

WAAROM 67%?

Als Woonwaard na de verhoging van de LtV-norm zijn toezegging was nagekomen om de streefhuren op 73% te zetten, zou een 'streefhuurbetaler' na een verhoging met 2,6% in 2023 uitkomen op 67% van de maximumhuur (hij zou dit jaar van 65,3 naar 67% gaan – zie bijlage 3).

Met de 75%-norm betaalt de streefhuurbetaler van 2019/2020 op dit moment al 67% van de maximumhuur.

VERHUURHEFFING

De bedragen van de Verhuurheffing zijn geen mysterieuze pot geld, waaruit naar believen kan worden geput.

Het gaat om dik anderhalve maandhuur, die door de huurders wordt opgebracht.

De geplande investeringen in duurzaamheid worden dus door de huurders betaald.

'Isoleren zonder huurverhoging' is dus onwaar.

De huurders betalen die met zijn allen al dik.

Die investeringen in bestaande woningen veroorzaken bovendien zowel een stijging van de WOZ-waarde als een hoger energielabel, wat allebei in een hoger puntentotaal resulteert.

En dus tot een hogere huur.

Dus ze zijn voor Woonwaard niet (volledig) onrendabel.

Bovendien is het zo dat Woonwaard kan afschrijven op investeringen als de boekwaarde door die investeringen boven de WOZ-waarde uitkomt.

Die afschrijvingen komen dan ten laste van het (fiscale) bedrijfsresultaat, waardoor de Vennootschapsbelasting (VPB) omlaag gaat.

Overigens stijgt de bedrijfswinst door huurverhoging en dus gaat daarvan een kwart naar de fiscus.

Als Woonwaard moet bijlenen om te investeren in duurzaamheid is dat een kwestie van financiering en niet van exploitatie.

Bovendien zijn ook in het recent verleden schulden afgelost met exploitatiewinst – dus die hebben we al betaald!

INKOMENSPOLITIEK

Als de huur van een woning afhankelijk wordt van het inkomen, is dat inkomenspolitiek (die bij het Rijk hoort).

Als een corporatie rekening houdt met de inkomens- en prijsontwikkelingen is er van inkomenspolitiek GEEN sprake.

In het regeerakkoord was afgesproken dat het minimumloon en daaraan gekoppelde uitkeringen met 10% zouden stijgen.

Dat is per 1 januari 2023 gebeurd.

Dat was bedoeld als het inlopen van een achterstand.

Door de inflatie is die verhoging helemaal opgesoupeerd en is de achterstand dus gelijk gebleven.

Datzelfde gaat op voor de verhoging van de pensioenen: doordat er jaren niet is geïndexeerd, was er een achterstand van bijna 25% opgelopen. Die is dus maar deels gecompenseerd en vervolgens grotendeels verdampt door de inflatie.

Voor de 'doelgroep van de volkshuisvesting' is er over het algemeen geen sprake van reële inkomensverbetering.

En daar komt nog iets bij:

INFLATIE

Voor inkomens tot pakweg anderhalf keer 'modaal' zijn de uitgaven voor levensonderhoud en de woonlasten een groter deel van het inkomen dan het gemiddelde.

De inflatie ligt voor deze groep dan ook boven de 10%, zo blijkt uit cijfers van het CBS.

Een belangrijke factor in deze hogere inflatie is de huurverhoging in 2022. Die huurverhoging kan dus niet als argument voor een nieuwe stijging gelden.

Doordat Nederland meer voor de import van energie en grondstoffen moet betalen daalt het nationaal inkomen.

Dat betekent dus dat je met zijn allen wat armer wordt.

(Overigens, de arbeidsinkomensquote is volgens het CPB in 2022 OPNIEUW gedaald, eigenaren van bedrijven verorberen dus een groter aandeel in de koek).

Afwentelen van de prijsverhoging van de import veroorzaakt inflatie en als iedereen afwentelt kom je in een loon-prijsspiraal terecht waar niemand beter van wordt – de koek wordt niet groter, maar de waarde

van je munt wordt uitgehold (waardoor de import nog duurder wordt en zo voort).

In plaats van afwentelen, moet iedereen het met minder doen en dat geldt ook voor corporaties (en de overheid!)

Net doen alsof je neus bloedt en op de voorgenomen weg doorgaan is anderen opzadelen met de schade.

67%

Door de stijging van de maximumhuren met 10% is het streefhuurpercentage van 75% volstrekt irreal geworden.

Voor het overgrote deel van de huurders had het niet uitgemaakt als de streefhuren in 2019 of 2020 naar 73% waren gegaan, de meesten zitten daar ruim onder en zij hebben met 75% streefhuur de jaarlijkse huurverhoging gekregen die bij 73% ook zou gelden.

Het verlagen naar 67% betekent wel dat voor iedereen de afstand tot de streefhuur wordt verkleind.

De verlaging naar 67% is een veer die Woonwaard gemakkelijk kan laten gezien het wegvallen van pakweg 15% van de exploitatielasten (daarvan gaat dan wel een kwart naar extra VPB).

Een verlaging naar 67% betekent alleen voor de nieuwe huurders van na juli 2021 een kleine huurverlaging.

De Rijp, 6 maart 2023

Rob Deckwitz.