



**PARTIJ VAN DE ARBEID** 's-HERTOGENBOSCH

### **Vragen artikel 39 over de gevolgen van de huurbelasting 's-Hertogenbosch, 6 december 2012,**

Het nieuwe regeerakkoord gaat grote financiële gevolgen hebben voor de huurders en woningzoekenden in Nederland. Onze fracties willen graag weten wat de mogelijke gevolgen voor de huurders in onze gemeente zullen zijn. Enerzijds is de vraag wat de maatregelen *kunnen* betekenen, anderzijds wat ze *zullen* betekenen; op welke wijze zal in 's-Hertogenbosch met de nieuwe mogelijkheden worden omgegaan? Welke keuzes zijn er voor het college?

Kern van het regeerakkoord is een verhuurdersheffing die het Rijk over vijf jaar 2,2 miljard euro per jaar moet opleveren. Dit is ongeveer 900 euro per huurwoning. Dit naast de al bestaande heffing voor de huurtoeslag (760 miljoen) en bijdragen aan corporaties die mede door wanbeleid in financiële problemen zijn geraakt. Deze verkapte huurbelasting komt geheel op het bordje van huurders, die het via de huur honderden euro's per jaar kan kosten. Maar verhuurders houden ook geen geld over voor nieuwbouw, renovatie, energiebesparing of wijkaanpak.'

De laagste inkomens krijgen een verhoging van 1,5% + inflatie, inkomens vanaf € 33.000,- : 2,5% + inflatie en inkomens boven € 43.000,- 6,5% + inflatie. Die enorme huurstijgingen ten tijde van koopkrachtdaling kunnen leiden tot grote armoede. Uit het onderzoek van de gemeente 's-Hertogenbosch en de grote corporaties van 2010 bleek al dat 5000 huishoudens (42%) uit de primaire doelgroep (met inkomen onder de huurtoeslaggrens) toen al te maken had met te hoge woonlasten. Dat gold voor 2000 huishoudens (40%) uit de secundaire doelgroep. Als gevolg van de crisis komen en zullen steeds meer huishoudens in de financiële problemen komen. In 2010 waren er 4670 goedkope huurwoningen 14.460 betaalbare en 3.900 huurwoningen tot de vrije sectorgrens.

Daarom de volgende vragen:

1. Het voornemen is om de huidige systematiek van het woningwaarderingsstelsel met een maximaal redelijke huur los te laten en te vervangen door maximum huur ter hoogte van 4,5 % van de WOZ-waarde. Wat betekent dit voor onze stad: Hoeveel woningen krijgen een lagere, hoeveel een hogere maximale huurprijs, om welke bedragen gaat het en wat zijn de verschillen per buurt/wijk/corporatie?

2. Heeft u inzicht in de marge tussen de actueel gevraagde huur(som) en de maximaal mogelijke huur(som) in de oude en nieuwe systematiek?
3. Kunt u inzicht geven in de ontwikkeling van de goedkope en betaalbare voorraad sinds 2010?
4. Worden onder de nieuwe omstandigheden de gemaakte afspraken over (het aanbod in) de goedkope en betaalbare woningvoorraad gehandhaafd?
5. Huishoudens met inkomens boven € 33.000 respectievelijk € 45.000 krijgen te maken met extra huurverhogingen. Wat gebeurt er als deze huishoudens terugvallen in inkomen. Bent u bereid af te spreken dat de huur dan weer wordt verlaagd?
6. Woningen die bewoond worden door huishoudens met deze inkomens stijgen extra in prijs. Bent u voornemens af te spreken dat de woning na vertrek weer tegen de oorspronkelijke prijs wordt aangeboden?
7. De corporaties hebben de huurverhogingen enerzijds nodig om de nieuwe belasting en heffingen te voldoen, anderzijds voor investeringen in nieuwbouw, renovatie en energiebesparing. Heeft de gemeente mogelijkheden om via prestatieafspraken zorg te dragen voor een goed evenwicht tussen beide?
8. In het regeerakkoord staat dat de corporaties onder directe aansturing van gemeenten komen waarbij gemeenten met meer dan 100.000 inwoners extra bevoegdheden krijgen. Welke bevoegdheden meent u vooral nodig te hebben om betaalbaarheid en nodige investeringen te garanderen?

GroenLinks Peter van Doremalen  
PvdA Lisette van der Swaluw  
SP Patty Hamerslag