

VNG

Postbus 30435
2500 GK DEN HAAG

Dossiernummer : Z2019-12917
Stuknummer : S2019-30947
Behandeld door : Peter van Noort
Email : Gemeente@achtkarspelen.nl

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage

Verzenddatum

12 december
2019

Onderwerp

Verhuurdersheffing

Geachte heer of mevrouw,

Inleiding

De gemeente Achtkarspelen wil de komende jaren voldoende woningen aan de woningvoorraad toevoegen en verduurzamen en zorgen voor leefbare wijken en dorpen. Er is nog steeds sprake van een huishoudensgroei en een behoefte aan woningen. Ook is er een fikse investering nodig in de verhoging van de kwaliteit van de woningvoorraad. Dit geldt zeker ook voor de sociale huurmarkt, waarbij vaak sprake is van verouderd woningbezit met een matige kwaliteit. Ook de leefomgeving van buurten waar veel sociale woningen staan is een aandachtspunt. De woningcorporaties moeten de mogelijkheid hebben om voor hun doelgroep te investeren. Dit kan gaan om nieuwbouw, investeringen in duurzaamheid, investeringen in de leefbaarheid en transformatie en herstructurering.

De verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing is een belasting op sociale huurwoningen die de woningcorporaties wordt opgelegd. Jaarlijks gaat de huuropbrengst van 2 maanden rechtstreeks naar deze belasting. Indirect worden hiermee ook de huurders van de corporaties getroffen omdat ze feitelijk hieraan mee betalen.

De verhuurdersheffing is een blokkade voor de corporaties om voldoende middelen beschikbaar te hebben om deze investeringen te doen. Hiermee kunnen ze niet voldoen aan de wensen van de gemeenten zoals die in hun woonvisies zijn neergelegd en ontstaan er ook fricties ten aanzien van de te maken prestatieafspraken zoals de Woningwet 2015 die vereist.

Uit eerder onderzoek (bijvoorbeeld door de Rijksuniversiteit Groningen) is gebleken dat de verhuurdersheffing funest is voor de sociale huursector. De belasting op sociale huurwoningen gaan ten koste gaan van de huurders. Woningcorporaties verhogen de huren en bezuinigen op investeringen. Er worden veel minder betaalbare huizen gebouwd of opgeknapt en de huurprijzen zijn gestegen. Door de hogere huurprijzen is er ook meer huurtoeslag nodig.

Daarnaast is er ook onvoldoende zicht op wat er met deze gelden gebeurt. Deze maatregel is ingevoerd in de (woningbouw)crisisjaren. De gelden worden vooral geïnvesteerd in de Randstad vanwege de bevolkingsgroei. Dit neemt niet weg dat andere gebieden in Nederland eveneens een behoefte hebben aan een investeringsimpuls, alleen liggen de vraagstukken net iets anders. Er is een specifiek beleid ten aanzien van woningbouw nodig. Door de verhuurdersheffing en de besteding daarvan ontstaat er een scheve verhouding in deze investeringen.

Conclusie

Al met al kan worden geconcludeerd dat de verhuurdersheffing blokkades geeft ten aanzien van het woningbeleid van de gemeenten, de investeringen van de woningcorporaties, de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en het inzetten van voldoende middelen buiten de Randstad.

De gemeente Achtkarspelen pleit daarom voor een afschaffing van de verhuurdersheffing voor de woningcorporaties.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

de secretaris/directeur,
mr. drs. E.H.C. van der Laan

de burgemeester,
mr. O.F. Brouwer