

Vergaderjaar 2019–2020

**34 652**

## **Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage**

**H**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 mei 2020

Hierbij doe ik u de rapportage verhuurderheffing 2020<sup>1</sup> en evaluatie heffingsverminderingen<sup>2</sup> toekomen. In de begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is voor 2020 een evaluatie van de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing aangekondigd. Dit op grond van de Regeling periodiek evaluatieonderzoek die voorschrijft dat fiscale regelingen, zoals aftrekposten en heffingsverminderingen, periodiek worden geëvalueerd. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om ook in te gaan op andere aspecten van de verhuurderheffing.

De evaluatie van de heffingsverminderingen is uitgevoerd door het wetenschappelijk instituut SEO Economisch Onderzoek in samenwerking met het onderzoeksbureau Ecorys, waarbij conform de eisen uit de Regeling periodiek evaluatie-onderzoek, is gekeken naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van de in 2014 ingevoerde heffingsverminderingen. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan het rapport. In hoofdstuk 5 van het rapport worden de resultaten weergegeven. De overige hoofdstukken gaan in op andere aspecten van de verhuurderheffing.

#### *Rapportage verhuurderheffing en evaluatie heffingsverminderingen*

De gerealiseerde opbrengst van de verhuurderheffing is tussen invoering en 2017 zoals gepland bij invoering opgelopen naar ongeveer 1,7 miljard euro. In de afgelopen jaren is de opbrengst rond dit bedrag gebleven. Het effect van stijgende WOZ-waarden is beperkt door het effect van de ingevoerde maatregelen, zoals een tariefsverlaging in 2019 met een beoogde daling van de opbrengst van de verhuurderheffing met € 100 miljoen per jaar en het toenemend realiseren van de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing. De te betalen verhuurderheffing per

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning.

<sup>2</sup> Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning.

woning stijgt onder invloed van de stijging van de WOZ-waarde, die sinds 2017 hoger ligt dan de huurstijging, wel harder dan de huuropbrengsten van verhuurders. Hierdoor betreft de verhuurderheffing een steeds groter deel van de huuropbrengsten van corporaties. Het beeld uit de evaluatie van de verhuurderheffing in 2016 dat corporaties ook rekening houdend met de verhuurderheffing in staat zijn een hoger investeringsprogramma te realiseren zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt is niet gewijzigd. Corporaties staan er financieel gezien nog goed voor op de korte termijn. Dit neemt niet weg dat op de (middel)lange termijn het nog onzeker is hoe de financiële positie van corporaties zich ontwikkelt. In het onderzoek naar aanleiding van de motie-Ronnes c.s. (Kamerstukken II 2018/19, 35 000-VII, nr. 52) wordt een bredere analyse gemaakt met alle opgaven, middelen en prikkels waarmee corporaties te maken hebben. Dit onderzoek zal een beeld geven of ook op langere termijn het huidige beeld gelijk blijft. De resultaten van dit onderzoek stuur ik voor het zomerreces naar de Tweede Kamer. Mocht uit dit onderzoek de noodzaak tot aanvullende maatregelen voor de sector uit naar voren komen, dan zullen de bevindingen uit dit rapport over de verhuurderheffing betrokken worden bij de vormgeving van eventuele aanvullende maatregelen.

Uit de evaluatie van de heffingsverminderingen blijkt dat verhuurders goed gebruik hebben gemaakt van de heffingsverminderingen en investeringen hebben gedaan in de maatschappelijk gewenste doelen. Op basis van gesprekken met corporaties die zijn uitgevoerd ten behoeve van het onderzoek voor de evaluatie zijn er verder signalen dat de heffingsverminderingen een goed middel zijn om te sturen op resultaten. Corporaties geven aan dat door de heffingsverminderingen de huren van nieuwe huurwoningen verlaagd zijn naar een betaalbare huur (onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag, de grens tot waar een nieuwbouwwoning in aanmerking komt voor een heffingsvermindering), de kwaliteit van de woning verbeterd is en projecten zijn versneld om de woning eerder te realiseren. Ook konden in sommige gevallen extra woningen worden gerealiseerd binnen een project. Uit de reactie van de corporaties kan daarmee afgeleid worden dat de heffingsverminderingen van toegevoegde waarde zijn als sturend instrument op de investeringsbeslissingen van corporaties. De kwantitatieve analyse in de evaluatie van de heffingsverminderingen heeft geen direct causaal verband tussen de heffingsverminderingen als geheel en (de stijging van) investeringen aangetoond, waarmee geen bewijs is gevonden dat de heffingsverminderingen die zijn aangevraagd in de periode 2014–2016 als geheel doelmatig zijn. Voor de heffingsverminderingen voor nieuwbouw en transformatie afzonderlijk zijn er wel aanwijzingen dat deze in een bepaald jaar leiden tot een hogere investeringsratio in het daaropvolgende jaar. Dit is een aanwijzing dat zij dan waarschijnlijk wel doeltreffend zijn geweest, met een vertraagd effect van 1 jaar. Deze conclusies zijn noodzakelijkerwijs slechts gebaseerd op een analyse over een korte periode van aanvragen<sup>3</sup>. De meeste aanvragen zijn ingediend in de jaren 2017 en 2018.

In het laatste hoofdstuk van de rapportage wordt ingegaan op verschillende moties en toezeggingen, waarbij ook gekeken wordt naar beleidsalternatieven binnen de verhuurderheffing. Moties waarop in het rapport ingegaan wordt zijn de motie van het Tweede Kamerlid Ronnes over de continuïteit van de heffingsvermindering voor verduurzaming (Kamerstukken 2019/20, 30 196, nr. 685), de moties over nieuwe heffingsverminderingen van het Tweede Kamerlid Dik-Faber c.s. (Kamerstukken II 2019/20, 35 300-VII, nr. 81) en de Tweede Kamerleden Dik-Faber en Ronnes (Kamerstukken 2019/20, 32 847, nr. 633) en de motie van het Eerste Kamerlid De Vries-Leggedoor om aandacht te besteden aan de

<sup>3</sup> Gekeken is naar de aanvragen in de periode tot en met 2016.

redelijkheid van de koppeling van de financiering van de Huurcommissie aan de verhuurders die de verhuurderheffing betalen (T02578). Daarnaast wordt onder meer ingegaan op afspraken uit woondeals, de keuze om de grondslag van de verhuurderheffing uit te breiden naar woningen boven de liberalisatiegrens en een mogelijke aanpassing van de maximering van de WOZ-waarde. Het vervolg op de beschreven beleidsopties laat ik over aan een volgend kabinet.

De bevindingen uit het rapport over de heffingsverminderingen kunnen niet alleen bij de eventuele invoering van nieuwe heffingsverminderingen, maar ook betrokken worden bij de inzet van de nog geldende heffingsverminderingen. De heffingsvermindering voor verduurzaming is tijdelijk gesloten vanwege de vele aanvragen, en zal op het moment dat de aanvragen in de pas lopen met het beschikbare budget weer opengesteld worden. De heffingsvermindering voor nieuwbouw zal, zoals ik in mijn brief van 14 mei heb aangekondigd, per 1 juli 2020 tijdelijk gesloten worden vanwege het overschrijden van het beschikbare budget.

In het laatste hoofdstuk wordt verder gekeken naar mogelijke alternatieven voor de grondslag van de verhuurderheffing. De WOZ-waarde blijkt een erg volatiele en lastig te voorspellen factor van de verhuurderheffing te zijn. Afgezet tegen andere, vaak gebruikte grondslagen als de huurontwikkeling en inflatie, blijkt de stijging van de WOZ-waarde veruit de grootste jaarlijkse verandering te kennen. Deze volatiliteit zorgt voor onzekerheid bij corporaties, waarvoor een stabiele en planbare kasstroom cruciaal is om investeringsbeslissingen voor de lange termijn te maken, maar ook voor onzekerheid bij de inkomsten voor de overheid.

Deze onzekerheid voor corporaties en overheid vanwege de volatiliteit van de WOZ-waarde is in de ogen van het kabinet onwenselijk. Ik wil dan ook de mogelijkheid om de afhankelijkheid van de heffing van de ontwikkeling van de WOZ-waarde te beperken verder uitwerken. Dit wordt in samenhang bekeken met de resultaten van het onderzoek met betrekking tot de eerder in deze brief genoemde motie-Ronnes c.s. over de (financiële) balans van opgaven en middelen van corporaties op de langere termijn. Deze resultaten zullen voor het zomerreces naar Uw Kamer worden gestuurd.

#### *Reactie op evaluatie verhuurderheffing Aedes, VNG en Woonbond*

Op 1 mei hebben Aedes, VNG en Woonbond hun evaluatie van de verhuurderheffing gepubliceerd. De commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer heeft gevraagd om een reactie op deze evaluatie. Hieronder ga ik hier op in.

De in de evaluatie van Aedes, VNG en Woonbond geschetste daling van het aantal sociale huurwoningen correspondeert met de bevindingen uit bijgaande rapportage dat het aantal woningen waarvoor verhuurderheffing verschuldigd is, is gedaald. Het rapport van Aedes, VNG en Woonbond laat verder zien dat de huren sinds 2018 slechts gematigd omhoog gaan, mede dankzij het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en Woonbond, en dat het aantal woningen dat verkocht wordt door corporaties daalt. In het rapport wordt mede op grond hiervan geconcludeerd dat de verhuurderheffing niet (volledig) op te brengen valt uit verkopen, huurverhogingen en besparingen op de bedrijfslasten. In lijn met de constatering in de Staat van de Corporatiesector wordt gemeld dat dat de kasstromen teruglopen en dat dit effect kan hebben op investeringen.

De rapportage van Aedes, VNG en Woonbond gaat niet in op de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing. Deze hebben een significant

financieel effect dat vooral de komende jaren tot uiting komt. Alle voorlopige investeringsverklaringen die tot en met 2019 zijn afgegeven hebben een termijn die uiterlijk in 2023 afloopt. Het gaat hierbij om de heffingsverminderingen voor onder meer sloop, transformatie, nieuwbouw en de in 2019 ingevoerde heffingsvermindering voor verduurzaming. Dit zal in de komende jaren effect hebben op de kasstromen.

Het rapport van Aedes, VNG en Woonbond concludeert dat corporaties nu al niet meer kunnen investeren in nieuwbouw. Tot die conclusie wordt gekomen aan de hand van een benadering waarin investeringen geen effect mogen hebben op de kasstromen. De huidige mede op kasstromen gebaseerde financiële (leen)ruimte wordt daarmee buiten beschouwing gelaten, terwijl die sectorbreed voldoende is om (extra) investeringen te doen. Er is daarom geen aanleiding te denken dat corporaties nu al niet meer zouden kunnen investeren. Wel herken ik dat de netto kasstromen afnemen en dat dit op termijn de financiële ruimte zodanig kan beperken dat dit gevolgen heeft voor investeringen. In dit verband verwijs ik naar het hiervoor genoemde onderzoek naar aanleiding van de motie-Ronnes c.s., waarin, in samenwerking met onder andere Aedes, in beeld wordt gebracht hoe de opgaven en middelen van corporaties zich op de middellange en lange termijn tot elkaar verhouden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren