopen en de betaalbaarheid van het wonen onder druk zet en vragen u om daarvoor aandacht te vragen bij de minister.