



Den Haag

Gespreknotitie Joris Wijsmuller, wethouder Stadsontwikkeling, Wonen, Duurzaamheid en Cultuur, gemeente Den Haag

T.b.v. rondetafelgesprek Evaluatie Verhuurderheffing in de commissie Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer d.d. 29 juni 2016

Opbrengsten Verhuurderheffing moeten beschikbaar blijven voor de Volkshuisvesting

Evaluatie Verhuurderheffing gemiste kans voor Stedelijke Vernieuwing

In de kwetsbare stadswijken in Den Haag hebben we te maken met een omvangrijke volkshuisvestelijke opgave. De woningcorporaties zijn in deze gebieden een belangrijke speler en partner voor gemeenten. Zij zorgen voor verbetering van de leefbaarheid door te investeren in verbetering van de bestaande woningvoorraad en in de bouw van sociale huurwoningen. Tegenover deze urgente vernieuwingsopgave staan maar beperkte opbrengsten vanwege de slechte woningmarktpositie van deze gebieden.

Helaas moet ik constateren dat sinds de invoering van de verhuurderheffing de effecten zichtbaar worden:

- de benodigde investeringen van Haagse corporaties de afgelopen jaren duidelijk zijn achtergebleven. Jaarlijks zijn de Haagse corporaties circa 50 mln. kwijt aan de heffing, dit gaat ten kosten van ingrijpende woningverbetering, sloop/nieuwbouw en energiebesparende maatregelen. De volkshuisvestelijke opgave in Den Haag maar ook in andere steden staat ernstig onder druk. Een gerichte investeringsimpuls is daarom noodzakelijk. Maar de nieuwe voorstellen van de minister voor de Verhuurderheffing zorgen helaas niet of nauwelijks voor een extra impuls voor de stedelijke vernieuwing;
- de betaalbaarheid komt onder druk te staan. Uitkomsten WoON 2015:
 - duur scheef wonen neemt fors toe;
 - de doelgroep groeit;
 - de vraag naar met name betaalbare woningen onder aftoppingsgrens neemt toe;
 - kernvoorraad slinkt terwijl de bevolkingsgroei van de stad toeneemt en door de vanzelfsprekende inzet voor vluchtelingen en statushouders de druk op de goedkope woningvoorraad toeneemt.

Bestedingsruimte in de Zuidvleugel laag... maar fysieke vernieuwingsopgave groot

Minister Blok schat in zijn evaluatie van de verhuurderheffing de bestedingsruimte van corporaties in Nederland wel erg rooskleurig in. Bovendien blijkt uit zijn rapport dat de bestedingsruimte van corporaties regionaal erg verschillend zijn. Als voorbeeld; vooral corporaties in de Zuidvleugel scoren onder de norm wat betreft solvabiliteit en ICR. Dit is zorgwekkend.

Dit beeld wordt bevestigd door het onderzoek dat Ortec op verzoek van het Haagse college begin dit jaar heeft uitgevoerd als een second opinion op de Haagse prestatieafspraken. Belangrijkste conclusie is dat de drie Haagse corporaties op het moment van het afsluiten van de lokale prestatieafspraken niet bij machte waren een aantal volkshuisvestelijke speerpunten van het college te realiseren, onder andere op het terrein van duurzaamheid en de Haagse nieuwbouwopgave.

Zoektocht lokale oplossingen stedelijke vernieuwing vraagt maatwerkondersteuning van het Rijk

De gemeente Den Haag en de Haagse corporaties hebben de afgelopen jaren zonder hulp van het rijk gezocht naar oplossingen om de betaalbaarheid én de vernieuwing van de voorraad te waarborgen. Dit heeft onder andere geleid tot het oprichten van een Wijkontwikkelingsmaatschappij Zuidwest waar de gemeente Den Haag in participeert en daarmee extra financieel risico loopt.

Een zet in de rug van het Rijk via aanpassingen van de vormgeving van de Verhuurderheffing is van groot belang om de maatschappelijke investeringen in de steden een wezenlijke stap verder te

kunnen brengen. Minister Blok geeft in de evaluatie aan dat het rijksbeleid zich steeds meer richt op lokaal maatwerk. En bij zijn overwegingen voor een stads- en dorpsvernieuwingsfonds geeft de minister daar ook een aantal zeer interessante voorbeelden van zoals de fysieke aanpak van wijken met een verouderde woningvoorraad. Graag doe ik op de volgende pagina een aantal voorstellen om hier concreet invulling aan te geven.

Aanpassing van de Verhuurderheffing gericht op stedelijke vernieuwing en duurzaamheid

Minister Blok stelt voor om de vormgeving van de Verhuurderheffing op een aantal punten te veranderen. Ik wil hier graag op aansluiten en een drietal voorstellen doen voor aanpassing en/of verbreding van het maatregelenpakket van de minister.

1. Verbreed de definitie van Schaarstegebieden.

Minister Blok zet in op een aftrek van € 20.000 voor sociale nieuwbouw onder de 1^e aftoppingsgrens in zogenaamde Schaarstegebieden. In overig Nederland bedraagt dit bedrag € 10.000. Vanwege de gekozen definitie vallen een aantal gebieden buiten de boot waar juist schaarste heerst en een grote druk is op de sociale voorraad. Neem daarom naast de WOZ-waarden ook de omvang van de sociale huurvoorraad (kernvoorraad) én de omvang van de doelgroep (mensen met een laag inkomen) mee. Want juist in regio's met een krappe kernvoorraad dien je sociale huurwoningen bij te bouwen. Dit is bv. het geval in de stad Den Haag en de regio Haaglanden. Dit vraagt om een serieuze financiële investeringsprikkel, ook in dit soort schaarstegebieden.

Voorstel: gebieden/steden met een krappe kernvoorraad komen ook in aanmerking voor een aftrek van € 20.000 per gebouwde sociale nieuwbouwwoning.

2. Uitbreiding gebieden met extra heffingsvermindering

De minister geeft vier gebieden een aparte status wat zich vertaalt in een hoge aftrek bij presteren. Hij stelt voor om daar twee (krimp)regio's aan toe te voegen. Stedelijke vernieuwingsgebieden (op Rotterdam Zuid na) hebben helaas tot op heden geen extra heffingskorting. In Den Haag zouden we Zuidwest en Mariahoeve naar voren kunnen schuiven. Betreft naoorlogse wederopbouwvoorraad die qua verduurzaming en herstructurering hard aan investeringen toe zijn. De maatschappelijke (fysieke) opgave is hier groot en urgent.

Voorstel: verken de mogelijkheden om naast de nu voorgestelde uitbreiding ook een aantal urgente stedelijke vernieuwingsgebieden aan te wijzen die in aanmerking komen voor extra heffingsvermindering.

3. Bouw een investeringsimpuls in voor het verduurzamen van corporatiewoningen met hoge energielabels

Het landelijk Energieakkoord en het Klimaatverdrag van Parijs hebben hoge ambities op het terrein van energietransitie en het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Energiebesparende maatregelen in de corporatievoorraad blijft tot op heden helaas achter, met name de stedelijke gestapelde woningen met hoge energielabels. Een sprong naar zeg label B vraagt in dit soort complexen (denk aan portieketagewoningen en flats) hoge investeringen.

Voorstel: neem in de verhuurderheffing (naast de huidige investeringsaftrek voor transformatie van kantoren naar wonen) ook een investeringsimpuls op voor het verduurzamen van de (gestapelde) sociale woningvoorraad met hoge labels (E, F en G).

Concluderend; onvoldoende investeringsimpulsen voor stedelijke vernieuwing

Corporatiegeld en dus ook de opbrengsten van de Verhuurderheffing moeten ten goede komen aan de volkshuisvesting. De grote maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven concentreren zich met name in de kwetsbare stadswijken en in een aantal krimpgebieden. De vormgeving van de Verhuurderheffing dient rekening te houden met deze opgave. Maar voor het thema stedelijke vernieuwing gebeurt dit echter niet of nauwelijks. De hierboven door mij voorgestelde aanpassing van de verhuurderheffing zal de fysieke opgave in de steden zeker de hoognodige extra impuls geven. Hierover ga ik graag met u en de andere deelnemers van het rondetafelgesprek in gesprek.