

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1171

Vragen van het lid **Paulus Jansen** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de bedreiging van complexen monumentale arbeiderswoningen door de verhuurdersheffing* (ingezonden 28 januari 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 11 februari 2014).

Vraag 1 en 2

Bent u bekend met de activiteiten van de particuliere verhuurder David Evekink Stichting, die 275 monumentale arbeiderswoningen verhuurt aan mensen met een inkomen op het sociale minimum («sociale minima») in Zutphen, met een gemiddelde huurprijs van € 420 per maand en 100% verhuurt onder de liberaliseringsgrens?¹

Heeft u kennisgenomen van de reactie van het bestuur van de David Evekink Stichting dat het voortbestaan van de stichting door de verhuurdersheffing in gevaar komt, omdat hun woningbezit een hoge WOZ-waarde heeft, dus de verhuurdersheffing zeer hoog is, maar het onmogelijk én onwenselijk is om de huren extra te verhogen door de inkomensposities van hun huurders?²

Antwoord 1 en 2

Ja ik ben bekend met de activiteiten van deze verhuurder en heb kennisgenomen van de reactie van het bestuur. Hierbij wil ik opmerken dat gezien het feit dat de huren van de betreffende woningen gemiddeld op 70% van de maximaal redelijke huur liggen er binnen de kaders van het woningwaarderingstelsel ook voor deze verhuurder mogelijkheden zijn om via reguliere huurverhogingen of harmonisatie bij verhuizingen de verdien capaciteit te vergroten. De effecten hiervan voor huurders worden voor de lagere inkomens gecompenseerd door de werking van de huurtoeslag, waar ook budget voor beschikbaar is.

¹ <http://www.stbog.nl/stichtingen/davidevekink>

² Brief als bijlage bij de schriftelijke vragen gevoegd.

Vraag 3

Heeft u kennisgenomen van het bericht dat het voortbestaan van de coöperatieve woningcorporatie Daal en Berg, exploitant van het monumentale complex arbeiderswoningen De Papaverhof, bedreigd wordt door de verhuurdersheffing?³

Antwoord 3

Ja. Ik zie op grond van de genoemde gegevens overigens geen aanleiding te concluderen dat de exploitatie niet sluitend is te krijgen, wanneer gebruik wordt gemaakt van de mogelijke ruimte voor huurverhogingen. Daarbij geldt dat door de heffingsvrije voet van 10 woningen de heffing al relatief gunstig uitwerkt voor relatief kleinere verhuurders als de coöperatieve woningcorporatie Daal en Berg.

Vraag 4 en 5

Vindt u het wenselijk of zelfs maar acceptabel dat stichtingen zoals de David Evekink Stichting, Daal en Berg of andere non-profit-organisaties in de problemen komen door de verhuurdersheffing? Wilt u uw antwoord toelichten?

Vindt u het wenselijk of zelfs maar acceptabel dat monumentale sociale huisvesting verpaupert, doordat de exploitanten ten gevolge van de verhuurdersheffing onvoldoende middelen overhouden om hun bezit te onderhouden?

Antwoord 4 en 5

De verhuurderheffing is een algemene maatregel die geen onderscheid maakt naar typen verhuurders. Het overgrote deel van de gereguleerde huurwoningen is van woningcorporaties die, net als de stichting, evenmin winst nastreven. Ik zie daarom geen objectieve gronden om binnen de heffing een dergelijk onderscheid te maken. Zo laten de genoemde voorbeelden niet een afdoende en objectieverbaar verschil zien met andere verhuurders die onder de heffing vallen. Zoals ik in de antwoorden op de vragen 1 tot en met 3 heb aangegeven hebben ook de genoemde verhuurders mogelijkheden om via maatregelen als huurverhoging, harmonisatie, verkoop van woningen en meer efficiënte bedrijfsvoering in de financiering van de heffing te voorzien zonder verdere consequenties voor het onderhoud.

Vraag 6

Bent u bereid om onderzoek in te stellen naar de gevolgen van de verhuurdersheffing voor de exploitatie van monumentale sociale huurwoningen? Bent u bereid om voor monumentale sociale huurwoningen de verhuurdersheffing te baseren op een verlaagde WOZ-waarde, zodat de non-profit verhuurders niet gestraft worden voor het feit dat ze cultureel erfgoed proberen te verhuren aan de groep waar dit voor bestemd is?

Antwoord 6

In de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II is een bepaling tot evaluatie na drie jaar opgenomen ten aanzien van de verhuurderheffing. Zowel in het debat in de Eerste als in de Tweede Kamer heb ik aangegeven verslag te doen van de effecten van de verhuurderheffing. Daarbij heb ik toegezegd om reeds met twee volle jaren ervaring met de verhuurderheffing, een fundamentele evaluatie uit te voeren van de heffing die dan begin 2016 gereed is ten behoeve van beleidsconclusies. Zoals ik in de brief van 17 december aan de Eerste Kamer heb aangegeven zal ik daarbij onder andere aandacht schenken aan de feitelijke investeringen, de financiële positie en investeringsmogelijkheden van verhuurders, de mogelijkheden om operationele kosten te beheersen en woningen te verkopen en de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Daarbij zal ook specifiek de positie van particuliere verhuurders betrokken worden.

³ <http://www.daalenberg.nl/persbericht-verhuurdersheffing-bedreigt-nationaal-monument-de-papaverhof/>

Vraag 7

Vindt u het acceptabel dat dergelijke huurwoningen in de toekomst alleen nog aan yuppen verhuurd kunnen worden in plaats van aan de doelgroep waar ze ooit voor gebouwd zijn?

Antwoord 7

Zoals gezegd kan het benutten van de ruimte voor huurverhoging en harmonisatie in de genoemde voorbeelden een belangrijke bijdrage leveren aan de financiering van de verhuurderheffing. Voor zover het hier om verhuur aan huurders met recht op huurtoeslag gaat worden de gevolgen hiervan voor een groot deel gecompenseerd. Tegelijkertijd kan ook het toelaten van hogere inkomens, met daarbij passende huren, in een deel van de betrokken huurwoningen een mogelijkheid zijn.