

Leden van de gemeenteraad van Gulpen-Witterm  
Postbus 56  
6270 AB GULPEN

Datum: 16 januari 2014

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.14.00297



Behandeld door: F.J. van den Bos

Onderwerp: art. 37 RvO vragen, huurwaardeforfait

Bijlagen:

Verzonden:

**29 JAN 2014**

Geachte heer/mevrouw

Met de brief van 12 januari 2014 stellen de fracties CDA en Franssen vragen over het huurwaardeforfait.

Vraag 1.

- a. *Is het college op de hoogte van deze maatregel? Zo ja, wat is haar mening hierover? Zo nee waarom niet?*
- b. *Hoeveel woningbezitters worden binnen onze gemeente getroffen door deze maatregel?*
- c. *Kan het college voorbeelden (uit te werken naar de verschillen en samenhang met de woningwaarde) geven welke bedragen mensen in onze gemeente specifiek meer aan lasten kwijt zijn door deze maatregel?*
- d. *Kan het college aangeven of de aanneming van het kabinet dat de WOZ waarde komend jaar substantieel verder zal dalen ook in Gulpen-Witterm het geval is?*

*De stijging van het huurwaardeforfait kan een aantal oorzaken hebben; de stijging van de woningwaarde, een stijging van huren of beide. Uit onderzoeken blijkt dat de stijging in dit specifieke geval te wijten is aan een extra huurstijging welke haar oorzaak vindt in het zogenaamde woonakkoord, en om preciezer te zijn, de verhuurdersheffing die is opgelegd aan woningbouwcorporaties waardoor zij de huren moeten laten stijgen.*

Antwoord:

Het huurwaardeforfait is gerelateerd aan de inkomstenbelasting. De inkomstenbelasting en het inkomensbeleid in het geheel zijn Rijksbeleid. Het is de gemeente niet toegestaan op dit terrein zelfstandig beleid te voeren. De gemeente heeft geen raakvlakken met het huurwaardeforfait. Het Rijksbeleid in deze wordt door ons niet gevolgd. We zijn niet op de hoogte van de oorzaken van beleidswijzigingen en kunnen u niet informeren over de effecten van dit Rijksbeleid.

Wij hebben nog niet de beschikking over de ontwikkeling van de WOZ-waarde over het komende jaar. De landelijke marktontwikkeling tussen 1-1-2012 en 1-1-2013 bij woningen wordt, op basis van informatie die de Waarderingskamer heeft verzameld, geschat op -5,7 %. Voor niet-woningen wordt de waardeontwikkeling over dezelfde periode geschat op -4,4 %. Bij de meicirculaire 2014 worden we geïnformeerd over de te verwachten ontwikkeling voor de periode 1-1-2013 - 1-1-2014.

Vraag 2.

- a. *Wat betekent de verhuurderheffing en de solidariteitsheffing nu precies voor de in Gulpen-Witterm actieve woningbouwcorporaties in zowel financieel alsmede sociaal-maatschappelijke zin?*
- b. *Welke investering- en renovatieprojecten zijn als gevolg hiervan uit- dan wel afgesteld?*
- c. *Wat zijn de gevolgen voor de leefbaarheid in Gulpen-Witterm ?*
- d. *Hoe heeft de solvabiliteitspositie van de in Gulpen-Witterm actief zijnde woningcorporaties zich de afgelopen 5 jaar ontwikkeld en wat zijn de vooruitzichten voor de komende 5 jaar? Kunt u dit per corporatie aangeven?*
- e. *Wat is de mening van dit college over de (gevolgen van) deze verhuurderheffing voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Gulpen-Witterm en waarom heeft het college deze mening?*
- f. *Welke acties heeft het college de laatste jaren ondernomen en wat gaat het ondernemen om deze, in de ogen van velen, desastreuze verhuurderheffing tegen te houden?*
- g. *Welke maatregelen heeft het college voorshands genomen met betrekking tot de gevolgen van de aanstaande herzieningswet waarin als gevolg van de uitwerking van het regeerakkoord een nieuwe verhouding tussen gemeenten en corporaties is voorzien?*

Antwoord:

Voor de beantwoording van onderdeel a t/m d van deze vraag hebben wij informatie opgevraagd bij de in onze gemeente werkzame woningcorporaties. Zodra die informatie is ontvangen zullen wij hier op terug komen.

Wat betreft onderdeel e, f en g kunnen wij u mededelen dat wij in het regulier overleg met de corporaties de ontwikkelingen in relatie tot de Herzieningswet nauwlettend volgen en ook steeds gevolgd hebben. Omdat het opleggen van de verhuurderheffing rijksbeleid is en dit van hogerhand wordt opgelegd zijn er door de gemeente Gulpen-Witterm afzonderlijk geen acties ondernomen om deze verhuurderheffing tegen te houden. Wel heeft de VNG als overkoepelend orgaan namens de afzonderlijke gemeenten gereageerd op de voorstellen van de Minister.

Op dit moment zijn de gevolgen van de verhuurderheffing voor de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen in Gulpen-Witterm nog niet bekend. Wel is bekend dat de verhuurderheffing door de corporaties mogelijkerwijs wordt doorberekend aan de huurders door het verhogen van de huur.

Verder zullen de corporaties als gevolg van de Herzieningswet hun woningvoorraad moeten splitsen in een sociaal deel (DAEB-activiteiten: diensten van Algemeen Economisch Belang) en een marktdeel (geen-DAEB). 90% van de woningen moeten corporaties toewijzen aan mensen met een inkomen onder de € 34.000. Bij de splitsing van de woningvoorraad mogen corporaties een bepaald gedeelte van de sociale huurwoningvoorraad overhevelen naar het deel van de woningvoorraad dat bestemd is voor middeninkomens (met markthuren).

In het kader van deze splitsing zal de gemeente een visie moeten geven op de splitsing van de woningvoorraad. De gemeente moet daarbij aangeven welk deel van de woningvoorraad beschikbaar moet blijven voor de laagste inkomens en welk deel verhuurd moet worden aan middeninkomens. Hiervoor moeten wij goed inzicht hebben in de samenstelling van de groep lokale woningzoekenden en hun mogelijkheden (en onmogelijkheden) op de woningmarkt.

In verband hiermee zijn wij in samenspraak met de corporaties onlangs een onderzoek gestart naar de bevolkings- en huishoudenprognose uitgesplitst naar de kernen en leeftijdsgroepen, een prognose naar de verschillende doelgroepen uitgesplitst naar inkomens en een prognose van de sociale kernvoorraad. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek (voorjaar 2014) zullen wij, mede tegen de achtergrond van de Herzieningswet, prestatieafspraken met de corporaties maken. Over de uitkomsten van dit onderzoek zullen wij de gemeenteraad informeren.




GEMEENTE  
**Gulpen-Witterm**

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met de heer F.J. van den Bos, via telefoonnummer 043-8800623, e-mail [F.van.den.Bos@gulpen-witterm.nl](mailto:F.van.den.Bos@gulpen-witterm.nl) of de heer R. Defaux, via telefoonnummer 043-8800752, e-mail [R.Defaux@gulpen-witterm.nl](mailto:R.Defaux@gulpen-witterm.nl).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,  
de secretaris, ~~de burgemeester~~

  
K.H. Jeurissen

  
drs. A.R.B. van den Tillaar

**EINDE DOCUMENT**

**EINDE DOCUMENT**