



Betreft: Artikel 45 vragen

Datum: 3 mei 2020

Onderwerp: Lager inkomen, hogere woonlasten?!

De coronacrisis legt op pijnlijke wijze de verschillen in bestaanszekerheid bloot. Met een vast contract kun je je vaste lasten blijven betalen. Maar ben je afhankelijk van opdrachten (als zzp'er)? Of van de uren die je werkgever voor je bepaalt (met een nulurencontract of flexcontract)? Dan daalt je inkomen terwijl al je vaste lasten hetzelfde blijven. Woonlasten maken een steeds groter onderdeel uit van die vaste lasten. Lasten die, als je huurt, per 1 juli in veel gevallen ook eens nog worden verhoogd door de jaarlijkse huurverhoging.

In Zwolle wordt actief beleid gevoerd om 'scheefhuurders' uit hun sociale huurwoning te krijgen, zoals ook al in het Zwolse coalitieakkoord expliciet is genoemd. De 'scheefhuurder' heeft een inkomen dat officieel gezien te hoog voor een sociale huurwoning. Sociale woningbouwcorporaties mogen de huur dan tot 6,6% verhogen. Dit mag, maar moet overigens niet. De gedachte hierachter is deze scheefhuurders te dwingen om hun sociale huurwoning te verlaten en doorstromen naar een andere koop- of huurwoning. Starterswoning zijn in Zwolle echter amper te vinden¹. Huurwoningen in de vrije sector zijn – als ze er al zijn - vaak duur en het zijn meestal appartementen. Daar worden inkomenseisen gesteld en moet je bijvoorbeeld 2 of 3 keer een maand borg betalen. Bovendien zijn er in de vrije huursector al helemaal geen regels als het gaat om maximale huurverhoging.

De PvdA begrijpt dat het investeringsvermogen van de corporaties deels afhangt van het geld dat zij via de huurverhogingen binnenkrijgen. Maar de belastingdruk op de woningbouwcorporaties is enorm hoog, zelfs hoger dan op particuliere beleggers. De zogenaamde verhuurdersheffing levert jaarlijks 1,7 miljard euro op², die dus deels door de huurder wordt opgebracht. Dit brengt ons tot de volgende vragen:

1) Is het college het met de PvdA eens dat in tijden waarin er geen betaalbaar alternatief is, de maximale huurverhoging a) niet sociaal is en niet in lijn met de geest van het sociaal huurakkoord waarin gematigd huurbeleid is afgesproken? b) niet het gewenste effect (doorstromen) heeft? Zo nee, waarom niet?

Zo ja, is het college het met de PvdA eens dat deze huurverhoging niet op zijn plaats is?

2) In het aangekondigde Zwols pakket 2.0 met maatregelen om de woningmarkt te reguleren, wordt op verzoek van de PvdA ook de betaalbaarheid voor de vrije sector meegenomen. Is het college bereid daarin ook sociale huursector in mee te nemen, zodat er een lokaal sociaal huurakkoord ontstaat. Een akkoord waarin afspraken komen te staan over o.a. maximale huurverhogingen, bereikbaarheid (inkomenseisen) voor zowel vrije sector als sociale huur (voor zover dat wettelijk is toegestaan mbt sociale huur)?

3) Wat doet het college momenteel actief in de lobby richting het kabinet om de verhuurdersheffing van tafel te krijgen? Is het college bereid om een grote vuist te maken richting het kabinet, bijvoorbeeld door met omliggende gemeentes en de provincie samen op te trekken?

Namens de PvdA Zwolle,
Patty Wolthof

¹ <https://www.destentor.nl/zwolle/onderzoek-bevestigt-starter-is-de-sigaar-op-woningmarkt-in-zwolle-a2700992/>

² <https://www.nrc.nl/nieuws/2020/04/30/woningcorporaties-heffing-belemmert-bouw-sociale-huur-a3998411>