D66 CDA Christen Unie

MOTIE VREEMD AAN DE ORDE

Agendapunt nr. 11 van de raadsvergadering d.d. 10 februari 2020

Onderwerp: afschaffen Verhuurdersheffing

De raad van de gemeente Hattem, in vergadering bijeen d.d. 10 februari 2020

Overwegende dat:

- wonen een grondrecht is, het is immers net als eten, drinken en veiligheid een primaire levensbehoefte;
- de woningcorporaties uitsluitend werken op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting en daartoe vooral zorg dragen voor de burgers met een smalle beurs;
- de woningcorporaties een belangrijke voortrekkersrol hebben bij de transitie en de verduurzaming van de bebouwde omgeving en het leefbaar houden van dorp, stad en platteland;
- de woningcorporaties een verhuurdersheffing aan het Rijk moeten betalen over de WOZ waarde van (sociale) huurwoningen, die steeds hoger wordt;
- Triada heeft laten weten dat zij meer dan de eerste twee maanden huurinkomsten van haar woningen aan het Rijk moet afdragen om deze verhuurdersheffing te kunnen betalen;
- de woningcorporaties door o.a. deze heffing minder kunnen investeren in nieuwbouw, leefbaarheid, verduurzaming en het betaalbaar houden van de huurprijzen;
- een groot aantal woningcorporaties, tevergeefs, bezwaar heeft gemaakt tegen de verhuurdersheffing;
- gelet op en met in achtneming van het geformuleerde in de toelichting.

Constaterende dat:

- de corporaties en dus hun huurders door onder meer deze verhuurdersheffing nadelige financiële consequenties ondervinden door het niet kunnen uitvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen in de sociale woningbouw of getroffen worden door verhoging van de huurprijzen;
- de gemeente Hattem nu al merkt dat sociale nieuwbouw moeilijk tot stand komt met private partijen waar de gemeente eisen stelt aan het percentage te bouwen sociale huurwoningen;
- met het oog op de opgaven uit het klimaatakkoord ook de (sociale) woningen in de gemeente Hattem verduurzaamd moeten worden;
- de woningcorporaties zelf heel goed weten waar investeringen nodig zijn;
- de woningcorporaties de verantwoordelijkheid hebben om de beschikbare middelen ook daadwerkelijk om te zetten in het realiseren van (sociale) woningen.

aangenomen:
(13) stemmen voor
(2) stemmen tegen

Verzoekt het college om:

1. als gemeente Hattem samen op te trekken met andere verontruste gemeenten en woningcorporaties. Gezamenlijk met de VNG er bij het Rijk op aan te dringen dat de verhuurdersheffing per direct wordt afgeschaft en dat er daarnaast voldoende nieuwe financiële rijksmiddelen beschikbaar komen voor nieuwbouw en verduurzaming van de sociale huursector.

En draagt de griffie op:

1. deze motie en de toelichting via de griffies naar alle andere gemeenteraden en woningcorporaties in onze woonregio te sturen;
2. deze motie en de toelichting ook naar de Minister van Milieu en Wonen, de Eerste en de Tweede Kamer en de VNG te sturen;
3. deze motie en de toelichting maximaal breed in de publiciteit te brengen; alle lokale en regionale dagbladen te informeren; alle regionale nieuws- en tv te informeren.

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de D66-fractie, E.P.J. Kort:

Namens de CDA-fractie, T.B. Juk:

Namens de ChristenUnie-fractie, A. Palland:

Aanvullende toelichting

Geconstateerd moet worden dat in het belastingplan van het huidige kabinet nog steeds opgenomen staat dat woningcorporaties voor een sociale huurwoning tien keer meer belasting moeten betalen dan particuliere beleggers voor een vergelijkbare huurwoning. Dus dat daarmee, geld dat opgebracht wordt door huurders, rechtstreeks in de staatskas verdwijnt. De volkshuisvesting wordt daarmee steeds meer verworden is tot woningmarkt èn de mensen met de smalste beurs moeten opdraaien voor de problemen van die woningmarkt.

Deze Verhuurdersheffing (landelijk 1,7 miljard) komt nog boven op andere belastingen voor de corporaties. Zij moeten ook nog de zgn. Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) betalen en vennootschapsbelasting, samen goed voor nog eens bijna twee maanden huur (landelijk bijna € 1,5 miljard)

Er zijn drie manieren om dat te compenseren: de huren verhogen (zodat de sociale huursector duurder wordt), meer woningen verkopen (zodat de sociale huursector kleiner wordt) of minder investeren (zodat de sociale huursector slechter wordt). Helaas moeten al deze drie worden toegepast en alle drie leiden ze, als we op deze manier doorgaan, tot een onherstelbare uitholling van de sector waar we juist met z'n allen trots op willen zijn.

Daarnaast wordt het grondrecht op wonen ernstig aangetast. Terwijl wonen een grondwettelijk recht is, is de realisatie door het Rijk uitbesteed aan gemeenten en provincies. Zo is niemand eindverantwoordelijk, laat staan af te rekenen op het resultaat. Eind van het liedje is dat het voor een hele generatie starters onmogelijk is een betaalbare huur- of koopwoning te kunnen bemachtigen.

Corporaties zijn bij uitstek geoutilleerd voor en hebben tot taak om betaalbare sociale huurwoningen te realiseren doch daarvoor steeds vaker de financiële middelen niet meer hebben. Onder meer vanwege de hoge belastingen, zoals de Verhuurderheffing. Veel oppositie partijen in de Tweede Kamer en ook de congressen van coalitie partijen zich hebben uitgesproken voor het schrappen van de Verhuurdersheffing. Ondanks dat zijn er tot op heden geen concrete stappen door het kabinet genomen om (per direct) de Verhuurdersheffing af te schaffen.

Triada heeft reeds aangegeven om financiële redenen geen sociale huurwoningen in de nieuwbouwplannen voor Het Veen Noord te kunnen bouwen. Triada heeft ook reeds aangegeven onvoldoende middelen te hebben om de verduurzamingstaak volledig te kunnen realiseren. Zo had Triada bij de renovatie en verduurzaming van de woningen aan de Keppelskamp e.o. geen geld meer beschikbaar om de aanvankelijk geplande zonnepanelen ook daadwerkelijk te plaatsen.

De corporaties weten wel waar, hoeveel en welk type sociale huurwoning gebouwd moet worden èn waar, hoe en hoeveel verduurzamingsingrepen in de woningvoorraad moeten worden gerealiseerd. Doch, dat er in toenemende mate onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn onder meer vanwege de steeds toenemende belastingheffingen.

De toezichthouder Autoriteit woningcorporaties constateerde onlangs (Trouw, 31 januari 2020) dat er nu nog voldoende middelen zijn bij de woningcorporaties, maar dat is dan wel gerelateerd aan de realisatie van veel te weinig woningen (ca 62%). Indien de door de sector beloofde jaarlijkse 25.000 woningen moeten worden gerealiseerd zijn de huidige middelen onvoldoende.