



## Bulletin 15-03-2014

Aan: Eerste- en Tweede Kamer, Raad van State, Cie. Wonen & Rijksdienst, Europees Parlement en Media.

### Misvorming van de woningmarkt

De door verschillende Tweede Kamer fracties met veel bombarie aangekondigde hervorming van de woningmarkt, heeft gezorgd voor een nog grotere misvorming van diezelfde woningmarkt.

Ongelijk behandelen van huurders versus eigenaar-bewoners of wel toepassing van discriminatoir beleid viert hoogtij. Huurders hebben aan de op de woningmarkt ontstane problemen part noch deel gehad.

Dat bij de discussie over scheefwonen **de verkeerde groep** bewoners wordt gebruikt, tonen de gegevens in de tabel bij scheefwonen overduidelijk aan.

### Ontstane problemen

De oorzaak van de problemen die zijn ontstaan is een falend beleid van de overheid, waarbij privatisering en liberalisering, hebben geleid tot een buitengewoon slecht functionerende woningmarkt met discriminatoir beleid.

De eerste levensbehoefte wonen is daarbij volledig genegeerd.

Het ontbreken van effectief beleid met betrekking tot hypotheek heeft hieraan zeer sterk bijgedragen.

Dik betaald, rijk en super rijk, profiteren in hoge mate van Nederlands grootste subsidiepot (hypotheekrenteaftrek), van ca. **14 miljard p/j**. Ieder jaar hebben alle belastingplichtigen in Nederland een extra belastingdruk van 5% ten gunste van de hypotheekrenteaftrek. Ook huurders betalen deze extra 5% aan belasting!

Het al jarenlang veroordelen van het Nederlandse hypotheekstelsel door de OESO, IMF en CPB ten spijt, deze overheid meent op hoofdlijnen gewoon op de verkeerd ingeslagen weg door te moeten gaan, dit hoewel de enorme schuldenberg van ca. 600 miljard die door dit beleid is ontstaan. We kennen nu o.a. zelfs opeet hypotheek.<sup>1</sup>

### Scheefwonen

Het fulmineren over scheefwonen heeft meer en feitelijk alleen betrekking op het **volledig gesubsidieerd wonen** van eigenaar-bewoners. Zelfs mensen die hun wonen zelf kunnen en zelf zouden moeten betalen, krijgen grote bedragen aan subsidie via box 1 van de inkomstenbelasting door vermindering van belasting.

De gevolgen van het woonakkoord, specifiek de verhuurdersheffing met de daaraan verbonden extra huurverhogingen, maakt het leven ondragelijk voor huurders. In 2012 is de gemiddelde woonlast voor hen al ca. 36% van hun inkomen. Een onverantwoorde situatie door onverantwoord beleid.

Het treft vooral ouderen die na de oorlogsjaren hard hebben gewerkt voor een lage beloning en zelf hun kinderen hebben opgevoed. Hierdoor is er vaak sprake van één (1) inkomen, soms alleen AOW en soms aangevuld met een klein pensioen. Maar ook veel andere gezinnen met lage- en relatief lage inkomens en één (1) ouder gezinnen, wordt de keel afgeknepen.

Dit beleid is noch christelijk, noch democratisch, noch sociaal. Het is feitelijk niets anders dan asociaal.

### Scheefwonen door eigenaar-bewoners in beeld gebracht.

	Huurder in sociale huurwoning	Huurder in vrije sector	Eigenaar-bewoner
Gemiddeld inkomen p/j	<b>17.900</b>	<b>25.000</b>	<b>41.400</b>
Kosten voor de belasting betaler	<b>1.668</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>
Kosten per m2	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>7</b>

Bron: CBS 2012 (Gem. huishoud inkomen) - Volkskrant 2012 (Gem. m2 kosten) - CBS 2011 (Subsidie hypotheekrenteaftrek) - WoOn 2012 (subsidie huurtoeslag).

<sup>1</sup> [www.financieel.infonu.nl>Hypotheek](http://www.financieel.infonu.nl>Hypotheek)

## Huurtoelage

Huurders worden geconfronteerd met extreme huurverhogingen vooral ten gevolge van het huidige hypotheekstelsel, dat de prijzen van woningen opdrijft. Zij kunnen niet fatsoenlijk leven zonder die (geringe) toelage. Naast exorbitante huurverhogingen worden zij gekort op hun al geringe toelage. In 2013 bedroeg die korting 27,44 p/m. De overheid heeft het woord korten vervangen door eigen bijdrage. Het woord klinkt anders, maar het effect is hetzelfde. Welke bewoners, anders dan huurders, hebben te maken met een eigen bijdrage?

## Nieuwe aankondiging huurverhoging

Binnenkort krijgen huurders weer een aankondiging van een exorbitante huurverhoging. Huisuitzettingen, vorig jaar meer dan 6000 en toename van armoede zullen daar weer het gevolg van zijn. Andere, goedkopere woningen zijn er niet, of worden met voorrang verstrekt aan eigenaar-bewoners die om welke reden ook, hun huis hebben moeten (laten) verkopen. Het sociale leven van huurders die dit treft is teniet gedaan, kinderen zijn de dupe, etc. En u politiek komt op de buis met het trotse verhaal een hervorming op de woningmarkt te hebben bewerkstelligd. Keer terug van de verkeerd ingeslagen weg en stop met dit beleid dat feitelijk geen beleid mag worden genoemd. Gevolgen van dit beleid zijn wellicht sociale en economische instabiliteit.

## Werkelijke Hervorming

Als Stichting doen wij een beroep op u om terug te keren van die toch voor een ieder duidelijk verkeerd ingeslagen weg en te komen tot een werkelijke, eerlijke hervorming. Een Hervorming gebaseerd op gelijke behandeling. Wij doen hierna een voorstel daarvoor en vragen u daar goede notie van te nemen. Kijkende naar de regelbrij, specifiek voor huurders, vraagt dit niet slechts om vereenvoudiging, nee het vereist gelijke behandeling van huurders versus eigenaar-bewoners.

## Woonlastenregeling

**S**tichting Gelijke Behandeling Volkshuisvesting heeft in haar rapport van 5 januari 2012 een voorstel gedaan voor een woonlastenregeling, waarbij huurders en eigenaar-bewoners gelijk worden behandeld.

Hieronder vindt u uitgave 2 van de uitwerking van dit voorstel.

1. De woonlast (deel van het inkomen besteed aan wonen) bestaat in principe uit twee componenten, te weten de quote wonen en de quote energie.
2. Bij eigenaar-bewoners dient hierbij als woonlast de OZB belasting te worden opgeteld (lokale last). Deze lokale last is bij huurders verwerkt in de huur.
3. De quote wonen behelst bij de huurders de huur en bij de eigenaar-bewoner de hypotheekrente.
4. De huur, incl. service kosten, en hypotheekrente dienen als gelijke componenten te worden behandeld, dit voor de beoordeling van de woonlast.
5. De voorgestelde woonlastenregeling voor huurders en eigenaar-bewoners dient voor hen gelijk te zijn, dit voor wat betreft wet- en regelgeving alsmede fiscale regeling(en), dit m.u.v. de OZB. Bij huurders is de OZB verwerkt in de huur en eigenaar-bewoners krijgen een aparte aanslag.
6. Alle andere regelingen (o.a. erfpacht, forfaitaire bijtelling en onderhoud) m.b.t. het bezit van de eigen woning hebben geen betrekking op de woonlast, doordat zij aftrekbaar zijn en/of minder aftrek van de subsidie hypotheekrenteaftrek geven.
7. Zowel de eventuele voordelen (waardevermeerdering) als nadelen (waardevermindering) van de woning behoren tot het voordeel/risico van het eigen woningbezit.
8. De hier voorgestelde woonlastenregeling past de huidige subsidie regelingen hypotheekrenteaftrek aan en vervangt de huurtoelage.
9. De hypotheekschuld van zowel de woning die het verblijf van de eigenaar dient, alsook de tweede woning of recreatiewoning, is geen woonlast. Iedere aftrekmogelijkheid in welke box van de inkomstenbelang ook, is niet van toepassing.
10. Bij deze nieuwe (voorgestelde) woonlastenregeling komt de forfaitaire bijtelling in het geval van eigenaar-bewoner te vervallen.
11. Bij verhuur van de woning, zowel de eerste als de tweede- of recreatiewoning, geldt dat de inkomst door verhuur geen woonlast is en derhalve bij de inkomst(en) dient te worden opgegeven in box 1 van de inkomstenbelasting.
12. De gemiddelde woonlast dient op ca. 23% van het besteedbaar inkomen uit te komen, het Europees gemiddelde.
13. Deze hoogte van de woonlast van ca. 23% geldt voor een (gezamenlijk) inkomen tot ca. € 43.000 per jaar.
14. Deze woonlastenregeling wordt in stappen afgebouwd tot een inkomen (gezamenlijk) van ca. € 100.000 per jaar. Bij een (gezamenlijk) inkomen van € 100.000 per jaar en hoger kan er geen aanspraak worden gemaakt op de voorgestelde woonlastenregeling, noch van iedere andere aftrekmogelijkheid.

15. De afbouw vindt plaats in 5 stappen vanaf een (gezaamenlijk) inkomen van ca. € 43.000 per jaar tot een (gezaamenlijk) inkomen van ca. € 100.000 per jaar.
16. Er wordt bij de voorgestelde woonlastenregeling niet meer gesproken over huishoudinkomen, noch een daarmee gelijk te stellen regeling. Als inkomen gelden alleen de wettelijke bepalingen zoals die zijn vastgesteld voor de inkomstenbelasting.
17. Om een redelijk welstandsniveau te waarborgen, waarbij voldaan wordt aan het Europees Sociaal Handvest, is het meerdere van de woonlast boven de ca. 23% van het besteedbaar inkomen aftrekbaar in box 1, dit tot een (gezaamenlijk) inkomen van 43.000 p/j. waarna punt 13 hiervoor geldt.
18. Om tot de ca. 23% gemiddelde woonlast van het besteedbare inkomen te komen, dient een aftrekfactor/dienen aftrekfactoren te worden vastgesteld welke in box 1 van de inkomstenbelasting kan/kunnen worden gehanteerd. Voor een berekening hiervan worden steeds de laatst geldende belastingschijven gehanteerd.
19. De keuze van de huurwoning en koopwoning is, in het geval van in aanmerking willen/moeten komen voor de woonlastenregeling, niet zonder meer vrij.  
Hier geldt, dat de hoogte van het inkomen de keus van de woning moet bepalen. Hiervoor zal een sociale richtlijn moeten worden opgesteld. De woonlast dient in principe door de bewoner(s), m.u.v. inwonende kinderen, te worden opgebracht.  
Uit het inkomen van huurder en/of eigenaar-bewoner moet blijken of hij/zij in aanmerking komt voor de woonlastenregeling. Is dit het geval, dan:
  - o komt de huurder in aanmerking voor een woning uit het sociale segment of uit de vrije sector, welke in verhouding staat tot zijn/haar inkomen;
  - o komt de eigenaar-bewoner in aanmerking voor de koopwoning, die in verhouding staat tot zijn/haar inkomen.
20. Voor alle vermelde fiscale regelingen geldt, dat rekening dient te worden gehouden met economische ontwikkelingen/verhoging van inkomen (inflatie).
21. De woonlast dient specifiek door de **hoofdbewoner(s)**, m.u.v. inwonende **minder- en meerderjarige** kinderen, te worden opgebracht. Kinderen dienen zowel in een koopwoning, als een huurwoning, een eigen bestaan te kunnen opbouwen en te kunnen werken en sparen om een studie/goede toekomst te kunnen bekostigen. Stapeling van WW-uitkeringen dienen middels de **UWV** beperkt te worden en mogen geen invloed hebben op de woonlasten van de **hoofdbewoner(s)**.

Amstelveen, 31 maart 2014

Bestuur SGBV

Site: [www.webklik.nl/sgbv](http://www.webklik.nl/sgbv)