MOTIE

Agendapunt: 15. Motie vreemd aan de orde van de dag
Onderwerp: Afschaffing verhuurdersheffing
De raad van de gemeente Achtkarspelen in vergadering bijeen d.d. 21 november 2019
Verzoekt het college: In samenwerking met de Friese gemeenten, de Vereniging Friese Woningcorporaties, IPO en de VNG er in 2019 bij het Rijk op aan te dringen dat de verhuurdersheffing wordt afgeschaft. En gaat over tot de orde van de dag.
Toelichting: - Woningcorporaties hebben een voortrekkersrol bij de transitie van de bebouwde omgeving en het leefbaar houden van dorp, stad en platteland. - Woningcorporaties moeten een verhuurdersheffing aan het Rijk betalen over de WOZ-waarde van (sociale) huurwoningen. - Uit antwoorden op vragen in Provinciale Staten blijkt dat corporaties in Friesland, ook in Achtkarspelen, elk jaar ongeveer twee maanden huur van haar woningen aan het Rijk moet afdragen: een totaalbedrag van 40 miljoen euro. - Woningcorporaties kunnen door de verhuurdersheffing minder investeren in nieuwbouw, leefbaarheid, verduurzaming en het betaalbaar houden van de huurprijzen. - Een groot aantal woningcorporaties maakt bezwaar tegen die verhuurdersheffing. - Sinds eind oktober 2019 is duidelijk dat de verhuurdersheffing vooral wordt geïnvesteerd in de randstad. - Huurders ondervinden door de heffing nadelige financiële consequenties door het niet uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen in de sociale woningbouw of door verhoging van de huurprijzen. - De uitdagingen in Friesland/Achtkarspelen zijn anders dan in de randstad: wij moeten de verkrotting tegengaan, de leefbaarheid in dorp, stad en platteland overeind houden en met het oog op de opgaven uit het Klimaatakkoord moeten de (sociale) woningen in Friesland ook worden verduurzaamd. - De woningcorporaties weten zelf heel goed waar investeringen nodig zijn. - Deze motie wordt via de griffies naar alle andere raadsleden in Friesland en (vertaald) aan alle griffies van de andere gemeenten in Nederland gestuurd.
FNP-Achtkarspelen, Dhr. S.D. van der Meer

Stemming motie:
Motie is met algemene stemmen (20) **aangenomen.**

www.achtkarspelen.nl

achtkarspelen
GEMEENTE

VNG

Postbus 30435
2500 GK DEN HAAG

bezoekadres Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost
postadres Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost

t 14 0511 f (0511) 54 81 10
e gemeente@achtkarspelen.nl

BIC-code bank B.N.G., Den Haag
IBAN NL50 BNGH 0285 0001 01

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 gaat 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

www.achtkarspelen.nl

achtkarspelen
GEMEENTE

VFG

Hofplein 38
8911 HJ LEEUWARDEN

bezoekadres Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost
postadres Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost

Dossiernummer	:	Z2019-12917
Stuknummer	:	S2019-30972
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,

t 14 0511 f (0511) 54 81 10
e gemeente@achtkarspelen.nl

BIC-code bank B.N.G., Den Haag
IBAN NL50 BNGH 0285 0001 01

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 gaat 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

MOASJE

Wurklistpunt: 15. Moasje frjemd oan de oarder fan de dei
Underwerp: Ofskaffing ferhierdersheffing
De ried fan de gemeente Achtkarspelen yn gearkomste byinoar op d.d. 21 novimber 2019
Fersiket it kolleezje: Yn oparbeidzjen mei de Fryske gemeenten, de Vereniging Friese Woningcorporaties, IPO en de VNG der yn 2019 by it Ryk op oan te trunen dat de ferhierdersheffing ôfskaft wurdt. En giet oer ta de oarder fan de dei.
Taljochting: - Wenningkorporaasjes hawwe in foarlûkersrol by de transysje fan de beboude omjouwing en it leefber hâlden fan doarp, stêd en plattelân. - Wenningkorporaasjes moatte in ferhierdersheffing oan it Ryk betelje oer de WOZ-wearde fan (sosjale) hierwenten. - Ut antwurden op fragen yn Provinsjale Steaten docht bliken dat korporaasjes yn Fryslân, ek yn Achtkarspelen, elk jier likernôch twa moanne hier fan har wenten oan it Ryk ôfdrage moatte: in totaalbedrach fan 40 miljoen euro. - Wenningkorporaasjes kinne troch de ferhierdersheffing minder ynvestearje yn nijbou, leefberens, ferduorsuming en it betelber hâlden fan de hierprizen. - In grut tal wenningkorporaasjes makket beswier tsjin dy ferhierdersheffing. - Sûnt ein oktober 2019 is dúdlik dat de ferhierdersheffing foaral ynvestearre wurdt yn de rânestêd. - Hierders ûnderfine troch de heffing neidielige finansjele konsekwinsjes troch it net útfieren fan duorsumens-maatregels yn de sosjale wenningbou of troch ferheging fan de hierprizen. - De útdagings yn Fryslân/Achtkarspelen binne oars as yn de rânestêd: wy moatte de ferkrotting tsjingean, de leefberens yn doarp, stêd en plattelân oerein hâlde en mei it each op de opjeften út it Klimaatakkoart moatte de (sosjale) wenningen yn Fryslân ek ferduorsume wurde. - De wenningkorporaasjes witte sels hiel goed wêr't ynvestearringen nedich binne. - Dizze moasje wurdt fia de griffies nei alle oare riedsleden yn Fryslân en (yn oersetting) oan alle griffies fan de oare gemeenten yn Nederlân tastjoerd.
FNP-Achtkarspelen, Hr. S.D. van der Meer

Stemming motie:
Motie is met algemene stemmen (20) **aangenomen**