

Exit verhuurderheffing geeft ruimte voor investeringen



Het coalitieakkoord voorziet in de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023. Dat is goed nieuws voor corporaties en huurders. Dit jaar betaalde De Woonschakel nog € 5,1 mln. aan verhuurderheffing. Dat geld kan straks ingezet worden voor de bouw van nieuwe woningen, renovatie en verduurzamen van het woningbezit of de betaalbaarheid van huren. Wel zet het kabinet in op projectsteun voor noodlijdende corporaties, waarvan de rekening door andere corporaties moet worden betaald. Het coalitieakkoord brengt dus niet alleen goed nieuws. De mogelijk gedwongen verkoop van grondgebonden huurwoningen (rijwoningen) aan zittende huurders onder voorwaarden wijst De Woonschakel om diverse redenen af.

Belangrijkste punten coalitieakkoord

- De ambitie om de woningbouw te versnellen naar 100.000 woningen per jaar waarvan ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen is goed voor de corporatiesector, evenals de komst van een minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijk Ordening.

Als een versnelling kan worden bereikt in het vrijkomen van bouwlocaties hoopt De Woonschakel kans te zien voor de bouw van 600 extra sociale huurwoningen tot 2030 in de regio. Met de gewenste circulaire bouw van prefab woningen door het kabinet heeft onze corporatie ervaring. Op dit moment worden 9 woningen in deze vorm gebouwd in de Van Wassenaerstraat in Obdam.

- Vragen zijn er nog over de wijze waarop de sociale huur voor mensen met een lager inkomen wordt verlaagd en een inkomensafhankelijk huurbeleid voor huishoudens met een hoger inkomen.
- De wens van het kabinet om zittende huurders de mogelijkheid te geven om de eigen huurwoning te kopen wijzen wij af. Los van het feit dat de beschikbaarheid van huurwoningen voor woningzoekenden daarmee wordt verkleind, zal dit ook niet bijdragen aan een optimaal technisch beheer/verduurzamen van wooncomplexen door corporaties.

Het bestaande verkoopbeleid van De Woonschakel is gericht op het aanwijzen van blokken woningen in het woningbezit, maar niet lukraak in alle complexen. Het aanwijzen van verkoopblokken geschiedt in overleg met de Huurdersraad en afstemming met gemeenten. Gelet op de vraag naar sociale huurwoningen in de huidige woningmarkt zijn in de afgelopen jaren geen extra woningen voor verkoop door De Woonschakel aangewezen.

- Positief is de ruimere mogelijkheid die wordt geboden aan woningcorporaties om te investeren in de bouw van middenhuurwoningen (huur tot circa € 1.000 per maand).
- Het coalitieakkoord gaat er van uit dat vaste huurcontracten de norm blijft. Dit ondersteunt De Woonschakel van harte en is ook goed nieuws voor huurders.

Tot slot

De Woonschakel ziet kansen voor versnelling en toename van woningbouw in de regio. Een aantal bekende locaties in diverse gemeenten kunnen hiervoor ingezet worden. Het is zaak dat alle betrokken partijen, waaronder gemeenten, projectontwikkelaars, aannemers en corporaties eensgezind en gezamenlijk zich in 2022 volop hiervoor in gaan zetten. Alleen zo kan de woningcrisis in de regio effectief worden bestreden, in het belang van alle woningzoekenden naar een betaalbare huur- of koopwoning.