

# ‘Dit beleid raakt ons onevenredig hard’

De regering heeft een nieuwe melkkoe: de woningcorporaties. De verhuurdersheffing treft ook Destion, dé corporatie van de gemeenten Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar. De Huurdersraad van Destion spreekt zich krachtig uit tegen deze maatregel. ‘We zijn het slachtoffer van misleidende beeldvorming.’

## PROTEST TEGEN VERHUURDERSHEFFING

Verontwaardigd zijn ze: Henk Rutjes uit Molenhoek en Wim Wijnhofen uit Middelaar, respectievelijk voorzitter en vicevoorzitter van de Huurdersraad van woningcorporatie Destion. Steen des aanstoots is de zogenaamde verhuurdersheffing, waarmee de Rijksoverheid de financiële buffers van woningcorporaties ieder jaar afroemt. Want, zeggen Rutjes en Wijnhofen, de rekening komt uiteindelijk terecht bij de huurders.

De verhuurdersheffing wordt opgelegd aan woningcorporaties en particuliere verhuurders van sociale huurwoningen, en zal de schatkist dit jaar naar verwachting 1,7 miljard euro opleveren. De maatregel werd in 2013 ingevoerd, niet toevallig nadat er een aantal excessen bij grote woningcorporaties aan het licht was gekomen. De hele sector stond opeens in een kwade reuk, wat de weg vrijmaakte voor deze nieuwe belasting. Corporaties die protesteerden tegen wat zij een ‘greep in de kas’ noemden, werden weggehoond.

## HUURDER BETAALT DE REKENING

Rutjes en Wijnhofen vinden het onverteerbaar dat kleine, degelijke corporaties als Destion worden afgerekend op het wanbeleid van een paar grote spelers als Rochdale en Vestia. Bij het grote publiek is het beeld gevestigd van een ‘graaicultuur’. Maar daar is bij het overgrote deel van de corporaties absoluut geen sprake van, aldus Rutjes. ‘Er is een volkomen misleidend beeld ontstaan. En daar is Destion ook het slachtoffer van.’

Die misleidende beeldvorming heeft grote financiële consequenties voor de corporaties. De verhuurdersheffing komt voor Destion neer op een jaarlijks bedrag van 1,7 miljoen euro, ongeveer 10 procent van de jaaromzet. Maar uiteindelijk betaalt niet de corporatie maar de huurder het gelag. Want hoewel Destion zijn best doet om de huurders zoveel mogelijk uit de wind te houden, moet de heffing wel worden opgebracht.

Mede dankzij de Huurdersraad is een voorgenomen algemene huurverhoging van 2,5 procent in 2015 nog enigszins verzacht. Maar als het overheidsbeleid ongewijzigd blijft, zal dat ten koste gaan van investeringen én huurprijzen. Hoe onrechtvaardig dat ook is. ‘Door deze maatregel wordt het begrotingstekort van de overheid afgewenteld op huurders van sociale huurwoningen, dus op mensen met lage inkomens,’ zegt Rutjes. ‘Want tegelijkertijd zie je dat een versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek politiek onbespreekbaar is.’



Tweemaandelijks vergadering van de Huurdersraad van Destion

## SCHEVE VERGELIJKING

Volgens de Rijksoverheid kunnen corporaties de verhuurdersheffing zelf terugverdienen, o.a. door inkomensafhankelijke huurverhogingen op te leggen. Maar daarbij wordt geen rekening gehouden met corporaties als Destion, die opereren in een landelijk krimpgebied, met veel relatief oudere huurders.

‘Je kunt een corporatie uit de Randstad niet vergelijken met een corporatie op het platteland,’ zegt Wijnhofen. ‘In deze regio is geen grote markt voor commerciële verhuur. Bovendien is 44 procent van de huurders van Destion 65 jaar of ouder. Dat zijn mensen die niet meer werken en van wie de pensioenen de laatste jaren vaak niet zijn geïndexeerd. Die zijn nu het kind van de rekening.’

## GOEDE VERSTANDHOUDING MET DESTION

Overigens verloopt de samenwerking met de directeurbestuurder van Destion perfect, aldus Wijnhofen. ‘We kunnen altijd dingen bespreken en er wordt goed naar ons geluisterd. In de praktijk weten we altijd wel tot overeenstemming te komen.’ Als voorbeeld van de goede verstandhouding tussen Huurdersraad en corporatie noemen Rutjes en Wijnhofen de € 19.000 die de raad jaarlijks mag uitgeven om de woonomgeving van de huurders in de regio te verbeteren. Een beamer met scherm in een multifunctioneel centrum, een paar bankjes bij een vijver... het zijn kleine dingen, maar het kan de leefbaarheid enorm verbeteren.

Maar wat kan de Huurdersraad van een kleine corporatie uit Noord-Limburg doen tegen het ‘asociale’ huurbeleid van de Rijksoverheid? Rutjes en Wijnhofen glimlachen. ‘Het enige wat we kunnen doen is onze stem laten horen,’ zegt Rutjes. ‘Huurders worden door dit beleid onevenredig hard geraakt. Dát is het ware verhaal.’

*“Overheid houdt geen rekening met woningcorporaties die opereren in een landelijk krimpgebied met veel relatief oudere huurders”*

## Huurdersraad Destion

De Huurdersraad van Destion komt op voor de belangen van de huurders van Destion.

De leden van de raad denken mee en adviseren over onder andere het onderhoudsbeleid van woningen, de woonruimteverdeling, het huurprijsbeleid, mutatiebeleid en verkoop van woningen. Kortom: alles wat voor huurders belangrijk is. Alle plannen en beleidsvoornemens van Destion, waarbij er direct belang voor de huurder is, worden met de Huurdersraad besproken. Zo is de Huurdersraad elk jaar nauw betrokken bij de huurverhoging en de begroting. Ook de onderhoudsbegroting en nieuwbouwplannen zijn belangrijke agendapunten.



Wim Wijnhofen (l) en Henk Rutjes (r)