

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 054223	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Marian Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005668

ONDERWERP

Vragen van de fractie van de SP over de effecten van de plannen voor verhuurdersheffing.

ADVIES

Instemmen met bijgaande beantwoording.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

-

Algemeen:

Zie bijgaande brief.

Argumenten:

Zie bijgaande brief.

Kanttekeningen:

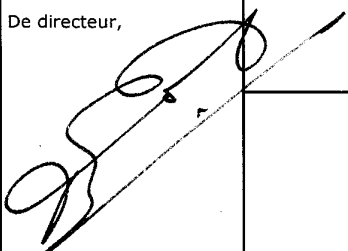






Geen.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Geen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Geen.

Weert, 1 februari 2013		S		B	W	W	W	W
De directeur, 			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 19 februari 2013								

Beslissing d.d.:

Nummer: 3

De secretaris,


Akkoord met advies

19 FEB. 2013

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden
 - ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
- Nadere specificatie: Afzender, raad*

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

-

Extern:

Wonen Limburg, Ger Verstegen
Woningstichting Sint Joseph Stramproy, Lei Huijerjans

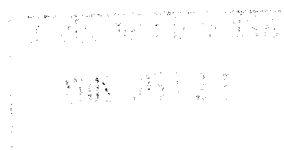
BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing




GEMEENTE WEERT

SP Fractie Weert
t.a.v. de heer J. Goubet
Marinusstraat 23
6006 JT WEERT

Weert, **22 FEB. 2013**

Onderwerp : vragen over effect plannen verhuurdersheffing
Ons kenmerk : 054223, RB/090911

Geachte heer Goubet,

Op 15 januari 2013 hebben wij een email van u ontvangen. Hierin stelt u een aantal vragen over het effect van de plannen voor verhuurdersheffing. Hieronder krijgt u antwoord hierop.

De door u gestelde vragen kunnen als volgt beantwoord worden:

Vraag 1:

Het voornemen is om de huidige systematiek van het woningwaarderingstelsel met een maximaal redelijke huur los te laten en te vervangen door een maximum huursom ter hoogte van 4,5 % van de WOZ-waarde. Wat betekent dit voor onze gemeente: Hoeveel woningen krijgen een lagere, hoeveel een hogere maximale huurprijs, om welke bedragen gaat het en wat zijn de verschillen per wijk, dorp en corporatie?

Antwoord

Op woensdag 13 februari 2013 is er in Den Haag een akkoord bereikt, waarvan dit geen deel meer uitmaakt. Vooralnog blijft de systematiek van het woningwaarderingstelsel gehandhaafd. Uw vraag is daarom niet meer aan de orde.

Vraag 2:

Heeft u inzicht in de marge tussen de actueel gevraagde huur(som) en de maximaal mogelijke huur(som) in de oude en nieuwe systematiek?

Antwoord:

Ook deze vraag is, gezien de afspraken die in Den Haag gemaakt zijn, niet meer aan de orde.

Vraag 3

De corporaties hebben de huurverhogingen enerzijds nodig om aan de verhuurderheffing te voldoen, anderzijds om te kunnen blijven investeren in nieuwbouw, renovatie en energiebesparing. Heeft de gemeente mogelijkheden om via prestatieafspraken met Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph zorg te dragen voor een goed evenwicht tussen beide?

Antwoord:

Ja.

Vraag 4:

Kunt u inzicht geven in de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in de gemeente Weert sinds 2010?

Antwoord:

2010: oplevering 35 sociale huurwoningen, verkoop 64 sociale huurwoningen

2011: oplevering 110 sociale huurwoningen, verkoop 24 sociale huurwoningen

2012: oplevering 123 sociale huurwoningen, verkoop 15 sociale huurwoningen

De sociale huurwoningvoorraad is de afgelopen 3 jaar per saldo met 165 woningen toegenomen.

Vraag 5:

Worden onder de nieuwe omstandigheden de gemaakte afspraken over (het aanbod in) de goedkope en betaalbare woningvoorraad gehandhaafd?

Antwoord:

Ja

Vraag 6:

Huishoudens met inkomens boven € 33.000 respectievelijk € 45.000 krijgen te maken met extra huurverhogingen. Wat gebeurt er als deze huishoudens terugvallen in inkomen; bent u bereid af te spreken met de corporaties dat de huur dan weer wordt verlaagd?

Antwoord:

Hierover zijn in Den Haag ook afspraken gemaakt. Huurverlaging voor huishoudens die terugvallen in inkomen, wordt wettelijk verplicht.

Vraag 7:

Woningen die bewoond worden door huishoudens met deze inkomens stijgen extra in prijs. Bent u voornemens af te spreken dat de woning na vertrek weer tegen de oorspronkelijke prijs wordt aangeboden?

Antwoord:

Het woningwaarderingstelsel blijft als basis gelden voor de huurprijs. Dit kan betekenen dat de huurprijs van woningen bij mutatie wijzigt.

Vraag 8:

In het regeerakkoord staat dat de corporaties onder directe aansturing van gemeenten komen waarbij gemeenten extra bevoegdheden krijgen. Welke bevoegdheden meent u vooral nodig te hebben om betaalbaarheid en nodige investeringen te garanderen?

Antwoord:

Volgens ons is uw stelling niet helemaal juist, en blijft de directe aansturing beperkt tot gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Dat is althans de informatie die wij hebben. In Weert zal dat dan ook niet het geval zijn.

Wonen Limburg en Woningstichting Sint Joseph Stramproy hebben ons te kennen gegeven dat ze tot nader order conform hun begroting voor 2013 blijven investeren in Weert en Stramproy.

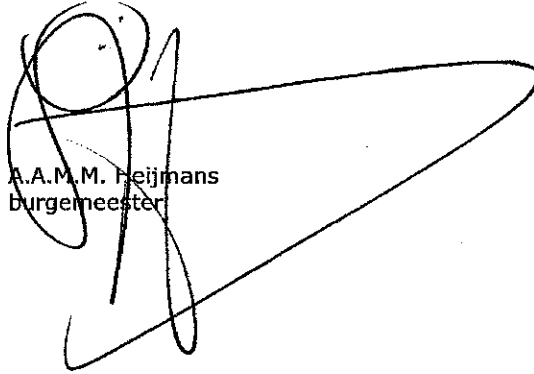
Verder zijn wij, samen met de provincie Limburg en een aantal corporaties, waaronder Wonen Limburg, proactief geweest in het uiten van onze zorgen richting de minister. Dit hebben we onder andere gedaan middels een brief, die wij ter informatie als bijlage hebben toegevoegd.

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar op (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : 1

provincie limburg



E.J. Koppe
Lid Gedeputeerde Staten

De Minister voor Wonen en Rijksdienst
De heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Ons kenmerk 2012/58139
Faxnummer
Bijlage(n) 1

Uw kenmerk
Telefoon 043 3897371
Maastricht 28 november 2012

Onderwerp

Gevolgen regeerakkoord voor Limburgse corporaties

Geachte Excellentie,

In de afgelopen weken heeft u in de pers kennis kunnen nemen van de brede maatschappelijke verontrusting in reactie op de regeringsvoornemens voor de sociale huursector: de instelling van een huurplafond gebaseerd op 4,5% van de WOZ-waarde en de verhoging van de jaarlijkse verhuurderheffing naar 2 miljard euro in 2017.

Deze maatregelen zullen een desastreuze uitwerking hebben op de Limburgse woningmarkt. Vandaar dat ik en mijn collega-bestuurders van de grote Limburgse gemeenten via deze brief een noodsignaal uitzenden naar het Kabinet. Deze brief wordt ondersteund door de Limburgse woningcorporaties en Bouwend Nederland.

Vooraf in krimpgebieden komen deze maatregelen keihard aan. Zuid-Limburg is door het Kabinet aangemerkt als topkrimpgebied, en Noord- en Midden-Limburg moeten anticiperen op een situatie van krimp. De WOZ-waarde van de woningen in Limburg is mede daardoor relatief laag en daalt nog steeds, en dat geldt ook voor de WOZ-waarde van het woningbezit van de sociale verhuurders. De introductie van een huurplafond leidt per saldo tot fors lagere huuropbrengsten in vergelijking met het huidige huurprijsstelsel.

De verhuurderheffing wordt fors verhoogd. Deze geldt voor alle woningen met een huur beneden €650,- per maand. Anders dan in veel andere delen van het land heeft Limburg relatief veel woningen waarvan de huur onder dit bedrag ligt, niet omdat dit slechtere woningen zijn maar omdat Limburg relatief veel woningen heeft waarvoor dit de maximale huurprijs is, dan wel omdat marktomstandigheden tot een lagere huurprijs leiden. Verhuurders in onze regio hebben daarmee dus een extra nadeel: relatief lage huuropbrengsten én een heffing.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

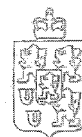
Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN-nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)

provincie limburg



Daarnaast worden de corporaties via het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting aangeslagen voor saneringssteun voor corporaties elders in den lande die in grote financiële problemen verkeren (voorbeeld: derivatenproblematiek Vestia).

De financiële gevolgen van deze maatregelen zijn geïnventariseerd door zes grote Limburgse corporaties, met een gezamenlijk woningbezit van 95000 woningen, dit is tweederde van de totale Limburgse sociale huurwoningvoorraad (zie de bijlage bij deze brief). De verhuurderheffing, het huurplafond, en de saneringssteun leiden - zelfs als rekening wordt gehouden met de beperkte extra inkomsten - per saldo tot een vermindering van de kasstroom van de betrokken corporaties met gemiddeld bijna 80 miljoen euro per jaar, oplopend naar 109 miljoen vanaf 2017. Dit betekent dat de gezamenlijke investeringscapaciteit van deze corporaties met 1,5 miljard euro afneemt.

De gevolgen voor de Limburgse woningmarkt zijn niet te overzien.

Corporaties zullen als reactie op deze maatregelen hun investeringen in nieuwbouw en renovatie drastisch terugbrengen. De eerste corporatie heeft al een investeringsstop voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen afgekondigd, en er zullen ongetwijfeld nog andere corporaties volgen. De continuïteit van de corporaties staat op het spel (zie het recente onderzoek van Ortec Finance en de doorrekening die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting bij brief van 20 november jongstleden aan u heeft kenbaar gemaakt). De noodzakelijke herstructurering van oude wijken komt op een laag pitje te staan, want investeringen van corporaties vormen hierbij traditioneel de drijvende kracht. Hetzelfde geldt voor de noodzakelijke aanpassing van de woningvoorraad als gevolg van demografische veranderingen in krimpgebieden, en voor de investeringen in leefbaarheid en duurzaamheid. De doorstroming, die al laag was, zal verder stagneren. Verkoop van corporatiebezit biedt in krimpgebieden geen oplossing, vanwege de geringe vraag naar die woningen, nog afgezien van het negatieve effect van verkoop van corporatiewoningen op de prijsvorming op de markt voor particuliere woningen.

De Limburgse bouwsector, die nu al zwaar getroffen is door de crisis, krijgt door deze maatregelen eveneens een nieuwe forse klap te verduren. Sinds 2007 is de woningproductie in Limburg ongeveer gehalveerd. Het inzakken van de markt voor particuliere woningen werd in die periode nog enigszins gecompenseerd door een toename van de woningbouw in de sociale sector. Als deze laatste nu ook wegvalt wordt de nieuwbouw van woningen in Limburg gemarginaliseerd, en zal de werkloosheid in de bouw en aanverwante bedrijven verder toenemen. Wij zijn ervan overtuigd dat de vermeende besparingen van de maatregelen voor het Rijk zullen worden overtroffen door de kosten (bijvoorbeeld werkloosheidsuitkeringen) en inkomstenderving (BTW, Vpb, loon- en inkomstenbelasting).

Wij roepen u en het Kabinet op tot een heroverweging van de voorgenomen maatregelen inzake het huurplafond en de verhuurderheffing. Wij geven u serieus in overweging om de normstelling voor het huurplafond regionaal te differentiëren. Wij zijn bereid om constructief met u mee te denken over alternatieve maatregelen in de vorm van 'maatwerk in krimpgebieden', zoals aangekondigd in het regeerakkoord. In afwachting van betere alternatieven zou het huidige huurprijsstelsel voorlopig kunnen worden gehandhaafd. Ten aanzien van de verhuurderheffing zien wij een alternatief in het aantrekken van leningen van pensioenfondsen, waarmee de investeringstroom op gang kan worden gehouden, met de daarbij horende belastinginkomsten en besparingen op uitkeringen. Zoals uit recente berichten in de pers blijkt, zijn de pensioenfondsen kennelijk bereid om mee te denken over de inzet van hun gelden in

provincie limburg



de Nederlandse woningmarkt. Wij hopen met dit schrijven een bijdrage te leveren aan het behoud van de investeringskracht van de sociale sector op de Limburgse woningmarkt.

E.J. Koppe
Lid Gedeputeerde Staten van Limburg

J. Costongs
Wethouder gemeente Maastricht

B. Braeken
Wethouder gemeente Heerlen

R.J.M. Guyt
Wethouder gemeente Sittard-Geleen

A. Drippy
Portefeuillehouder stadsregio Parkstad Limburg

W.A.J. Kemp
Wethouder gemeente Roermond

provincie limburg



A.W.P. Kirkels
Wethouder gemeente Weert

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.W.P. Kirkels', written over a horizontal line.

W. van den Beucken
Wethouder gemeente Venlo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. van den Beucken', written over a horizontal line.

P. Backx
Voorzitterregiobestuur Zuid van Bouwend Nederland

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Backx', written over a horizontal line.

Door te investeren in de woningmarkt helpen corporaties de economie weer op gang.

Samenvatting

Dit is de nadere uitwerking van het idee zoals vermeld in de brief van de Limburgse partners (provincie, wethouders grote gemeenten, Bouwend Nederland Zuid) aan het kabinet.

De notitie beschrijft een aanpak van de woningmarkt en de bouwsector, die –naar landelijke schaal geëxtrapoleerd- een belastingopbrengst van 2 miljard per jaar genereert, als alternatief voor de heffingen in de woningcorporaties.

Hiermee willen de initiatiefnemers ook inspelen op de wens van de Eerste Kamer, die minister Blok de opdracht heeft gegeven om een alternatief voor de heffingen te ontwikkelen, dat ertoe leidt dat de investeringen in de woningbouw tenminste op peil blijven.

Inleiding

De woningmarkt staat voor een forse opgave. In delen van het land heerst een tekort, met hoge prijzen en lange wachttijden als gevolg. In andere delen is sprake van bevolkingsdaling, die leidt tot waardedaling en overschotten. In heel Nederland is sprake van vergrijzing, waaruit vraag ontstaat naar andere soorten woningen.

En tot slot is een deel van de woningvoorraad gedateerd: kleine plattegronden; niet of slecht geïsoleerd; moeilijk aanpasbaar.

Deze opgaven leiden tot de volgende transformatieopgave:

- Toevoeging van woningen in de krappe markten.
- Uit de markt nemen van woningen in te ruime markten.
- Vervanging van gedateerde woningen door energie-efficiënte levensloopbestendige woningen

De actuele situatie

Als gevolg van de financiële crisis, de onzekerheid op de woningmarkt, de aangescherpte leenvoorwaarden en de ingrepen van de rijksoverheid in de sociale huurmarkt, is het vertrouwen van de consument afgenomen. Hierdoor durft of kan die veelal geen nieuwe woning kopen, temeer daar uiterst onzeker is of hij zijn huidige woning (goed) verkocht krijgt. Als gevolg hiervan stagneert de koopwoningenmarkt vrijwel volledig en is sprake van een toenemende vraag naar (sociale) huurwoningen. Maar ook in de huurmarkt stagneert de doorstroming, er zijn vrijwel geen mutaties meer. Gevolg: beide kanten van de woningmarkt zitten muurvast.

Omdat de koopmarkt vrijwel stilligt, zijn woningcorporaties feitelijk de enige partij in de woningmarkt die nog verschil kunnen maken. De vraag is echter hoe lang dat nog duurt, omdat hun investeringscapaciteit onder druk staat als gevolg van de heffingen uit het Voorjaarsakkoord (5 mln in 2013 en vanaf 2014 800 mln jaarlijks) en het Regeerakkoord (jaarlijks 45 mln in 2013, 485 mln in 2014 oplopend naar 1,2 mld vanaf 2017), zodat de volgende reeks verhuurderheffingen ontstaat (in mln €):

2013	50	2016	1.765
2014	1.285	2017	1.990
2015	1.525	daarna	1.990

Het kabinet stelt ter compensatie extra huurverhogingen in het vooruitzicht. Of de corporaties die kunnen realiseren is onzeker. Op de eerste plaats liggen de WOZ-waarden in de perifeer gelegen regio's lager dan landelijk, waardoor de huren feitelijk al op marktniveau liggen. Op de tweede plaats liggen ook de inkomens in die regio's lager dan landelijk, waardoor het de vraag is of huurders de huurverhogingen zullen kunnen betalen. Op de derde plaats zullen in de Randstad, met hoge WOZ-waarden, de snelle en scherpe huurverhogingen voor veel bevolkingsgroepen ook tot betaalbaarheidsproblemen leiden. *Ondanks deze bedenkingen, wordt in deze notitie aangenomen dat de corporaties een deel van de heffingen kunnen 'terugverdienen' door de huren te verhogen, doordat het rijk hen daarin faciliteert.*

Het doel dat het kabinet Rutte-II met de verhuurderheffingen beoogt te bereiken, is het realiseren van een extra-opbrengst voor de rijkskas. Dat doel zal echter niet bereikt worden met de verhuurderheffing. Omdat de heffingen niet volledig door huurverhogingen zullen kunnen worden gecompenseerd, zien corporaties zich gedwongen hun investeringen te reduceren. Wij verwachten landelijk een terugval van 2 mld. in 2013, oplopend tot 4 mld in 2015 en daaropvolgende jaren¹. Omdat elke in de bouw geïnvesteerde euro direct of indirect leidt tot 50 cent belastingopbrengst² loopt de minister van Financiën als gevolg van de heffingen 1 mld. euro mis in 2013, oplopend naar 2 mld in 2015 en volgende jaren.

Een ander gevolg hiervan is, dat de nu al zieltogende bouwsector zijn laatste grote opdrachtgever kwijtraakt³. In de bouwsector heeft al een stevige sanering plaatsgevonden. De nu nog resterende ondernemingen hebben weinig vlees meer op de ribben. Het is daarom zeer de vraag of -en zo ja hoeveel- bouwbedrijven er na 2013 nog over zullen zijn. Het behoeft geen betoog welk een impact dit op de economie zal hebben. Wij schatten het verlies aan arbeidsplaatsen in de bouw als gevolg van deze heffingen op ca. 32.000.

In Tabel 1 zijn de hiervoor beschreven effecten schematisch uitgewerkt.

¹ In het rapport "Verhuurderheffing en corporaties, een financiële analyse" van november 2012 gaat prof. Johan Conijn van ORTEC Finance er vanuit dat corporaties vanaf 2013 geheel zullen stoppen met nieuwbouw. Wij rekenen echter met een halvering.

² Bron: CPB

³ In 2011 is 54% van alle nieuwbouwwoningen geproduceerd door corporaties. Bron: CBS

Tabel 1: Voorjaarsakkoord en Regeringsverklaring

alle bedragen x €1.000.000

Corporaties:	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Heffing	-50	-1.285	-1.525	-1.765	-1.990	-1.990	-1.990
Huurverhoging ⁴	200	400	600	700	700	700	700
Saldo	150	-885	-925	-1.065	-1.290	-1.290	-1.290
Rijk:							
Heffing	800	1285	1525	1765	1990	1990	1990
Belastinginkomsten	-1.000	-1.500	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Extra werkloosheidsuitkeringen	-250	-375	-500	-500	-500	-500	-500
Saldo	-450	-590	-975	-735	-510	-510	-510

Uitgangspunten:

1. Aanne: heffing 800 mln Voorjaarsakkoord kunnen corporaties opbrengen, door te bezuinigen op bedrijfslasten
2. Huurverhogingen kunnen gerealiseerd worden, voor zover de markt dat toelaat
3. Terugval investeringen: 2013: -2 mld 2014: -3 mld 2015 e.v.: -4 mld
4. Rijk ontvangt 50% van investeringen als belastinginkomsten/besparingen op uitkeringen⁵
5. Een nieuwbouwwoning staat voor 2 manjaren werk; een werkloosheidsuitkering voor € 15.625.

Een alternatief

Het hiervoor geschetste scenario kent eigenlijk alleen maar verliezers: het kabinet realiseert per saldo zijn ingeboekte extra opbrengst niet; de woningmarkt stagneert nog verder waardoor nog meer mensen hun woonwens niet kunnen realiseren; de bouwsector decimeert; de economie valt nog verder stil, steeds meer mensen raken werkloos waardoor het aantal uitkeringen toeneemt.

Daarom is door de Provincie Limburg en de Limburgse corporaties gezocht naar een aanpak die alleen maar winnaars kent, of op zijn minst minder verliezers. Daarbij zijn de volgende doelen geformuleerd:

- Het voorkomen van de negatieve economische effecten die als gevolg van de in het Regeerakkoord Rutte-II aangekondigde maatregelen ontstaan
- zo mogelijk meer inkomsten voor het rijk genereren door waar mogelijk extra investeringen te doen.
- De woningmarkt transformeren en in beweging brengen
- De bouwsector stimuleren en in stand houden

⁴Bron: ORTEC Finance, november 2012

⁵Bron: CPB

Samen te vatten onder het motto: **niet doneren maar investeren**. Wij stellen voor, **de heffingen in principe te handhaven, maar een vrijstelling te verlenen aan corporaties die kans zien om hun op basis van het Voorjaarsakkoord geraamde investeringen te handhaven.**

De verder gehanteerde uitgangspunten zijn:

- De corporaties handhaven hun voorgenomen investeringsniveau in nieuwbouw, renovatie en onderhoud, met handhaving van de afdracht verhuurderheffing uit het Voorjaarsakkoord 2012 (landelijk 800 mln. euro). Globaal genomen betekent dat voor de corporaties dat zij hun investeringsprogramma's handhaven die zij hadden voordat de verhuurdersheffing ingerekend moest worden.
- De regering ziet voor corporaties die hun investeringen handhaven op het voornoemde niveau (of zelfs opvoeren) af van de verhoging van de heffing (landelijk oplopend naar 1,2 miljard euro in 2017). Dit gebeurt op basis van individuele verrekening met iedere corporaties: daarbij wordt een verhouding investeren staat tot kwijtschelden van heffing aangehouden van twee staat tot een. Voor iedere twee euro's die de corporatie investeert wordt een euro heffing kwijtgescholden. Deze verrekening vindt plaats aan het einde van het boekjaar. Voor zover een corporatie niet of te weinig investeert wordt het restbedrag van de verhuurdersheffing alsnog geïnd.
- De voordelen voor het Rijk zijn extra BTW-opbrengsten, overige belastinginkomsten (Vpb, IB en LB, extra werkgelegenheid, besparing op (werkloosheids) uitkeringen.
- De corporaties investeren in DAEB via het gebruikelijke WSW kanaal en dienen daarbij te voldoen aan de parameters die dit waarborgfonds stelt.
- De corporaties trekken voor zover nodig en mogelijk leningen aan van pensioenfondsen voor investeringen in niet DAEB woningen (nieuwbouw en aankoop particulier bezit)
- Deze worden (voor zover de markt dat toelaat) extra geïnvesteerd (bovenop de voorgenomen investeringen in nieuwbouw en herstructurering).
- De nieuwe woningen moeten een antwoord geven op de vraag van lagere en middeninkomens, tot een maximale huur van ca. € 850/maand.
- De extra inspanning leidt in krappe markten tot een extra toename van de woningvoorraad; in stabiele en te ruime markten niet tot een toename: voor elke extra woning wordt een woning gesloopt.
- Pensioenfondsen verstrekken leningen tegen een maatschappelijk verantwoorde rente, passend bij de zekerheden die geboden worden.
- Corporaties zetten de tering naar de nering en reduceren hun bedrijfslasten.

Rekenvoorbeeld van een fictieve corporatie met ca. 4000 vhe.

1. Verschuldigde extra verhuurdersheffing op grond van Rutte II in 2017:

$$\text{Ca } \text{€ } 500,--/\text{vhe} \times 4.000 = \text{€ } 2.000.000,--$$
 (Via een aanslag in januari van het dienstjaar krijgt de corporatie hiervan bericht. De corporatie hoeft nog niet te betalen).
2. Stel: corporatie investeert in 2017 voor € 3.000.000,-- in nieuwbouw of herstructurering of verduurzaming van woningen;
 Het Rijk ontvang aan belastingen 50 % daarvan.
 Via de jaarrekening over 2017 wordt dit geverifieerd
 De corporatie heeft dan recht op verlaging van de heffing

$$\text{van } 50 \% \text{ van } \text{€ } 3.000.000,-- = \underline{\text{€ } 1.500.000,--}$$

3. De corporatie krijgt een definitieve aanslag van: **€ 500.000,-**
Pas na ontvangst van deze aanslag moet de corporatie betalen.

(Uiteraard kan de corporatie niet meer heffing terugontvangen als verschuldigd is).

SP fractie Weert
www.weert.sp.nl/fractie

Marinusstraat 23
6006 JT Weert
0495 854257
fractie@spweert.nl

Effect plannen verhuurderheffing in Weert

Aan het College van B&W van Weert
Kopie aan de gemeenteraad

Weert, 15 januari 2013

Geachte College,

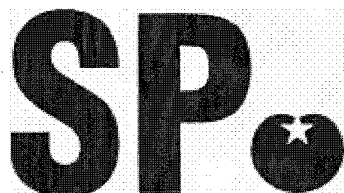
GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
e-mail	
15 JAN. 2013 23/1/13 BD	
ZAAKNR.	054223
AFD./NR	RB Fin/070911
RAADSNR	2013/8
KOPIE NAAR	

Het nieuwe kabinet is voornemens om een deel van de voorgenomen bezuinigingen op de rijksbegroting via de woningcorporaties te realiseren middels een zogenaamde verhuurderheffing. Voor 2013 is deze heffing voorlopig van tafel, maar in daaropvolgende jaren moet de maatregel jaarlijks miljarden op gaan leveren.

Om de verhuurderheffing te kunnen betalen mogen corporaties de huren verhogen. Daarbij gaat ook het systeem van maximale huurprijzen op de schop. Deze worden gekoppeld aan de waarde van koopwoningen in de gemeente. Omdat Weert relatief hoge woningprijzen kent concludeert de SP dat de huren in Weert wettelijk fors omhoog mogen.

Graag willen wij u enkele vragen stellen over de mogelijke gevolgen hiervan voor huurders in Weert en voor de gemeente. Dit omdat in het regeerakkoord tevens is afgesproken dat corporaties onder directe aansturing van de gemeenten komen.

1. Het voornemen is om de huidige systematiek van het woningwaarderingstelsel met een maximaal redelijke huur los te laten en te vervangen door een maximum huursom ter hoogte van 4,5 % van de WOZ-waarde. Wat betekent dit voor onze gemeente: Hoeveel woningen krijgen een lagere, hoeveel een hogere maximale huurprijs, om welke bedragen gaat het en wat zijn de verschillen per wijk, dorp en corporatie?
2. Heeft u inzicht in de marge tussen de actueel gevraagde huur(som) en de maximaal mogelijke huur(som) in de oude en nieuwe systematiek?
3. De corporaties hebben de huurverhogingen enerzijds nodig om aan de verhuurderheffing te voldoen, anderzijds om te kunnen blijven investeren in nieuwbouw, renovatie en energiebesparing. Heeft de gemeente mogelijkheden om via prestatieafspraken met



Wonen Limburg en Woningstichting St. Joseph zorg te dragen voor een goed evenwicht tussen beide?

4. Kunt u inzicht geven in de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in de gemeente Weert sinds 2010?
5. Worden onder de nieuwe omstandigheden de gemaakte afspraken over (het aanbod in) de goedkope en betaalbare woningvoorraad gehandhaafd?
6. Huishoudens met inkomens boven € 33.000 respectievelijk € 45.000 krijgen te maken met extra huurverhogingen. Wat gebeurt er als deze huishoudens terugvallen in inkomen; bent u bereid af te spreken met de corporaties dat de huur dan weer wordt verlaagd?
7. Woningen die bewoond worden door huishoudens met deze inkomens stijgen extra in prijs. Bent u voornemens af te spreken dat de woning na vertrek weer tegen de oorspronkelijke prijs wordt aangeboden?
8. In het regeerakkoord staat dat de corporaties onder directe aansturing van gemeenten komen waarbij gemeenten extra bevoegdheden krijgen. Welke bevoegdheden meent u vooral nodig te hebben om betaalbaarheid en nodige investeringen te garanderen?

Met vriendelijke groet,

Jeroen Goubet
Fractievoorzitter SP-Weert