

## **Bezwaarschrift verhuurderheffing**

Door middel van deze brief maakt <<NAAM CORPORATIE>> gevestigd aan <<ADRES>> bezwaar tegen de aanslag verhuurderheffing 2019. De woningcorporatie kan zich niet met die heffing verenigen en voert de volgende gronden van bezwaar aan.

### **Financiële middelen van de volkshuisvesting moeten worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.**

(artikel 19 van de Woningwet)

Over het jaar 2019 betalen wij <<BEDRAG euro>> verhuurderheffing. Dit geld wordt door de rijksoverheid doelbewust onttrokken aan de volkshuisvesting. Dat is in strijd met artikel 19 van de Woningwet, waarin staat dat woningcorporaties “hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in dienen te zetten.” Deze <<BEDRAG euro>> - opgebracht door sociale huurders, mensen met de laagste inkomens - wordt niet ingezet voor nieuwbouw, onderhoud of verduurzaming, maar “voor het verminderen van de nationale schuld.”

(bron: [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing))

### **Bevordering van voldoende woonelegentheid is voorwerp van zorg der overheid.**

(artikel 22 van de grondwet)

Anno 2019 is er in Nederland een wooncrisis. Er is een groot tekort aan woningen. Wachtlijsten voor sociale huur zijn lang, kopen is voor veel mensen onbetaalbaar en huren in de vrije sector schieten omhoog. Het aantal daklozen is verdubbeld en steden zijn ontoegankelijk voor mensen die keihard nodig zijn, zoals leraren, zorgpersoneel of politieagenten. Een van de oorzaken is de verhuurderheffing: sinds de invoering van de verhuurderheffing is de nieuwbouw van betaalbare woningen gehalveerd.

Het is daarom meer dan ooit noodzakelijk dat er geïnvesteerd wordt in de woningmarkt en met name in beschikbaarheid van betaalbare woningen. Woningcorporaties zijn opgericht om die taak te vervullen en zetten al hun middelen in voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

De 1,7 miljard verhuurderheffing die de woningcorporaties dit jaar gezamenlijk betalen, moet geïnvesteerd worden in de woningmarkt.

Op grond van bovenstaande gronden verzoekt <<NAAM CORPORATIE>> u om het bezwaar gegrond te verklaren en te bepalen dat de verhuurderheffing met betrekking tot 2019 wordt verminderd tot nihil.

### ***Bijlage: het belang van Artikel 19***

Woningcorporaties bestaan al sinds pakweg 1850. De band met de rijksoverheid is van later datum, namelijk van 1901. Toen ontstond bij de overheid het besef dat het verstandig was om de bouw van goede arbeiderswoningen te gaan subsidiëren (door langrentende leningen te verstrekken). De vraag was wel: hoe voorkomen we dat die subsidies weglekken of in verkeerde portemonnees terecht komen? De oplossing werd gevonden bij de woningcorporaties. Het idee was: als we aan corporaties voorwaarden stellen die ervoor zorgen dat ze hun geld alleen maar in kunnen zetten waarvoor het bedoeld is - namelijk voor de volkshuisvesting - dan weten we zeker dat het subsidiegeld goed terecht komt. Zo gebeurde. In de Woningwet van 1901 werd de mogelijkheid geopend om woningcorporaties ‘toe te laten als instellingen, uitsluitend werkzaam op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting’. Woningcorporaties die deze ‘toelating’ aanvroegen, kwamen vervolgens in aanmerking voor subsidie. Vanzelfsprekend vroegen vrijwel alle corporaties de toelating aan. Sindsdien worden ze ook wel toegelaten instellingen genoemd, en zijn ze gebonden aan de

voorschriften van de Woningwet. Voor altijd en eeuwig, want de toelating kun je wel aanvragen – maar niet inleveren.

Sinds 1901 is de Woningwet meerdere keren gewijzigd. Maar steeds is daarin een bepaling opgenomen die kernachtig omschrijft aan welke voorwaarden een woningcorporatie moet voldoen om een 'toegelaten instelling' te worden. In de meest recente versie van de Woningwet, die van 2015, gaat het om artikel 19 lid 1. Dat luidt als volgt:

*“Onze Minister kan verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, toelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.”*

Artikel 19 is één van de belangrijkste artikelen van de Woningwet, want het legt vast wat toegelaten instellingen moeten en mogen. Ze mogen alleen maar op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zijn (dus bijvoorbeeld geen zorg verlenen of koekjes verkopen) en moeten alle middelen waarover ze beschikken in het belang van de volkshuisvesting inzetten. Die laatste bepaling is cruciaal: het vermogen dat voor de volkshuisvesting beschikbaar is (in het verleden opgebouwd uit subsidies en tegenwoordig alleen nog uit de huurinkomsten) moet voor de volkshuisvesting worden aangewend. Corporaties mogen bijvoorbeeld geen winst uitkeren, mogen hun huurwoningen niet tegen een te lage prijs verkopen, mogen geen volkshuisvestingsgeld inzetten om voor de gemeente lantaarnpalen te kopen en ga zo maar door. Corporaties moeten in hun jaarverslag verantwoorden hoe ze hun middelen hebben ingezet en dat dit is gebeurd binnen de spelregels van de Woningwet. Onderdeel van die verantwoordingsplicht is een formele verklaring van het bestuur dat alle middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn ingezet. Dit onderstreept het belang dat terecht aan deze bepaling wordt gehecht. Artikel 19 lid 1 vormt de kern van de bijzondere relatie tussen rijksoverheid en woningcorporaties.

In de vorige eeuw heeft de rijksoverheid de bepaling dat alle financiële middelen binnen de volkshuisvesting horen te blijven (destijds vastgelegd in art. 70 Woningwet) stringent toegepast om te voorkomen dat door de overheid verstrekte subsidies weg zouden lekken naar ongewenste bestemmingen. Die situatie is medio jaren negentig veranderd, toen naast de bestuurlijke verzelfstandiging de lopende subsidieverplichtingen (langjarige exploitatiesubsidies) werden afgekocht en er sindsdien ook geen nieuwbouwsubsidies meer worden verstrekt. Woningcorporaties zijn sinds dat moment financieel verzelfstandigd en zijn voor hun inkomsten afhankelijk van de huuropbrengsten. Tegelijk wordt van corporaties verwacht dat zij blijven investeren in nieuwbouw, vervanging en verbetering van sociale huurwoningen. Daarbij is het inmiddels haast vanzelfsprekend geworden dat een flink deel van die investeringen in financiële zin onrendabel is. De sociale huursector functioneert als een 'revolving fund': uit de huuropbrengsten worden (ook onrendabele) investeringen gefinancierd die nodig zijn om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil te houden. In het licht van deze constructie is artikel 19 van de Woningwet cruciaal. De door woningcorporaties beheerde sociale huursector kan alleen maar als een revolverend fonds opereren als alle opbrengsten weer in de volkshuisvesting worden geïnvesteerd. Als er middelen weglekken, dan is de constructie waarin de huuropbrengsten voldoende dekking bieden voor de noodzakelijke (onrendabele) investeringen onhoudbaar. Het is daarom noodzakelijk om artikel 19 strikt te blijven handhaven. Gebeurt dat niet, dan kalft de sociale huurvoorraad kwalitatief en kwantitatief af (wegens tekortschietende investeringen), tenzij de overheid besluit om weer subsidies te introduceren die het onrendabele deel van de benodigde investeringen afdekken. Als de overheid het eerste niet wil en tot het laatste niet bereid is, dan is het voor de overheid noodzakelijk erop toe te zien dat alle middelen waarover corporatie beschikken weer in de volkshuisvesting worden geïnvesteerd.

Tegelijk heeft diezelfde rijksoverheid met de introductie van een verhuurderheffing de bijl aan de wortel van de (als een ongesubsidieerd revolving fund opererende) sociale huursector gelegd. De verhuurderheffing, die de vorm heeft van een louter van de WOZ-waarde afhankelijke

kostenverhoging, zorgt ervoor dat middelen aan de volkshuisvesting worden onttrokken. Corporaties worden door deze heffing gedwongen om strijdig met artikel 19 van de Woningwet te handelen: de financiële middelen worden niet meer uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting ingezet. Een aanzienlijk deel verschuift van de volkshuisvesting naar de algemene middelen van de rijksoverheid. Deze fiscale wetgeving is strijdig met de sectorale wetgeving van de Woningwet, en dwingt overigens corporaties ook om te handelen in strijd met hun eigen statuten (waarin de bepalingen van artikel 19 wettelijk verplicht zijn vastgelegd).

De introductie van de verhuurderheffing heeft aantoonbaar geleid tot een terugval van de investeringen in nieuwbouw. De cijfers zijn overduidelijk: de komst van de verhuurderheffing heeft gezorgd voor een verlaging van de nieuwbouwproductie. Het woningtekort neemt, mede als gevolg van de tekortschietende nieuwbouw, steeds verder toe. Dit leidt tot schrijnende en onacceptabele situaties op de woningmarkt. Er is zowel maatschappelijk als politiek brede consensus dat verhoging van de nieuwbouwproductie urgent is. Zowel in de media als in het parlement wordt gesproken van een nieuwe woningnood. Tegen die achtergrond is het schrijnend dat woningcorporaties als gevolg van de verhuurderheffing niet meer al hun middelen in het belang van de volkshuisvesting kunnen inzetten. Daarom maken wij bezwaar tegen de aangifte verhuurderheffing 2019: deze inzet van middelen is in strijd met het belang van de volkshuisvesting zoals bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Woningwet.