

Vergaderjaar 2016–2017

33 819

Invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014 II)

P

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 20 oktober 2016

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning¹ heeft kennisgenomen van de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst toegezonden evaluatie van de verhuurderheffing², alsmede van zijn brief over de indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties.³ Naar aanleiding van deze stukken is op 19 september 2016 een brief gestuurd aan de Minister.

De Minister heeft op 13 oktober 2016 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman

¹ Samenstelling:

Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Ruers (SP) (*vice-voorzitter*), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), Gerkens (SP), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Vreeman (PvdA), Van Weerdenburg (PVV), Klip-Martin (VVD), Sietsma (CU).

² Kamerstukken I 2015/16, 33 819, N.

³ Kamerstukken I 2015/16, 33 819, O.

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Den Haag, 19 september 2016

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft kennisgenomen van de door u toegezonden evaluatie van de verhuurderheffing⁴, alsmede van uw brief over de indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties.⁵ Naar aanleiding van deze stukken wensen diverse fracties u vragen en opmerkingen voor te leggen.

Inbreng van de CDA-fractie

De leden van de **CDA**-fractie hebben kennisgenomen van de toegezegde evaluatie van de verhuurderheffing. In de Eerste Kamer is op 17 december 2013 het debat over de verhuurderheffing gevoerd. In het debat waren meerdere fracties in de Eerste Kamer zeer kritisch op de verhuurderheffing en de verwachte effecten ervan op de sociale huurmarkt. De Minister deed daarom een aantal belangrijke toezeggingen in dit debat. Zo stelde de Minister dat «insteeke van het kabinet is dat bij zo'n evaluatie echt naar alle onderdelen wordt gekeken, zoals naar de financiële aspecten, op macroniveau, maar zeker ook op het niveau van woningcorporaties. Er wordt gekeken naar de effecten op de betaalbaarheid, maar inderdaad ook naar de effecten die het heeft voor het vermogen van woningcorporaties om te blijven bouwen (...)». In de evaluatie stelt de Minister dat – kort gezegd – corporaties nog steeds kunnen bouwen, dat de vermogenspositie van woningcorporaties beter is dan werd verwacht en dat de verhuurderheffing te dragen is. De leden van de CDA-fractie hebben hierover een aantal vragen.

De leden van de CDA-fractie zouden graag van de Minister vernemen waarom de evaluatie en het trekken van conclusies in eigen hand zijn gehouden en waarom niet is gekozen voor een evaluatie uitgevoerd door een externe onafhankelijke partij.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het COELO-onderzoek, uitgevoerd door onderzoekers van de Universiteit Groningen, waarin een evaluatie heeft plaatsgevonden van de effecten van de verhuurderheffing. Graag ontvangen deze leden van de Minister een reactie op deze getrokken conclusies, die in de ogen van de CDA-fractie niet stroken met de positieve evaluatie die gehouden is door het ministerie zelf.

De leden van de CDA-fractie hebben geconstateerd dat corporaties weliswaar nog steeds kunnen bouwen, maar dat de woningbouwproductie van corporaties sinds de invoering van de verhuurderheffing drastisch is gedaald. Daar waar in 2013 nog 30.000 huurwoningen werden gebouwd, daalde de productie in 2014 naar 17.000 woningen. Kan de Minister aangeven wat er met de solvabiliteit in de sector was gebeurd wanneer naast de heffing de jaarlijkse investeringen op het hogere peil van 2010 (9,2 miljard euro) waren gebleven?

⁴ Kamerstukken I 2015/16, 33 819, N.

⁵ Kamerstukken I 2015/16, 33 819, O.

Uit de evaluaties blijkt dat de sociale voorraad met circa 400.000 woningen is verkleind de afgelopen paar jaar. Verder blijkt dat het aantal heffingsplichtige woningen bij met name particuliere verhuurders (van 315.000 naar 200.000 in twee jaar) afneemt. De leden van de CDA-fractie vragen de Minister in dat licht gezien om te verduidelijken hoe het kan dat de opbrengst van de heffing nagenoeg gelijk is aan de berekening bij invoering van de verhuurderheffing.

De leden van de CDA-fractie hebben geconstateerd dat in sommige regio's de WOZ-waarde aanmerkelijk stijgt. Dit heeft consequenties voor de te betalen verhuurderheffing, die daarmee ook hoger wordt. Kan de Minister aangeven waarom daarnaast een stijging van het heffingspercentage van de verhuurderheffing nodig is? Heeft de Minister nagedacht over de mogelijke consequenties van deze verhoging?

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister om aan te geven hoeveel woningen in de sociale voorraad er de komende jaren gebouwd zullen moeten worden om aan de vraag naar deze woningen door de beoogde doelgroep te voldoen. Zij vragen de Minister tevens aan te geven of de voornemens tot bouw overeen komen met de vraag.

Inbreng van de SP-fractie

De leden van de **SP**-fractie constateren dat de Minister de evaluatie van de verhuurderheffing heeft laten uitvoeren zonder de betrokken partijen op de woningmarkt daarbij te betrekken. En dat Aedes, de VNG en de Woonbond een eigen evaluatie hebben laten uitvoeren door onderzoekscentrum COELO. Deze leden vinden het een gemiste kans dat de Minister niet één breed gedragen onderzoek heeft laten uitvoeren. Zij hebben naar aanleiding van de brieven van de Minister over de evaluatie van de verhuurderheffing en over de indicatieve bestedingsruimte voor woningcorporaties, enkele opmerkingen en vragen.

Uit beide evaluaties blijkt dat verhuurders een groot deel van de heffing opvangen door de huren te verhogen. Hierdoor is een deel van de verhuurderheffing eigenlijk een huurdersbelasting geworden. Huurders van woningen onder de liberalisatiegrens, grotendeels uit de lagere inkomensgroepen, betalen een extra belasting ten behoeve van de algemene middelen van de rijksoverheid. Een belasting die bewoners van koopwoningen of huurwoningen in de vrije sector, die gemiddeld een hoger inkomen hebben, niet betalen. Wat is volgens de Minister de rechtvaardiging van deze huurdersbelasting?

In de periode 2009–2015 is het aantal sociale huurwoningen in de corporatiesector door verkoop, sloop en liberalisatie met 262.400 gedaald, terwijl de vraag door de negatieve inkomensontwikkeling van een aantal huishoudens, door statushouders die een woning nodig hebben en doordat ouderen langer zelfstandig thuis moeten wonen, is gestegen. Toch stelt de Minister dat er voldoende huurwoningen onder de liberalisatiegrens voor de doelgroep zijn. Hoe verhoudt zich dat tot de in een aantal regio's steeds langere wachttijden voor een sociale huurwoning? Is de Minister het met de leden van de SP-fractie eens dat in die regio's het aantal sociale huurwoningen juist moet toenemen en dat corporaties de financiële ruimte zouden moeten hebben om daar zorg voor te dragen?

De Minister schrijft dat de woningcorporaties ook na betaling van de verhuurderheffing in staat lijken om een hoger investeringsprogramma te realiseren dan voorzien in hun prognose van 2015. En dat de omvang van de ruimte om te investeren in nieuwbouw, woningverbetering of matiging

van de huren aanzienlijk is. Voor de lange termijn zouden de corporaties, naast de geplande 26 miljard euro investeringen in de periode 2016–2020, in de berekende basisvariant een bestedingsruimte hebben van 37 miljard voor nieuwbouw of van 28 miljard voor woningverbetering of van 1 miljard voor een lager huurniveau. Volgens een gezamenlijke analyse van Aedes, VNG en Woonbond vereisen de, ook door de regering onderschreven, afspraken om te voorzien in de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende huurwoningen voor de doelgroep, het realiseren van energiezuinige huurwoningen, het huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting, ongeveer 100 miljard euro in de komende 10 tot 15 jaar. Omdat de corporaties die financiële ruimte niet hebben, zou de verhuurderheffing moeten worden afgeschaft. Kan de Minister uitgebreid reageren op deze analyse?

Inbreng van de PvdA-fractie

De leden van de **PvdA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van deze evaluatie.

Zij hebben nog de volgende vragen aan de regering. Heeft de regering ook gekeken naar anticipatie-effecten als gevolg van de heffing? En in welke mate is daarbij van betekenis dat corporaties mogelijk rekening hielden met de introductie van een heffing?

De regering schetst dat een aantal (negatieve) ontwikkelingen zich al had ingezet vóór de heffing. In hoeverre kunnen die verklaard worden door de crisis, rekening houdend met het feit dat de feitelijke oplevering van woningen vaak 5 jaar naloopt op de initiële investeringsbeslissing?

Kan de regering ingaan op de ontwikkeling van de mutatiegraad van corporatiewoningen de afgelopen jaren? In hoeverre heeft de heffing doorstroming bevorderd of doen stilvallen? De leden van de PvdA-fractie willen daarbij ook de vraag uitsplitsen naar doorstroming van corporatiewoning naar corporatiewoning of anderszins (particulier). Kan de regering dit toelichten?

Wat is het verschil in fiscale behandeling van een koopwoning van 200.000 euro en van een sociale huurwoning met een WOZ-waarde van 200.000 euro waarin een huishouden met een inkomen van 31.000 euro woonachtig is? Kan de regering in deze casus ook de verhuurderheffing, huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek (inclusief eigen woningforfait) en vennootschapsbelasting betrekken? Welk causaal verband is er naar de opvatting van de regering aanwezig tussen de verkopen door corporaties en de verhuurderheffing?

Inbreng van de GroenLinks-fractie

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben de evaluatie van de verhuurderheffing met belangstelling bestudeerd. De evaluatie geeft vooral antwoord op de vraag of de verhuurders in staat zijn de heffing op te brengen. Zij hebben de lasten verlaagd, de inkomsten verhoogd en investeringen buiten de *core business* verlaagd. Daarmee is volgens de Minister de doelstelling van de heffing bereikt. De leden van de fractie van GroenLinks zouden echter breder willen kijken naar wat de effecten van de heffing (en andere maatregelen) zijn op de sociale huurvoorraad, de betaalbaarheid van de huren en het «strategisch» gedrag van verhuurders om zo mogelijk de heffing te ontwijken. Het leidt tot een aantal vragen.

Allereerst hebben deze leden een vraag over de evaluatie zelf. De evaluatie is intern binnen het Rijk uitgevoerd. Kan de Minister de Eerste

Kamer in het licht daarvan aangeven of, en zo ja, waarom de evaluatie volgens hem de fundamentele evaluatie is die hij de Eerste Kamer heeft beloofd? Kan de Minister aangeven waarom de externe evaluatie door het COELO op basis van vrijwel dezelfde gegevens tot een veel minder positief oordeel komt over de effecten van de heffing?

De leden van de fractie van GroenLinks zien voor de sociale huursector een drietal opgaven: investeren in vernieuwing en uitbreiding van de sociale voorraad, investeren in energiebesparing en betaalbare huren voor mensen met lagere en middeninkomens. Deze leden maken zich zorgen over de afname van de sociale huurvoorraad de afgelopen jaren met ruim 350.000 eenheden waarvan 260.000 bij de corporaties. Herkent de Minister deze cijfers en kan de Minister aangeven wat het directe effect van de verhuurderbijdrage op deze afname is? En in hoeverre is de eventuele heffingsvermindering een voldoende instrument om de afname van investeringen in de sociale woningen (van circa 30.000 in 2013 naar amper 17.000 een jaar later) weer om te buigen tot een aanvaardbaar niveau dat de voorraad weer doet stijgen? En anders gezegd: wat staat er aan investeringscapaciteit in nieuwbouw tegenover een jaarlijkse heffing van 1,7 miljard euro? Hoeveel woningen zouden daarmee gebouwd kunnen worden?

Voor de leden van de fractie van GroenLinks is het, zoals gezegd, van belang dat de verhuurderheffing niet ten koste gaat van de verduurzaming van de woningvoorraad. Kan de Minister aangeven wat de effecten van de verhuurderheffing op het nemen van substantiële en duurzame energiebesparende maatregelen van de woningvoorraad zijn geweest? Kan de Minister aangeven wat de gevolgen van de verhuurderheffing zijn voor het behalen van de doelstellingen uit het Convenant energiebesparing huursector (dat later als inspanningsplicht is opgenomen in het energie-akkoord)?

Een belangrijke doelstelling van het woonbeleid is dat er voor mensen met lage en middeninkomens betaalbare huren zijn. Klopt het volgens de Minister dat de verhuurderheffing heeft geleid tot een opwaartse druk op de huren, met als bijkomend effect dat het beroep op de huurtoeslag groeit?

Tot slot, de Minister geeft in tabel 3.1.4 de heffing per eenheid in 2014. Kan de Minister deze ook geven voor 2016 en 2017? Ook na de door hem voorgestelde verhoging van het percentage? Kan de Minister aangeven hoe deze heffing zich verhoudt tot de huurinkomsten? Klopt het dat het hierbij gaat om minimaal anderhalve maand huur? Kan de Minister daarbij aangeven wat de belastingdruk uit de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties is per eenheid, er daarbij van uitgaande dat de regering de opbrengst van de vennootschapsbelasting bij corporaties op termijn nog altijd becijfert op 500 miljoen euro, zoals dat bij invoering het geval was?

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
J.W.M. Engels

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 oktober 2016

Met belangstelling heb ik kennis genomen van de inbreng van de diverse fracties in Uw commissie naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing⁶, alsmede de brief over de indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties.⁷

In het navolgende ga ik op deze vragen en opmerkingen in, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van de inbreng wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

De leden van de CDA-fractie zouden graag vernemen waarom de evaluatie en het trekken van conclusies in eigen hand zijn gehouden en waarom niet is gekozen voor een evaluatie uitgevoerd door een externe onafhankelijke partij. Ook de leden van SP-fractie en de GroenLinks fractie vragen waarom er niet voor is gekozen een breed gedragen onderzoek te laten uitvoeren.

De leden van de CDA-fractie hebben kennis genomen van het COELO-onderzoek, uitgevoerd door onderzoekers van de Universiteit Groningen, waarin een evaluatie heeft plaatsgevonden van de effecten van de verhuurderheffing. Graag ontvangen deze leden van de CDA-fractie en ook de leden van de GroenLinks fractie een reactie op de getrokken conclusies van dit onderzoek, aangezien deze conclusies in de ogen van de CDA-fractie niet stroken met de positieve evaluatie die gehouden is door het ministerie zelf.

De evaluatie is uitgevoerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, met bijdragen van het Ministerie van Financiën en het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Voor de evaluatie zijn verschillende externe bronnen gebruikt. De belangrijkste hiervan zijn de uitvoeringsgegevens van de Belastingdienst en RVO, de informatie uit de reguliere rapportages van corporaties (dVi, dPi), de huurenquête en het Woononderzoek. Voor wat betreft de financiële effecten voor de corporaties is het rapport voorgelegd aan de AW en het WSW. Daarnaast is ten behoeve van deze evaluatie een enquête onder overige verhuurders (niet zijnde corporaties) gehouden. Dit onderzoek is door een externe partij uitgevoerd. Al met al is hiermee sprake van een evaluatie, gebaseerd op openbare en objectieve bronnen, waarbij het inschakelen van een externe partij voor de samenstelling van het rapport niet per definitie toegevoegde waarde zou hebben. Daarbij is sprake van een brede evaluatie waarbij is ingegaan op de opbrengsten van de verhuurderheffing, de gerealiseerde huurverhogingen, de doorstroming op de huurmarkt, de voorraad betaalbare huurwoningen, de financiële positie van zowel corporaties als particuliere verhuurders, de investeringen in de bestaande en nieuwe voorraad, en de werking van de heffingsvermindering. In het onderzoek van het COELO is gebruik gemaakt van grotendeels dezelfde basisinformatie die ook voor de door het ministerie opgestelde evaluatie is gehanteerd, waarbij het COELO zich beperkt tot de corporatiesector. De bevindingen van het COELO wijken niet af van de conclusies in het door mij aan Uw Kamer gezonden rapport. Er wordt geconstateerd dat huren zijn gestegen, investeringen lijken te zijn afgenomen en het aantal geliberaliseerde woningen is toegenomen. In mijn brief bij de evaluatie is ook aangegeven dat corporaties gebruik hebben gemaakt van de extra ruimte in het huurbeleid, vooral in 2013 en

⁶ Kamerstukken I 2015/16, 33 819, N.

⁷ Kamerstukken I 2015/16, 33 819, O.

2014, tegelijkertijd hun lasten hebben verlaagd, en ook de investeringen in nieuwbouw en aankoop van huurwoonegelegenheden en in niet-DAEB activiteiten zijn teruggebracht. Dit neemt evenwel niet weg dat de sector er gemiddeld genomen financieel goed voor staat, beter dan ten tijde van de invoering van de verhuurderheffing werd verwacht. De conclusie van het COELO dat het aandeel huurwoningen onder de liberalisatiegrens is gedaald spoort met de analyse in hoofdstuk 5 van de door mij aan Uw Kamer gezonden evaluatie van de verhuurderheffing. Hierbij constateer ik wel dat blijkt dat deze trend al gaande was voor invoering van de verhuurderheffing en de voorraad onder de liberalisatiegrens voldoende blijft om de doelgroep te huisvesten. De afname van het aandeel woningen onder de liberalisatiegrens heeft er niet toe geleid dat huishoudens die tot de doelgroep van de corporaties behoren minder vaak in een woning onder de liberalisatiegrens wonen. Over deze laatste stelling doet het rapport van het COELO geen uitspraak.

Verder bevat het rapport van het COELO een meer kwalitatieve analyse over de mate waarin met de verhuurderheffing sprake is van een doelmatige en rechtvaardige belasting. Dit gaat verder dan de door mij aan Uw Kamer toegezegde aspecten van de evaluatie. Daarbij deel ik de door het COELO op dit punt getrokken conclusies niet. Het COELO beoordeelt de heffing op de criteria van uitvoerbaarheid, transparantie, economische verstoring en rechtvaardigheid. Daarbij concludeert COELO dat de uitvoerbaarheid goed is. De transparantie wordt als slecht beoordeeld omdat het een indirecte manier zou zijn om huurders te belasten, en ook de rechtvaardigheid is volgens COELO aanvechtbaar omdat de lasten komen te liggen bij een beperkte groep die een relatief laag inkomen heeft. Beide beoordelingen (op transparantie en rechtvaardigheid) gaan uit van de veronderstelling dat de heffing beoogd is als een heffing voor huurders. Dit is evenwel niet het uitgangspunt. De heffing is volledig transparant in de zin dat er sprake is van een eenduidige en objectieve heffingsgrondslag voor de heffing bij verhuurders. Uit de cijfers blijkt ook dat de heffing niet volledig wordt opgebracht uit extra huurstijgingen. Wat betreft de indirecte doorwerking op huurders is verder wel met draagkracht rekening gehouden via de huurtoeslag en de inkomensafhankelijke differentiatie in toegestane huurverhogingen. Vervolgens geeft COELO aan dat de economische verstoring groter is dan het kabinet aangeeft; de heffing veroorzaakt ongewenste financiële prikkels en heeft nadelige economische gevolgen. Hierin onderscheidt een verhuurderheffing zich evenwel niet van andere belastingen. Elke belasting zal in meer of mindere mate neveneffecten hebben. In de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen Woningmarkt 2014 is in dit verband aangegeven dat een heffing op onroerend goed qua belastingen relatief weinig verstorend werkt. Een belangrijk, door COELO genoemd risico, namelijk het opsplitsen van verhuurders in eenheden met minder dan 10 woningen teneinde heffing te vermijden, is ondervangen door een zogenaamde «groepsbepaling». Deze is opgenomen in de wet maatregelen woningmarkt 2014 II artikel 1.2. eerste lid onderdeel c.

De leden van de CDA-fractie vragen of ik gezien de daling van de woningbouwproductie van corporaties tussen 2013 en 2014 kan aangeven wat er met de solvabiliteit in de sector was gebeurd wanneer naast de heffing de jaarlijkse investeringen op het hogere peil van 2010 (9,2 miljard euro) waren gebleven.

De genoemde investeringen van 9,2 miljard euro in 2010 bestaan uit een aantal elementen: de nieuwbouw en aankoop van DAEB-woningen, de nieuwbouw en aankoop van niet-DAEB woningen, verbeterinvesteringen, de uitgaven voor het bouwen van koopwoningen en overige posten. De verbeteruitgaven en de overige posten zijn sinds 2010 niet of nauwelijks

gedaald. De uitgaven voor het bouwen van koopwoningen en de investeringen in de nieuwbouw en aankoop van niet-DAEB woningen zijn gedaald, in lijn met de beperkte taak voor woningcorporaties volgens de aangepaste Woningwet. Beide activiteiten zouden geen verliezen met zich mee moeten brengen, het effect op de solvabiliteit van deze daling is dus beperkt.

De jaarlijkse investeringen in nieuwbouw en aankoop van DAEB-woningen zijn tussen 2010 en 2014 met 2,1 miljard euro teruggegaan. In totaal is in die periode cumulatief 4,8 miljard euro minder geïnvesteerd dan bij een gelijkblijvend niveau zou hebben plaatsgevonden. Bij een gemiddelde investering van 150.000 euro per nieuwbouwwoning gaat dit om 32.000 woningen. Op basis van de gemiddelde nieuwbouwwoning uit de berekening van de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (zie de brief over de IBW van 22 juni 2016) is het effect op de solvabiliteit van de corporatiesector van de bouw van 32.000 DAEB-woningen circa 2,1%. Daarmee zou bij gelijk gebleven investeringsniveau de solvabiliteit op 30,9% uit zijn gekomen ultimo 2014 in plaats van de gerealiseerde 33,0%.

De leden van de CDA-fractie vragen om te verduidelijken hoe het kan dat de opbrengst van de heffing nagenoeg gelijk is aan de berekening bij invoering van de verhuurderheffing, terwijl uit de evaluaties blijkt dat de sociale voorraad de afgelopen paar jaar met circa 400.000 woningen is verkleind en het aantal heffingsplichtige woningen bij met name particuliere verhuurders (van 315.000 naar 200.000 in twee jaar) afneemt.

Bij de invoering van de verhuurderheffing zijn de tarieven voor de jaren 2013–2017 vastgesteld op basis van de beoogde opbrengst in combinatie met de verwachte ontwikkeling van de grondslag. Deze grondslag wordt bepaald door de combinatie van het aantal onder heffing vallende woningen en de gemiddelde WOZ-waarde van die woningen. Bij de invoering is al rekening gehouden met een dalende grondslag in de betreffende jaren, met name vanwege de verwachte daling van de gemiddelde WOZ-waarden in die periode. In de realisatie blijkt de verwachting van een dalende grondslag uit te zijn gekomen, deels door de daling van de gemiddelde WOZ-waarde en deels door een afname van het aantal heffingsplichtige woningen.

De leden van de CDA-fractie stellen de vraag of kan worden aangegeven waarom naast de in sommige regio's aanmerkelijke stijging van de WOZ-waarde een stijging van het heffingspercentage van de verhuurderheffing nodig is, en of is heeft nagedacht over de mogelijke consequenties van deze verhoging.

In de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II zijn voor de jaren 2014–2017 de tarieven vastgelegd. Deze tarieven stijgen van jaar op jaar vanwege de ook in die jaren beoogde stijging van de opbrengsten. Daarnaast heb ik in mijn brief bij de evaluatie van de verhuurderheffing een beperkte aanvullende stijging van het tarief 2017 aangekondigd, ter dekking van de kosten van de in deze brief aangekondigde wijzigingen in de verhuurderheffing, zoals verhoging van de heffingsvrije voet en introductie van een heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw.

De leden van de CDA-fractie vragen om aan te geven hoeveel woningen in de sociale voorraad er de komende jaren gebouwd zullen moeten worden om aan de vraag naar deze woningen door de beoogde doelgroep te voldoen. Tevens vragen zij om aan te geven of de voornemens tot bouw overeen komen met de vraag.

Uit de in juli 2016 gepubliceerde Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2016–2020 (ABF-research) blijkt dat voor deze jaren corporaties een stijging verwachten van de nieuwbouw naar gemiddeld bijna 20.000 huurwoonegelegenheden (DAEB) per jaar. Het aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen is daarbij in de nieuwbouwplannen sterk gestegen ten opzichte van eerder gerapporteerde voornemens. In de Tussenrapportage prognose bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefte 2015–2050 (ABF-research) wordt aangegeven dat landelijk met name voor de eerstkomende jaren de spanning op de woningmarkt- ook in het sociale segment- oploopt. In deze prognose zijn de bouwplannen van gemeenten verwerkt. Voor de jaren na 2020 wordt weer een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen voorspeld. Dit maakt de afweging om wel of niet nieuwbouw te realiseren complex. Hierbij is wel van groot belang dat dit het landelijke beeld is en de regionale differentiatie groot is. Op regionaal niveau zal in afstemming met gemeenten en huurders hier dus het bouwprogramma op moeten worden geënt. Uit de Indicatieve Bestedingsruimte blijkt dat corporaties in het algemeen over voldoende investeringsruimte beschikken om extra nieuwbouw te realiseren, dus bovenop de voornemens voor de komende vijf jaar.

De leden van de SP vragen wat de rechtvaardiging is van de huurdersbelasting, een extra belasting ten behoeve van de algemene middelen van de rijksoverheid die bewoners van koopwoningen of huurwoningen in de vrije sector, die gemiddeld een hoger inkomen hebben, niet betalen?

De verhuurderheffing is een heffing voor verhuurders en die heffing drukt niet op huurders; het is om die reden dan ook geen huurdersbelasting. Er is voorts geen formeel verband tussen een eventuele huurverhoging en de verhuurderheffing. De verhuurders hebben uiteraard de mogelijkheid om de inkomsten uit de huurverhogingen in te zetten voor het betalen van die heffing. Verhuurders behoeven overigens de mogelijke ruimte voor huurverhogingen niet per se te benutten: zij kunnen de kosten van de heffing ook financieren door de verkoop van woningen of door efficiencyverbeteringen in hun bedrijfsvoering. In de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen woningmarkt 2014 is ingegaan op de achtergronden van de heffing. Alhoewel de verhuurderheffing niet op alle onroerende zaken drukt, maar beperkt is tot huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens, gaat het om een robuuste, stabiele grondslag, die – economisch gezien – een minder verstorend effect heeft dan bijvoorbeeld een tariefsverhoging in de inkomsten- of vennootschapsbelasting. In de genoemde memorie van toelichting is verder aangegeven dat het nu en in het verleden gevoerde rijksbeleid ertoe heeft geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. De markt van huurwoningen met een betaalbare huur is gecreëerd door de overheid door middel van objectsubsidies gericht op de bouw van sociale huurwoningen. Voor de minst draagkrachtige huishoudens is bovendien de huurtoeslag in het leven geroepen, die vraagondersteunend werkt. De regering acht het tegen deze achtergrond redelijk dat alle verhuurders die op de gereguleerde markt actief zijn en een belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten, door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk. De Wet verhuurderheffing, opgevolgd door de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, heeft voor deze bijdrage het fundament gelegd. In het regeerakkoord en het woonakkoord zijn de afspraken hierover nader ingevuld.

Daarnaast hebben de leden van de SP-fractie vragen over de beschikbaarheid van huurwoningen voor de doelgroep. In de periode 2009–2015 is het aantal sociale huurwoningen in de corporatiesector door verkoop,

sloop en liberalisatie met 262.400 gedaald, terwijl de vraag door de negatieve inkomensontwikkeling van een aantal huishoudens, door statushouders die een woning nodig hebben en doordat ouderen langer zelfstandig thuis moeten wonen, is gestegen, zo stellen deze leden.

Hoe verhoudt de stelling dat er voldoende huurwoningen onder de liberalisatiegrens voor de doelgroep zijn zich tot de in een aantal regio's steeds langere wachttijden voor een sociale huurwoning, zo vragen deze leden zich af. Klopt het dat in die regio's het aantal sociale huurwoningen juist moet toenemen en dat corporaties de financiële ruimte zouden moeten hebben om daar zorg voor te dragen?

Uit recent onderzoek van Rigo Research («Wachten, zoeken en vinden») blijkt dat de inschrijfduur vaak een stuk langer is dan de feitelijke zoekduur. Veel woningzoekenden schrijven zich namelijk al lang voor zij willen verhuizen in bij het woonruimteverdelingssysteem, zodat ze alvast wachttijd kunnen opbouwen. De omvang van wachttijden is daarmee dus niet goed geschikt als specifieke indicator voor de schaarste op een regionale woningmarkt. Hierbij moet onder meer ook worden gekeken naar de feitelijke zoekduur, de mate van doorstroming en de ontwikkeling van de doelgroep op langere termijn. Uit de indicatieve bestedingsruimte blijkt dat corporaties in het algemeen over voldoende investeringsruimte beschikken om nieuwbouw te realiseren.

Voorts vragen de leden van de SP-fractie mijn uitgebreide reactie op de gezamenlijke analyse van Aedes, VNG en Woonbond dat de afspraken om te voorzien in de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende huurwoningen voor de doelgroep, het realiseren van energiezuinige huurwoningen, het huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting, ongeveer 100 miljard euro in de komende 10 tot 15 jaar vereisen. Daarnaast vragen deze leden mijn reactie op de stelling dat de verhuurderheffing zou moeten worden afgeschaft omdat de corporaties die financiële ruimte niet hebben.

Op basis van de beschikbare cijfers concludeer ik dat ook met instandhouding van de verhuurderheffing corporaties ruimte hebben om de gewenste investeringen te doen. Hierbij moet bedacht worden dat de genoemde bestedingsruimte geldt bovenop de in de prognoses al opgenomen investeringen. De benodigde investeringen en de gewenste huurmatiging zijn al voor een aanzienlijk deel in de dPi verwerkt.

In de prognoses van de corporaties voor de jaren 2016–2020 zijn investeringen van ca. 25 miljard euro opgenomen (excl. onderhoud). Vooral nog lijken corporaties dit niveau in de jaren na 2020 vol te kunnen houden, zonder dat de financiële positie verslechtert. Hiermee zouden corporaties de komende 15 jaar al zo'n 75 miljard euro investeren. Bij inzet van een deel van de (additionele) indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties van 28–37 miljard euro kunnen corporaties nog meer investeren en in de buurt van de genoemde 100 miljard euro komen.

Daarbij is het lastig om het exacte bedrag aan noodzakelijke investeringen goed te duiden. Er kan overlap zitten tussen investeringen voor verschillende doeleinden. Zo is de bouw van een toegankelijke woning in verband met de vergrijzing ook een woning in het kader van vervangende nieuwbouw of uitbreiding van de voorraad.

De leden van de PvdA-fractie stellen de vraag of de regering ook heeft gekeken naar anticipatie-effecten als gevolg van de heffing en in welke mate daarbij van betekenis is dat corporaties mogelijk rekening hielden met de introductie van een heffing.

In de evaluatie van de verhuurderheffing is niet specifiek naar anticipatie-effecten gekeken. Wel is in de evaluatie teruggekeken naar de jaren voordat er sprake was van de verhuurderheffing (veelal 2010). Dit is gedaan om een beeld te krijgen in hoeverre bepaalde ontwikkelingen al langer speelden, en welke effecten meer samenlopen met de invoering van de verhuurderheffing. Uit deze analyse blijkt bijvoorbeeld dat de daling van het aandeel woningen met een huur onder liberalisatiegrens al gaande was voor de invoering van de heffing. De regering schetst dat een aantal (negatieve) ontwikkelingen zich al had ingezet vóór de heffing.

Daarbij vragen de leden van de PvdA-fractie zich af in hoeverre die ontwikkelingen verklaard kunnen worden door de crisis, rekening houdend met het feit dat de feitelijke oplevering van woningen vaak 5 jaar naloopt op de initiële investeringsbeslissing.

Met name bij de investeringen is naar alle waarschijnlijkheid ook een effect van de crisis te zien. De investeringen in niet-DAEB bezit namen in de periode 2011–2014 met zo'n 70% af. Voor deze categorie geldt dat markt-omstandigheden sterk meewegen. Voor de latere jaren geldt hier natuurlijk ook de doorwerking van de nieuwe woningwet. Voor de afname van DAEB-investeringen in nieuwbouw mag ook verwacht worden dat de economische crisis een rol heeft gespeeld. Investeringen in nieuwbouw namen af maar de investeringen in woningverbetering bleven wel op peil. Corporaties hebben dus bewust gekozen voor goed beheer van de voorraad en zijn terughoudend geweest met investeringen in nieuwbouw. De komende vijf jaar verwachten corporaties weer meer te investeren in nieuwbouw van DAEB-woningen.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering in te gaan op de ontwikkeling van de mutatiegraad van corporatiewoningen de afgelopen jaren, en op de vraag in hoeverre de heffing doorstroming heeft bevorderd of doen stilvallen. Deze leden willen daarbij ook de vraag uitsplitsen naar doorstroming van corporatiewoning naar corporatiewoning of anderszins (particulier). Kan de regering dit toelichten, zo vragen deze leden?

Uit de Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat de mutatiegraad (het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen) voor 2013 en 2014 op zo'n 8% lag. In 2012 lag het niveau lager, op 7,8%. Hoewel de mutatiegraad dus wel wat fluctueert, is de schommeling beperkt en lijkt er dus geen sprake van een effect van de verhuurderheffing hierop.

Op basis van het WoON-onderzoek is een beeld te geven van de gerealiseerde verhuizingen van zogenaamde doorstromers. Voor alle categorieën doorstromers (doorstromers binnen de corporatiesector, binnen de particuliere gereguleerde markt én binnen de vrije sector huur) is het aandeel afgenomen, waarbij met name het aandeel starters is toegenomen. Dit lijkt er dus ook op te duiden dat hier geen effect van de heffing op uit gaat maar dat sprake is van een algemene terughoudendheid bij de zittende huurders.

De leden van de PvdA fractie vragen zich ook af wat het verschil is in fiscale behandeling van een koopwoning van € 200.000 en van een sociale huurwoning met een WOZ-waarde van € 200.000 waarin een huishouden met een inkomen van € 31.000 woonachtig is. Kan de regering in deze casus ook de verhuurderheffing, huurtoeslag, hypotheek-renteaf trek (inclusief eigen woningforfait) en vennootschapsbelasting betrekken, zo vragen deze leden.

Voor beantwoording van deze vraag moeten een aantal aanvullende aannames worden gedaan. Om de representativiteit te vergroten, worden deze aannames gedaan op basis van gegevens uit WoON en van DNB. Verondersteld wordt dat de hypotheekschuld 62% (oftewel € 124.000) is en de rente 3,77%. Hierdoor heeft dit huishouden een netto aftrekpost van € 3.175 (€ 4.675 hypotheekrenteafrek – € 1.500 EWF). Dit leidt tot een netto belastingvoordeel van € 1.283.

Mocht dit huishouden dezelfde woning huren, dan zou het geen recht hebben op huurtoeslag, omdat het inkomen boven de inkomensgrens ligt. Mocht de woning gereguleerd verhuurd worden, dan zou de verhuurderheffing voor de woning € 982 per jaar bedragen (op basis van tarief 2016, geen rekening houdend met de heffingsvrije voet en heffingsverminderingen). Het is niet mogelijk om ook vennootschapsbelasting toe te schrijven aan de verhuur van een specifieke woning. In ondermeer tabel 3.2.3. van de door mij aan Uw Kamer gezonden evaluatie van de verhuurderheffing is aangegeven dat het bedrag aan vennootschapsbelasting bij corporaties per woongelegenheid in 2014 op € 22 per jaar lag.

De hier gemaakte vergelijking van de fiscale behandeling zegt overigens weinig over de resulterende woonlasten van de bewoner. Wat betreft het effect op de woonlasten van bewoners is naast de fiscale behandeling ook de huurstelling door de verhuurder relevant. Hierbij geldt bijvoorbeeld dat huishoudens met een inkomen van de genoemde € 31.000 behoren tot de doelgroep van corporaties. Hiermee hebben ze toegang tot het zogenaamde DAEB-deel van de woningvoorraad van corporaties waar over het algemeen een minder dan marktconforme huur wordt gevraagd, mogelijk gemaakt doordat corporaties met een staatsgarantie kunnen lenen op de kapitaalmarkt. Ook zal bij een vergelijking van de woonlasten rekening moeten worden gehouden met het feit dat een eigenaar-bewoner in een koophuis ook hogere lokale lasten en verzekeringskosten zal hebben alsmede onderhoudskosten. In paragraaf 5.5 van het rapport «Wonen in beweging» wordt een vergelijking gemaakt van de huur- en koopquote. Daaruit blijkt dat per inkomensklasse er weinig verschil is tussen de gemiddelde huur- en koopquote.

Hiernaast vragen deze leden zich af welk causaal verband naar de opvatting van de regering aanwezig is tussen de verkopen door corporaties en de verhuurderheffing.

Uit de evaluatie blijkt een oploep in de verkoop van woningen. Hierbij is wel aangetekend dat de verkoop aan beleggers en overige partijen vooral bepaald wordt door een aantal grote transacties. Of er daadwerkelijk sprake is van een causaal verband is daarom niet aan te geven. Overigens is bij de invoering van de verhuurderheffing, ondermeer in de brief van 28 februari 2013 (EK 32 837, nr. B), aangegeven dat verkoop van bezit – naast het benutten van de extra huurruimte – een van de instrumenten is die een corporatie ter beschikking staat om de verhuurheffing te kunnen financieren.

De leden van de fractie van GroenLinks zien voor de sociale huursector een drietal opgaven: investeren in vernieuwing en uitbreiding van de sociale voorraad, investeren in energiebesparing en betaalbare huren voor mensen met lagere en middeninkomens. Deze leden maken zich zorgen over de afname van de sociale huurvoorraad de afgelopen jaren met ruim 350.000 eenheden waarvan 260.000 bij de corporaties. Deze leden vragen of deze cijfers herkenbaar zijn en of kan worden aangegeven wat het directe effect van de verhuurderbijdrage op deze afname is. En in hoeverre is de eventuele heffingsvermindering een voldoende instrument om de afname van investeringen in de sociale woningen (van circa 30.000

in 2013 naar amper 17.000 een jaar later) weer om te buigen tot een aanvaardbaar niveau dat de voorraad weer doet stijgen, zo vragen deze leden?

Op basis van het WoON-onderzoek Nederland is het aantal woningen bij corporaties met een huur onder de liberalisatiegrens tussen 2009 en 2015 met ongeveer 260 duizend afgenomen. Overigens is deze daling van het aantal woningen onder de liberalisatiegrens bij corporaties op basis van de door hen gerapporteerde gegevens in de zogenaamde dVi-bestanden tussen 2009 en 2015 beperkter. Het is niet mogelijk om het directe effect van de verhuurderheffing op de afname van het aantal woningen onder de liberalisatiegrens aan te geven. Bij deze ontwikkeling spelen verschillende factoren een rol, waarbij het niet mogelijk is het effect van één specifieke factor te onderscheiden. Wel kan geconstateerd worden dat ook voor de invoering van de verhuurderheffing al sprake was van een daling van het aantal woningen bij corporaties met een huur onder de liberalisatiegrens. Zo blijkt uit de cijfers van het WoON-onderzoek Nederland in de periode 2009–2012 al een daling van dit aantal woningen met ongeveer 150.000. Zoals ik heb aangegeven in mijn brief van 21 juni 2016 over de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties en in mijn brief bij de evaluatie van de verhuurderheffing is er binnen de corporatiesector in beginsel voldoende financiële ruimte om in staat te zijn een hoger investeringsprogramma te realiseren dan voorzien in de door de corporaties opgegeven prognoses. De heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw is een gerichte stimulans om de bouw van goedkope woningen met een huur onder de aftoppingsgrens te vergroten.

De leden van Groen Links vragen zich daarnaast af wat er aan investeringscapaciteit in nieuwbouw tegenover een jaarlijkse heffing van 1,7 miljard euro staat en hoeveel woningen daarmee zouden kunnen worden gebouwd?

Volgens de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (zie mijn brief aan de Tweede Kamer van 22 juni 2016, TK 29 453, nr. 418), zouden woningcorporaties in 2017 additioneel op al geplande investeringen een bedrag van 37 miljard euro kunnen investeren in de nieuwbouw van woningen. Op het moment dat woningcorporaties geen verhuurderheffing van 1,7 miljard euro zouden hoeven te betalen, dan geeft een indicatieve berekening aan dat deze bestedingsruimte voor nieuwbouw per jaar met ruim 2,3 miljard euro zou toenemen. Dit staat gelijk aan ongeveer 15.600 woningen per jaar.

Voor de leden van de fractie van GroenLinks is het, zoals gezegd, van belang dat de verhuurderheffing niet ten koste gaat van de verduurzaming van de woningvoorraad. Wat zijn de effecten van de verhuurderheffing op het nemen van substantiële en duurzame energiebesparende maatregelen van de woningvoorraad geweest, zo vragen deze leden? En kan worden aangegeven wat de gevolgen van de verhuurderheffing zijn voor het behalen van de doelstellingen uit het Convenant energiebesparing huursector (dat later als inspanningsplicht is opgenomen in het energieakkoord)?

In de evaluatie van de verhuurderheffing is gekeken naar de beleidsaanpassingen door corporaties naar aanleiding van de verhuurderheffing. Concreet is gekeken naar doorgevoerde huurverhogingen, verlaging bedrijfslasten, verkoop van bezit en temporiseren van investeringen. Bij deze laatste categorie is een onderscheid gemaakt naar DAEB en niet-DAEB investeringen en investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit. Het specifiek onderscheiden van investeringen ten bate van duurzaamheid is lastig; deze investeringen worden in de praktijk vaak

gecombineerd met groot onderhoud en woningverbetering. Bij de noodzakelijke vervanging van het dak wordt bijvoorbeeld de isolatie sterk verbeterd, bij de realisatie van een nul op de meter woning krijgt die woning meteen ook een nieuwe keuken en badkamer.

Op basis van de evaluatie kan wel worden vastgesteld dat gemiddeld genomen de corporatiesector er financieel goed voor staat. De sector lijkt bij het vigerende beleid, gegeven de huidige financiële kengetallen, in staat om een hoger investeringsprogramma te realiseren dan voorzien zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Dit beeld wordt bevestigd door de analyse rond de indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties. Daarbij kunnen gemeenten met corporaties afspraken maken over investeringen in duurzaamheid in het kader van de volkshuisvestelijke prioriteiten. Uit de prognoses van corporaties blijkt ook dat de geplande investeringen in duurzaamheid de komende jaren oplopen.

Een belangrijke doelstelling van het woonbeleid is dat er voor mensen met lage en middeninkomens betaalbare huren zijn, zo stellen de leden van de fractie van Groen Links. Zij stellen daarbij de vraag of het klopt dat de verhuurderheffing heeft geleid tot een opwaartse druk op de huren, met als bijkomend effect dat het beroep op de huurtoeslag groeit.

In 2013 is de ruimte voor het toepassen van huurstijgingen, met name voor de hogere inkomens, vergroot. In de door mij aan Uw Kamer gestuurde evaluatie van de verhuurderheffing is aangegeven dat verhuurders ook van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt, maar dat zij deze ruimte die het huurbeleid biedt voor huurverhogingen niet volledig hebben benut. De mate waarin verhuurders de ruimte die het huurbeleid benutten is afhankelijk van verschillende factoren, waarbij de financiële positie van de verhuurder, en de invloed van de verhuurderheffing daar op, er een is. Dat het vergroten van de ruimte voor huurstijgingen een effect kunnen hebben op het gebruik van de huurtoeslag is al in het Regeerakkoord erkend, waarbij ten behoeve van deze doorwerking het budget huurtoeslag met een bedrag oplopend naar 420 miljoen euro in 2017 is verruimd.

Daarnaast hebben de leden van Groen Links enkele vragen naar aanleiding van tabel 3.1.4 over de heffing per eenheid in 2014. Deze leden vragen naar de cijfers voor 2016 en 2017, ook na de voorgestelde verhoging van het percentage. Daarbij wordt gevraagd hoe deze heffing zich verhoudt tot de huurinkomsten. Klopt het dat het hierbij gaat om minimaal anderhalve maand huur, zo vragen deze leden.

De cijfers zoals opgenomen in tabel 3.1.4. betreffen de daadwerkelijke uitgaven aan verhuurderheffing zoals uit de verslaglegging door corporaties naar voren komt. Voor de jaren 2016 en 2017 zijn deze cijfers nog niet op die manier beschikbaar. Op de ontwikkeling van het gemiddelde bedrag aan verhuurderheffing per verhuureenheid hebben verschillende factoren invloed, zoals de gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde en de ontwikkeling van de (samenstelling van de) woningvoorraad bij corporaties, zodat de vraag niet exact te beantwoorden is. Wel is de verwachting dat het genoemde bedrag in 2016 en 2017 zal stijgen, gezien de stijging van het tarief in die jaren. Enkel rekening houdend met de stijging van het tarief zou het genoemde bedrag in 2016 ongeveer € 590 bedragen en in 2017 ongeveer € 650. Dit bedrag van € 650 bedraagt 11% van het onder andere in tabel 3.2.3. van het evaluatierapport opgenomen gemiddelde bedrag aan huurinkomsten per verhuureenheid van € 5.920. Dit is gelijk aan 1,3 maand huurinkomsten.

Tot slot vragen deze leden zich af of kan worden aangegeven wat de belastingdruk uit de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties per eenheid is, er daarbij van uitgaande dat de regering de opbrengst van de vennootschapsbelasting bij corporaties op termijn nog altijd becijfert op 500 miljoen euro, zoals dat bij invoering het geval was.

In ondermeer tabel 3.2.3. van de door mij aan Uw Kamer gezonden evaluatie van de verhuurderheffing is aangegeven dat het bedrag aan vennootschapsbelasting bij corporaties per woongelegenheid in 2014 op € 22 per jaar lag. Dit blijkt ook uit tabel 3 in het sectorbeeld 2014 van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Dit bedrag is gebaseerd op de werkelijke opbrengst van de Vennootschapsbelasting bij woningcorporaties die in 2014 ongeveer 55 miljoen euro bedroeg.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok