

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mw. drs. K.H. Ollongren

Postbus 20011

2500 EA 'S-GRAVENHAGE

datum:	16 juli 2020	onderwerp:	Verhuurderheffing woningcorporaties
ons kenmerk:	1344106 / 1564192	uw kenmerk:	
inlichtingen bij:	de heer Y. Klein Braskamp	uw brief van:	
telefoonnummer:	(0314) 377 484	bijlage:	Motie 'Stop de verhuurdersheffing'

Geachte mevrouw Ollongren,

In zijn vergadering van 28 mei jl. heeft de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem de motie 'Stop de verhuurdersheffing' met algemene stemmen aangenomen. Conform het dictum van deze motie maken wij met deze brief bij u kenbaar dat de gemeente Doetinchem van mening is dat een einde moet worden gemaakt aan de verhuurderheffing voor woningcorporaties.

Opbrengsten genereren via de verhuurderheffing

De invoering van de verhuurderheffing maakte met het Woonakkoord onderdeel uit van een set van maatregelen om de woningmarkt beter te laten functioneren. Met deze strekking wordt het doel van de verhuurderheffing op de website van de Rijksoverheid toegelicht. Tegelijkertijd wordt in de Memorie van Toelichting op het oorspronkelijke wetsvoorstel Wet verhuurderheffing uit 2012 toegelicht dat de primaire doelstelling van de heffing gelegen is in het genereren van inkomsten. Ook in de op 29 mei 2020 verschenen 'Rapportage verhuurderheffing 2020 en evaluatie heffingsverminderingen' wordt het (oorspronkelijke) doel van de verhuurderheffing omschreven als het genereren van inkomsten, waarbij de opbrengst zou oplopen tot 1,7 miljard in 2017. In bijbehorende aanbestedingsbrief heeft u opgenomen dat de gerealiseerde opbrengst, zoals gepland bij invoering, is opgelopen tot 1,7 miljard in 2017.

Ten koste van investeringen in kwaliteit, betaalbaarheid en bereikbaarheid

Hoewel het genereren van inkomsten blijkbaar naar verwachting is verlopen, heeft dit er wel toe geleid dat woningcorporaties het genoemde bedrag van 1,7 miljard niet hebben kunnen investeren in de bestaande woningvoorraad en in het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. Investeringen die nodig zijn om nu en in de toekomst voldoende betaalbare woningen met een goede kwaliteit aan te kunnen blijven bieden aan de doelgroep. Concreet heeft de verhuurderheffing er toe geleid dat de grootste woningcorporatie binnen de gemeente Doetinchem met ruim 7000 woningen, Sité Woondiensten, in de periode 2013 tot en met 2019 in totaal ruim 28 miljoen euro niet heeft kunnen investeren. Voor het jaar 2020 komt daar een bedrag bij van naar verwachting 5,9 miljoen euro.

Ook het op 3 juli 2020 gepubliceerde rapport 'Opgaven en middelen corporatiesector' laat zien dat woningcorporaties financieel onvoldoende mogelijkheden hebben om tot en met 2035, naast het investeren in het behoud van de kwaliteit van hun bezit en de leefomgeving, invulling te geven aan de maatschappelijke opgaven die op lange termijn de meeste investeringen vergen.

Dan gaat het om het huisvesten van de doelgroep in voor hen geschikte en betaalbare woningen en het verduurzamen en aardgasvrij maken van de woningvoorraad. Uit hetzelfde rapport is indirect op te maken dat de verhuurderheffing een belangrijke bijdrage levert aan de constatering dat woningcorporaties voor deze maatschappelijke opgaven tot en met 2035 onvoldoende financiële mogelijkheden hebben. Daarbij komt dat het verduurzamen en aardgasvrij maken om investeringen vraagt die per saldo vooral in maatschappelijke zin (betaalbare woonlasten voor huurder, meer wooncomfort voor huurder en leveren van bijdrage aan klimaatdoelstellingen) en niet in financiële zin worden 'terugverdiend'. De verhuurderheffing legt vanuit dit perspectief een extra beslag op de mogelijkheden om als woningcorporatie de noodzakelijke investeringen in duurzaamheid te doen die door de sector zelf ook wenselijk worden geacht en door het Rijk ook van de sector (als startmotor) worden verlangd.

Ondersteuning (herhaalde) oproep Achterhoekse corporaties (ACo)

Deze brief kan tegelijkertijd ook beschouwd worden als ondersteuning van de (herhaalde) oproep van de ACo, als samenwerkingsverband van vier woningcorporaties in de Achterhoek, om de verhuurderheffing af te schaffen. Met een gezamenlijk bedrag van ruim 24 miljoen euro dat jaarlijks door de Achterhoekse woningcorporaties wordt afgedragen, kan een aanzienlijk (door de huurders opgebracht) bedrag niet binnen de regio Achterhoek worden besteed aan verbouw, renovatie en nieuwbouw om voor nu en de toekomst zorg te dragen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen met een goede woonkwaliteit. Tegelijkertijd is voornoemde een gemiste kans om (juist in deze tijden) de regio Achterhoek van een economische impuls te voorzien en daarmee ook werkgelegenheid te behouden.

Niet alleen

Het verzoek van de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem om bij u kenbaar te maken dat een einde moet worden gemaakt aan de verhuurderheffing en de oproep van de ACo staan niet op zichzelf. Ze sluiten, zoals u ongetwijfeld weet, aan bij oproepen vanuit andere gemeenten, provincies en belangenorganisaties zoals Aedes, VNG en de Woonbond.

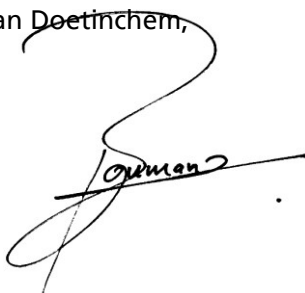
Uitwerking structurele oplossingen

In uw Kamerbrief bij de eerder genoemde rapportage 'Opgaven en middelen corporatiesector' geeft u aan een aantal structurele oplossingsrichtingen uit te werken en de Kamer daarover in het najaar te informeren. In dat kader herhalen wij de oproep die de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem ons heeft gevraagd aan u over te brengen en de oproep van de Achterhoekse woningcorporaties, namelijk dat een einde moet worden gemaakt aan de verhuurderheffing voor woningcorporaties. Wij vertrouwen erop dat u deze betreft bij het uitwerken van de genoemde structurele oplossingsrichtingen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Doetinchem,



secretaris



burgemeester