**Schriftelijke inbreng van dhr. Paulus Jansen (namens de VNG) en dhr. Jop Fackeldey (namens de G32) t.b.v. Rondetafelgesprek over de verhuurderheffing**

Het kabinet heeft de evaluatie van de verhuurderheffing aan de Tweede Kamer gestuurd. Daarnaast is een brief gestuurd over de ‘indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties’. Omdat beide documenten met elkaar samenhangen, geven we op beide documenten een reactie.

**De evaluatie Verhuurderheffing**

De invoering van de verhuurderheffing heeft een grote impact op de volkshuisvesting in Nederland:

* Tussen 2009 en 2015 is het aantal sociale corporatiewoningen afgenomen met 262.400.
* Het aandeel goedkopere corporatiewoningen (tot aan de aftoppingsgrens) is gedaald van 81% tot 64%.
* Corporaties hebben ruim gebruik gemaakt van de mogelijkheid om huren te verhogen: tussen 2010 en 2014 steeg de gemiddelde maandhuur van € 420 tot € 492.
* Het investeringsniveau bedroeg in 2011 € 9,2 mld. In 2014 was dat € 5,5 mld.
* De bedrijfslasten van woningcorporaties zijn gedaald.

De primaire doelstelling van invoering van de verhuurderheffing was het genereren van inkomsten. De redenering was dat er sprake was van een stabiele huurmarkt en dat dus de corporaties een bijdrage konden leveren aan de uitgaven van het Rijk. Daarnaast rechtvaardigde het kabinet de verhuurderheffing door te wijzen op de redelijkheid om extra inkomsten van de inkomensafhankelijke huurstijgingen af te romen.

Omstandigheden zijn nu echter gewijzigd. De economie herstelt zich en het kabinet heeft verschillende maatregelen genomen (zoals de huursombenadering en het passend toewijzen) die de sociale huurmarkt nader reguleren. Dit rechtvaardigt een heroverweging van de verhuurderheffing. Extra bijkomstigheid is dat de verhuurderheffing een extra druk heeft gelegd op het budget voor huurtoeslag. Het Rijk int de verhuurderheffing, de corporaties vangen de verhuurderheffing op door vooral de huren te verhogen. De huurders doen in toenemende mate een beroep op de huurtoeslag. Dit is geen slimme manier van heffen en ook niet rechtvaardig. De bijdrage die de verhuurderheffing levert aan het verbeteren van de rijksfinanciën komt eenzijdig ten laste van huurders in de gereguleerde sector.

Vanuit gemeentelijk perspectief constateren wij dat als gevolg van de invoering van de verhuurderheffing de sociale woningvoorraad kleiner én duurder is geworden en dat voor huurders de betaalbaarheid van het wonen verder onder druk is gekomen.

Dat is een grote zorg voor gemeenten omdat het om onze burgers gaat. In 2014 heeft het Planbureau voor de Leefomgeving laten zien dat steeds meer huurders een betaalrisico hebben. Dit betekent dat steeds meer huurders een ontoereikend inkomen hebben om de maandelijkse huur en de meest basale uitgaven voor het levensonderhoud te kunnen betalen. Ze moeten bezuinigen op (minimale

bedragen voor) bijvoorbeeld voeding, kleding, vervoer en persoonlijke verzorging en de hoge woonlasten gaan ten koste van de sociale participatie van deze mensen.

Opvallend is bovendien dat het niet alleen de sociale minima zijn die in de knel komen; dat geldt ook voor huishoudens met een wat hoger inkomen. Dat maakt dat ‘betaalbaarheid’ een gemeentelijk probleem is.

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen staan hoog op de lokale agenda van bestuurders, woningaanbieders en bewoners. Doordat er een gebrek is aan actuele en betrouwbare informatie op dit terrein is het lastig de actuele opgave in beeld te brengen. Aedes, Woonbond, G4, G32 en VNG hebben een gezamenlijk belang om deze informatie te ontsluiten. Deze partijen hebben om die reden verkend wat de mogelijkheden zijn om een dergelijke monitor te ontwikkelen. Inmiddels is een start gemaakt met de monitor en hopen we over de eerste resultaten te kunnen beschikken in het najaar.

Mede door de onttrekking van 262.400 sociale huurwoningen de afgelopen jaren is er een tekort aan woningen ontstaan. Er is een toenemende noodzaak om meer woningen te realiseren voor ouderen, voor mensen die vanwege de extramuralisering van wonen en zorg aangewezen zijn op een sociale huurwoning, voor kwetsbare groepen inwoners die moeilijk de regie over hun eigen leven kunnen houden, maar ook gewoon voor die mensen met een laag- of middeninkomen die geen toegang hebben tot de koopwoningmarkt.

Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft berekend dat er forse investeringen nodig zijn voor nieuwbouw. Dan gaat het om tientalen miljarden. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw waarschuwt ervoor dat de sociale voorraad aan het verouderen is. Ook dat gaat de komende jaren geld kosten.

**De indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties**

Macro bezien zou € 37 mld. extra kunnen worden uitgegeven aan nieuwbouw. Dat wil zeggen dat er ongeveer 250.000 sociale huurwoningen bijgebouwd zouden kunnen worden. In plaats van nieuwbouw zou macro € 28,2 mld. extra aan woningverbetering kunnen worden uitgegeven. Of, corporaties zouden maximaal € 1,1 miljard kunnen steken in huurmatiging.

De financiële mogelijkheden verschillen per corporatie en dus per gemeente.

De VNG heeft zich er bij de totstandkoming van de Woningwet 2015 hard voor gemaakt dat er inzicht komt in de bestedingsruimte van de corporaties en is blij met de helderheid die nu wordt geboden.

Het is aan de lokale partijen om de behoeften en de mogelijkheden om te zetten in concrete plannen en deze vast te leggen in prestatieafspraken. Het ‘bod’ dat corporaties voor 1 juli op de gemeentelijke woonvisie moeten doen, kan nu worden getoetst aan de indicatieve bestedingsruimte.

Gelet op de bestedingsruimte mag er nu een flinke ambitie worden verwacht van de woningcorporaties. Verhuurderheffing of niet, er kan en moet weer geïnvesteerd worden.

Wel willen wij een nuance aanbrengen bij de genoemde bedragen. De gepresenteerde bestedingsruimte is zeker fors, maar dat wil niet zeggen dat het geld nu ‘tegen de plinten op klotst’.

Investeren in betaalbaarheid is duur. Niet voor niets is de berekende indicatieve bestedingsruimte voor huurmatiging fors lager dan de bestedingsruimte voor nieuwbouw of woningverbetering.

Gemeenten zullen zeker willen investeren in huurmatiging, vooral ook omdat de huurverhoging van de afgelopen periode hoog is geweest. Als partners op lokaal niveau de huurverhogingen van de afgelopen periode willen verzachten, dan zal een groot deel van de bestedingsruimte gebruikt moeten worden.

Naast de investeringen in betaalbaarheid is nieuwbouw nodig. Met het indicatieve bedrag van 37 mld. kunnen ongeveer 250.000 woningen gebouwd worden. Dat is mooi, maar eerder gaven wij al aan dat tussen 2009 en 2015 het aantal sociale corporatiewoningen is afgenomen met 262.400. Nieuwbouw zal dus voor een fors deel neerkomen op het repareren van de schade die door de verhuurderheffing is ontstaan. Dan blijft de bouw van extra woningen nog openstaan.

Woningverbetering is hard nodig. De voorraad verouderd en met het groot onderhoud moeten meteen energiebesparende maatregelen worden getroffen. Maar ook bij deze kostenpost gaat het meteen om groot geld.

**Onze conclusie**

De invoering van de verhuurderheffing heeft een grote –negatieve- impact op de volkshuisvesting, leidt tot het onnodig rondpompen van financiële middelen en leidt tot een nieuwe onevenwichtigheid in de totale woningmarkt.

Het is niet terecht dat de opbrengst van de verhuurderheffing zomaar in de schatkist verdwijnt. Deze opbrengst is hard nodig voor de grote volkshuisvestelijke opgaven die er in ons land liggen, bijvoorbeeld waar het gaat om het verduurzamen en verbeteren van gestapelde bouw en eengezinswoningen in jaren 60 en 70 wijken. Omstandigheden zijn gewijzigd. Dit rechtvaardigt een heroverweging van de verhuurderheffing.