



**Gemeente
Amsterdam**



**amsterdamse
federatie van
woningcorporaties**

Retouradres: Postbus 1840, 1000 BV Amsterdam

Aan de Minister voor Milieu en Wonen
S. van Veldhoven
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum 5 maart 2020
Ons kenmerk
Bijlage(n) Samenwerkingsafspraken 2020-2023
Onderwerp Samenwerkingsafspraken en de verhuurderheffing

Geachte minister Van Veldhoven,

Uw kabinet heeft de ambitie om de woningbouw aan te jagen, huizen betaalbaar te houden, dakloosheid aan te pakken en woningen te verduurzamen. Met u delen wij, gemeente Amsterdam, corporaties en huurderskoepels, deze ambities. Onze stad moet er één zijn waar rijk én arm, jong en oud, in duurzame en gezonde huizen en gemengde buurten kunnen wonen.

Om die ambities dichterbij te brengen hebben de Amsterdamse woningcorporaties en huurderskoepels en de gemeente Amsterdam op 13 december 2019 nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2020-2023. Dit zijn, gezien de huidige context, de best mogelijke afspraken en daar zijn wij trots op.

Zo hebben we afgesproken jaarlijks 2.500 sociale corporatiewoningen bij te bouwen en het aantal middeldure huurwoningen in handen van corporaties, gedurende de periode dat de afspraken lopen, met zo'n 1.000 tot 2.000 stuks te laten toenemen.

Ook de betaalbaarheid van wonen in Amsterdam is een zorg van ons allemaal. Daarom hebben we afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de vrijkomende huurwoningen en zetten we de werkafspraken rondom het Woonlastenakkoord voort. Tegelijkertijd betalen de zittende huurders en nieuwe huurders via de huur en via de afspraken over de huursomstijging mee aan de verhuurderheffing en het creëren van extra investeringscapaciteit.

Ons doel is de CO₂-uitstoot in vier jaar met 8% te verminderen, 15 megawatt zonne-energie te realiseren en 50.000 labelstappen te maken. De door ons gemaakte afspraken over betaalbare, goede en duurzame woningen voor Amsterdammers zijn als bijlage bijgevoegd.

We realiseren het maximale binnen de huidige investeringscapaciteit van de Amsterdamse corporaties. Tegelijkertijd constateren wij dat deze afspraken aanzienlijk minder ver gaan dan onze ambities reiken. De investeringskracht staat zwaar onder druk door de jaarlijkse verhuurderheffing van de Rijksoverheid.

Zonder de verhuurdersheffing en bijkomende belastingen, voor Amsterdam is dat komende periode jaarlijks een bedrag van circa €225 miljoen, zouden de corporaties veel meer bijdragen aan de bouw van nieuwe betaalbare woningen en verduurzaming van hun bezit in de stad. Naar verwachting zullen de Amsterdamse corporaties de komende vier jaar € 1 miljard aan extra belastingen moeten betalen. Zonder deze fiscale druk zouden de corporaties 6.000 extra woningen kunnen bouwen en bij 7.500 woningen meer in verduurzaming en de energietransitie kunnen investeren. De heffing legt een fors beslag op de operationele kasstroom van corporaties en dit zal de komende jaren verder toenemen.

In de Staat van de Corporatiesector wijst de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ook op deze trend van dalende operationele kasstromen. Een effect dat sterker neerslaat in Amsterdam door de scheve verdeling van de verhuurderheffing. De WOZ-waarde is in Amsterdam relatief hoog en stijgt ook nog eens harder dan het landelijk gemiddelde. De Amsterdamse corporaties betalen nu al ruim meer dan het landelijke gemiddelde: in de regio Amsterdam wordt maar liefst 16% van de huurinkomsten afgedragen waar dit landelijk op 12% ligt. Anders gezegd: gemiddeld genomen betaalt de corporatie per Amsterdamse woning per jaar €250 meer aan heffing dan in andere gemeenten. Amsterdamse huurders betalen zo onevenredig mee aan de verhuurderheffing.

De WOZ-grondslag van de heffing heeft als tweede averechts effect dat de corporaties met de grootste bouwopgave het hardst worden aangeslagen. De Aw merkt terecht op dat het door het fiscale regime en de afnemende verdien capaciteit onzeker is of corporaties op de korte en lange termijn in voldoende mate kunnen blijven voldoen aan hun publieke taak. Samen met de toenemende maatschappelijke opgaven, onder andere op het gebied van leefbaarheid, huisvesting kwetsbare groepen en economisch daklozen, levert dit ook voor Amsterdam een somber beeld op. Wij maken ons zorgen over de beschikbare financiële middelen om de opgaven daadkrachtig op te kunnen pakken. Ook als corporaties in staat zijn om hun volle bijdrage te leveren aan de woningbouwproductie zal het woningtekort in de MRA verder oplopen.

De heffingskorting die dit jaar van start is gegaan zullen wij ten volle benutten, maar het is nog lang niet voldoende voor het daadwerkelijk op peil krijgen van de investeringen om onze gezamenlijke ambities op nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid te realiseren.

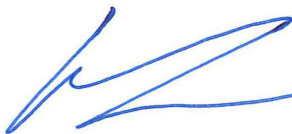
Wij, de corporaties, de huurderskoepels en het college van B&W, mede op uitdrukkelijk verzoek van de gemeenteraad van Amsterdam, doen daarom een dringende oproep om de verhuurderheffing af te schaffen en de rem van de nieuwbouw af te halen. Deze maatregel is in tijden van economische crisis ingevoerd om de staatskas te versterken. Zoals u aangeeft in uw Kamerbrief over versnellen aanpak woningtekort van 18 februari 2020 is het woningtekort

inmiddels historisch groot. Intussen is de economische crisis verleden tijd, maar is er sprake van een wooncrisis die zich extra sterk laat gelden in de regio Amsterdam, maar ook ver daarbuiten. Het is dan ook de hoogste tijd om de heffing te beëindigen. De middelen uit de sociale huursector moeten zoveel mogelijk geïnvesteerd worden in groei en verduurzaming van de betaalbare woningvoorraad. Het rapport inzake de middelen en opgaven voor de corporatiesector, dat uw ministerie in voorbereiding heeft, zal dat hopelijk onderschrijven. Samen staan wij klaar om met volle kracht en inzet te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor de brede groep huurders en woningzoekenden die daarop zijn aangewezen.

Wij hopen dat u met ons deze kansen en mogelijkheden ziet en gaan hierover graag met u het gesprek aan.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van
burgemeester en wethouders
van Amsterdam,



Laurens Ivens,
wethouder Wonen en Bouwen

Namens de Federatie
Amsterdamse
Huurderskoepels,



Eva Visser,
voorzitter

Namens de Amsterdamse
Federatie van
Woningcorporaties,



Egbert de Vries,
directeur

