

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

3036

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Financiën over *de evaluatie van de verhuurderheffing* (ingezonden 20 mei 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 5 juni 2020).

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het bericht «Helpt minder sociale huurwoningen door verhuurderheffing»¹ en het rapport van Companen en Thesor dat hierin wordt genoemd²?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de analyse dat het niet langer mogelijk is voor woningcorporaties om de verhuurderheffing op te brengen uit huurverhoging, verkoop van bezit en bezuinigingen op de bedrijfslasten? Zo ja, is dit volgens u een gunstige ontwikkeling? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Het rapport van Companen en Thesor (in opdracht van Aedes, VNG en Woonbond) laat 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 de kasstromen teruglopen en dat dit effect kan hebben op investeringen.

¹ NRC, «Helpt minder sociale huurwoningen door verhuurderheffing», 30 april 2020 <https://www.nrc.nl/nieuws/2020/04/30/woningcorporaties-heffing-belemmert-bouw-sociale-huur-a3998411>

² VNG, Companen en Tesor, «Effecten van de verhuurderheffing op het wonen in Nederland», 4 maart 2020 https://vng.nl/sites/default/files/2020-05/companen-en-thesor_effecten-verhuurderheffing.pdf

De rapportage van Aedes, VNG en Woonbond gaat echter 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 en nieuwbouw en om 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 onderzoek naar aanleiding van de motie-Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000-VII, nr. 52), 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. Voor de zomer zal ik de resultaten hiervan aan uw Kamer doen toekomen.

Vraag 3

Deelt u de mening dat als dit wél mogelijk zou zijn, het verhogen van de huren en het verkopen van bezit onwenselijk zou zijn, omdat er een grote behoefte is aan betaalbare huurwoningen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Van belang is dat de corporatiesector hun maatschappelijke opgave kan blijven uitvoeren. Daartoe behoort ook de betaalbaarheid en de realisatie van huurwoningen. Uit de meest recente Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) blijkt dat corporaties nog over voldoende middelen beschikken om op korte termijn invulling te geven aan hun maatschappelijke opgaven, bovenop de al voorgenomen plannen die corporaties hebben voor de periode tot en met 2023. Ook blijkt op basis van de huurenquêtes van Aedes dat woningcorporaties de huren gematigd laten stijgen binnen de randvoorwaarden van de maximale huursomstijging. De maximale huursomstijging is sinds dit jaar beperkt tot inflatievolgend³.

Vraag 4

Deelt u de conclusie dat de verhuurderheffing heeft geleid tot een grote terugval in de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen? Zo ja, bent u bereid om de verhuurderheffing te verlagen om het bouwen van betaalbare woningen te stimuleren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Het is evident dat door de verhuurderheffing woningcorporaties minder geld hebben te besteden. Het is echter niet causaal vastgesteld dat enkel door de verhuurderheffing de investeringen zijn gestokt. De conclusie deel ik daarom ook niet. Uit onder meer de evaluatie van de verhuurderheffing uit 2016 en de rapportage over de verhuurderheffing uit 2020 blijkt dat de corporaties meer hadden kunnen investeren binnen de financiële kaders dan dat ze hebben gedaan. Dit wordt gesteund door de cijfers uit de IBW. Ik vind het van belang dat corporaties door blijven bouwen, zeker ook in deze tijden van corona. Hiervoor heb ik ook al meerdere stappen ondernomen. Zo heb ik samen met de bouw- en technieksector, banken en brancheverenigingen de verklaring Samen doorbouwen aan Nederland opgesteld. Daarin zetten we alles op alles om aan de grote vraag naar woningen te voldoen en verduurzamingsopgave van de bestaande bouw uit het klimaatakkoord te versnellen. Er zijn afspraken gemaakt over het door laten gaan of

³ De huursomstijging kan lokaal afwijken tot maximaal inflatie +1 procentpunt indien de lokale partijen dit in de prestatieafspraken met elkaar zijn overeengekomen

versnellen van investeringen, vergunningverlening en aanbestedingen. Zo moet voorkomen worden dat bouwprojecten vertragen of stil komen te liggen. Daarnaast heb ik in mijn brief van 20 mei 2020 een pakket aan maatregelen voorgesteld om te kunnen blijven doorbouwen tijdens de coronacrisis (Kamerstuk 32 847, nr. 650)

Ook helpen de vele aanvragen voor de heffingsvermindering voor nieuwbouw, die begin dit jaar is opengesteld en per 1 juli gesloten wordt, bij het realiseren van woningen. Het gaat om aanvragen voor zo'n 80 duizend woningen. Verhuurders hebben na indiening van hun aanvraag 5 jaar de tijd om de woning te realiseren en de heffingsvermindering daadwerkelijk te ontvangen. Samen met de nog openstaande aanvragen van de oude regeling «heffingsvermindering nieuwbouw», die in 2018 werd gesloten, kunnen hiermee tot en met 2025 122.000 woningen worden gerealiseerd. Zoals in vraag 2 reeds aangegeven, zal ik voor de zomer de resultaten aan uw Kamer doen toekomen van het onderzoek naar aanleiding van de motie-Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000-VII, nr. 52), waarmee in beeld wordt gebracht hoe de opgaven en middelen van corporaties zich op de middellange en lange termijn tot elkaar verhouden. Bevindingen uit dit onderzoek zullen betrokken worden bij de vormgeving van eventuele aanvullende maatregelen in de verhuurderheffing.

Vraag 5

Begrijpt u de aarzeling van woningcorporaties om de grenzen van de financiële ratio's op te zoeken, omdat zij zichzelf hiermee failliet investeren? Zo ja, welke opties worden er bekeken om woningcorporaties meer financiële ruimte te bieden?

Antwoord 5

Bij de presentatie van de uitkomsten van doorrekeningen van de IBW is steeds aangegeven dat het rationeel kan zijn voor een woningcorporatie om enige marge aan te houden op de WSW-normen voor de financiële ratio's, zodat bij tegenvallende ontwikkelingen de borgbaarheid van nieuwe investeringen niet in het geding komt. Dat laat onverlet dat de IBW-doorrekeningen laten zien dat het overgrote deel van de corporaties extra investeringsruimte heeft bovenop de eigen investeringsvoornemens. Daar komt bij dat die voornemens gemiddeld ook maar voor ruwweg 2/3 deel worden gerealiseerd. Dat betekent dat de meeste corporaties op korte termijn meer zouden kunnen investeren dan ze nu doen. Op langere termijn kan dat heel anders liggen. Dat wordt in het kader van de eerder genoemde motie-Ronnes c.s. nader onderzocht.

Vraag 6

Deelt u de analyse dat woningcorporaties nieuwbouw voor een belangrijk deel uit de kasstroom moeten financieren, terwijl deze dermate onder druk staat door de verhuurderheffing waardoor nieuwbouw in de toekomst onmogelijk wordt? Vindt u dat wenselijk in het licht van de toegenomen woningnood?

Antwoord 6

Nee, die analyse deel ik niet helemaal. Door de zeer lage financieringsrente komen de kasstromen bij nieuwbouw niet zwaar onder druk te staan op dit moment. Wel lopen corporaties het risico dat er bij renteherziening na bijvoorbeeld 10 jaar een hogere financieringsrente moet worden betaald, hetgeen mede de terughoudendheid bij corporaties inzake het plegen van nieuwbouwinvesteringen zou kunnen verklaren. Hierbij merk ik overigens op dat meer vermogende corporaties ook een deel van hun overtollige vermogen kunnen aanwenden om investeringen te financieren.

Vraag 7

Wat is het effect geweest van de verhoging van de heffingsvrije voet op de verdeling van de heffing over commerciële partijen en corporaties? Kunt u aangeven welk deel van de verhuurderheffing voorheen werd opgebracht door commerciële partijen, en welk deel nadien?

Antwoord 7

Tot en met 2017 werd verhuurderheffing afgedragen door ongeveer 3300 verhuurders. Vanaf 2018 is dit aantal gezakt naar 850 vanwege de stijging van de heffingsvrije voet. Als gevolg hiervan is vooral het aantal niet-toegelaten instellingen die geen verhuurderheffing meer betalen afgenomen. Van de heffingsplichtigen in 2018 is 40% een toegelaten instelling, waar dit voorheen 12% was. Toegelaten instellingen droegen in 2018 bij aan ongeveer 95% van de heffingsopbrengst. In 2017 was dit 93%. Dat het aandeel in de opbrengst van de verhuurderheffing hoger is dan het aandeel dat toegelaten instellingen uitmaken van het totaal aan heffingsplichtigen, heeft te maken met het feit dat toegelaten instellingen gemiddeld een veel groter aantal woningen in bezit hebben met een huur tot de liberalisatiegrens.

Vraag 8

Erkent u dat er niet langer sprake is van een gelijk speelveld tussen woningcorporaties en commerciële partijen, omdat de belastingdruk bij corporaties veel groter is? Zo ja, vindt u dat een wenselijke ontwikkeling?

Antwoord 8

Woningcorporaties hebben met dezelfde fiscale spelregels te maken als commerciële partijen. Dus in die zin is er sprake van een gelijk speelveld. Wel worden van woningcorporaties maatschappelijke (soms onrendabele) activiteiten verwacht, maar daar staat tegenover dat corporaties daar compensatie voor kunnen krijgen, zoals een lagere financieringsrente door de overheidsachtervang bij borging door het WSW.

Vraag 9

In het licht van de instortende bouw en de almaar toenemende woningnood, bent u van mening dat we ons het nogmaals mislopen van 100.000 betaalbare huurwoningen kunnen verloven? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom gaat u niet over tot het verder verlagen van de verhuurderheffing voor woningcorporaties die nieuwbouw plegen?

Antwoord 9

Het is zeer van belang dat in Nederland gebouwd blijft worden. In het antwoord op vraag 4 geef ik aan welke initiatieven ik hier heb genomen om de komende jaren door te blijven bouwen, zoals de heffingsvermindering nieuwbouw waarmee er 80.000 woningen in de komende 5 jaar gebouwd kunnen worden. Overigens wordt in het rapport van Companen en Thesor ten onrechte aangegeven dat zonder verhuurderheffing ruim 90.000 woningen extra zouden zijn gebouwd. De extra financiële ruimte betekent weliswaar dat dit financieel gezien mogelijk zou zijn, maar andere beperkingen zouden de bouw van deze woningen in de weg kunnen zitten. Zo blijkt ook nu de realisatiegraad van de voorgenomen investeringen van corporaties te zitten op maximaal 65–70%.

Vraag 10

Kunt u de beleidsdoelstellingen van de verhuurderheffing uiteenzetten, en een onderbouwing geven van de wijze waarop de verhuurderheffing daaraan bijdraagt?

Antwoord 10

Zoals in de inleiding van de rapportage verhuurderheffing, die op vrijdag 29 mei aan de Tweede Kamer is gestuurd, staat geschreven is het doel van de verhuurderheffing geweest om inkomsten te genereren, waarbij de opbrengst zou oplopen tot € 1,7 miljard in 2017. In 2019 bedroeg de opbrengst van de verhuurderheffing € 1.688 miljoen.