

**Aan de Minister van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

t.a.v. mevrouw K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag.



Zaanstad, 10 februari 2021.

Betreft: Beleid Verhuurdersheffing

Geachte mevrouw Ollongren,

Graag brengen wij, de Vereniging Zaans Erfgoed (VZE), een misstand onder uw aandacht aangaande het beleid van de Verhuurdersheffing. Het betreft de uitzondering van nieuwbouwwoningen van woningcorporaties van deze heffing terwijl corporatiewoningen, die gerenoveerd worden, niet worden uitgezonderd. In stadsvernieuwingsgebieden leidt dit ertoe dat corporaties uit kostenoverwegingen kiezen voor sloop van cultuurhistorisch waardevolle woningen en nieuwbouw (al gauw € 25.000,00 per woning) waar renovatie, en dus behoud van ons erfgoed, zeer wenselijk is. Bovendien neemt de verhuurdersheffing na renovatie substantieel toe door de stijging van de WOZ-waarde.

Op deze wijze verwordt de premie op (vervangende) nieuwbouw tot een slooppremie van erfgoed.

Dit kan toch niet de bedoeling zijn, immers:

Enerzijds verplicht u, middels de Omgevingswet, gemeenten tot het verrichten van cultuurhistorische verkenningen om erfgoed in kaart te brengen en te waarderen, kennelijk met de bedoeling stedenbouwkundig, architectonisch en cultureel erfgoed te beschermen.

Anderzijds worden woningcorporaties door de uitzonderingsregeling verleid, zo niet uit financieel oogpunt gedwongen, om tot sloop van dit erfgoed over te gaan.

Met name waar het gaat om woningen die vanwege hun hoge cultuurhistorische waarde zeer behoudwaardig zijn, leidt dit tot ongewenste spanningen tussen woningcorporaties, gemeenten, erfgoedorganisaties en veelal de bewoners van betreffende woningen. Bovendien vertraagt dit de planvorming, de vergunningverlening en geeft het aanleiding tot (vertragende) bezwaarprocedures.

Bovenal betreuren wij het dat de authentieke voormalige dorpskernen in onze stad, de zogenaamde vroeg 20^e-eeuwse sociale huurwijken, bedreigd worden met (al dan niet) gedeeltelijke sloop.

In Zaanstad gaat het om honderden woningen.

Die littekens in onze karakteristieke streek zijn onuitwisbaar. Erfgoed kun je immers maar een keer slopen.

Er zijn meer redenen om in de vroeg 20^e-eeuwse sociale huurwijken te kiezen voor renovatie boven sloop-nieuwbouw:

- a. Bij sloop-nieuwbouw is veelal geen sprake van **verdichting**. Door te kiezen voor een grotere kavelbreedte worden juist woningen aan de voorraad onttrokken. Bij renovatie blijft de woningvoorraad in stand. Bovendien omvatten de bestaande woningen met 45 – 50 m² een woonoppervlak waar thans grote behoefte aan is.
- b. Renovatie is circulair en nieuwbouw is dat minder. Alles dat behouden kan blijven scheelt energie, CO₂-uitstoot, grondstoffen en bouwafval. Ook minder arbeid scheelt energie en CO₂ uitstoot.

- c. De **huursprong** bij sloop-nieuwbouw is groter dan bij renovatie. Bij nieuwbouw zijn de uitgaven in het kader van de Huurtoeslag groter dan bij de lagere huur die bij renovatie aan de orde is. Bovendien biedt het de zittende huurders bij renovatie meer kansen om in hun woning/buurt terug te kunnen keren enerzijds omdat de totale woonlasten nauwelijks stijgen en anderzijds omdat de veelal lage inkomens toewijzing in de nieuwbouw belet.
- d. De **markt-** en/of **bedrijfswaarde** van de huidige woningen moeten corporaties afboeken bij sloop-nieuwbouw, terwijl dit bij renovatie niet het geval is. Afboeken is nadelig voor de balans en de daaruit voortvloeiende kengetallen waarop de corporatie wordt beoordeeld (WSW en Wa).
- e. In het kader van de duurzaamheid kunnen bij renovatie door substantiële isolerende maatregelen, stappen worden gezet die het realiseren van de Klimaatdoelstellingen van 2030, 2040 en 2050 mogelijk maken. Bij renovatie kan men voorzieningen treffen die de energietransitie over enige tijd betaalbaar maken. Nu verkeren innovatieve ingrepen, met name de energiebron en de mechanische ventilatie (luchtoevoer in de woning), nog in experimentele fasen en zijn erg duur. Wat nu als innovatieve oplossing wordt gezien, kan over enige jaren hopeloos verouderd blijken.
- f. *‘Voordeel van renovatie is dat waardevolle architectuur behouden kan blijven, het veelal **sneller** gaat dan sloop-nieuwbouw en het zelfs **kostenvoordelen** op de lange termijn kan opleveren.’* Aldus de website van Heijmans. Vooral voor zittende huurders die willen terugkeren is die snelheid van belang.
*‘Renovatie is vaak **duurzamer, goedkoper en minder schadelijk voor het milieu** dan sloop gevolgd door nieuwbouw.’* Aldus de website van de Rijksoverheid (pagina: Duurzaam verbouwen).
- g. Wijken met de eerste generatie corporatiewoningen zijn inmiddels een eeuw oud en hebben meer energietransities doorstaan. De wijken zijn generaties lang herkenbaar en eigen voor de bewoners ervan en vormen thans als authentieke dorps-/stadskernen een vertrouwd beeld voor de bewoners van de stad. De **duurzame sociale cohesie** die is gegroeid zal bij sloop-nieuwbouw nooit meer hetzelfde zijn en het ontstaan van een nieuwe vorm van sociale cohesie zal decennia duren.

Tijdens de nazit van een webinar, waarbij de verhuurdersheffing ter sprake kwam, gaf een medewerker van uw ministerie aan dat de heffing geen lang leven meer is beschoren, maar dat het (in delen) afschaffen ervan gebruikt kan worden om tegenprestaties van corporaties te verlangen zoals het stimuleren van sociale nieuwbouw. Dit heeft zich niet beperkt tot nieuwbouwwoningen die aan de voorraad worden toegevoegd, maar ook vervangende nieuwbouw valt er onder. Dit in tegenstelling tot gerenoveerde woningen, terwijl vervangende nieuwbouw past binnen de definitie van renovatie.

Wij verzoeken u hierdoor, op grond van bovenstaande, om alle vormen van duurzame renovatie onder de vrijstelling van de verhuurdersheffing te brengen. Omdat deze kwestie thans speelt in de Rode Buurt in Zaandijk hopen we dat u nog voor de verkiezingen kans ziet daartoe een besluit te nemen.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,
hoogachtend,



namens de Vereniging Zaans Erfgoed
Peter Tange, voorzitter
voor deze: 0621414946

CC.: Colleges van B&W en Gemeenteraden van Zaanstad en Wormerland, Woningcorporaties Parteon, Rochdale, ZVH en WormerWonen, HoZ, AFWC, AEDES, Woonbond, IPO, VNG, RCE, Erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypers Genootschap.

Secretariaat: Veeringzoom 96, 1541 SE Koog aan de Zaan. T. 075-6170655. E-mail: secretariaat@zaanserfgoed.nl

Bank ING: NL30 INGB 0662.37.99.85 t.n.v. Vereniging Zaans Erfgoed. Onze vereniging is Cultureel-ANBI gecertificeerd.