

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2515 XP Den Haag

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2515 XP Den Haag

Kenmerk
2013-0000771351
Uw kenmerk

Datum 17 december 2013
Betreft Reactie op brief Vastgoedbelang dd 16 december 2013

U heeft mij gevraagd om u dinsdag 17 december voor 9.00 uur een reactie te doen toekomen op de brief van de vereniging Vastgoedbelang van 16 december.

In haar brief geeft Vastgoedbelang aan dat zij tot een andere conclusie komt dan de memorie van antwoord waarin wordt aangegeven, in aansluiting op mijn brief van 28 februari 2013, dat door de verhuurderheffing de investeringen door verhuurders in onderhoud, renovatie en nieuwbouw niet onder druk worden gezet. Vastgoedbelang stelt dat de heffing een aanslag vormt op de verdien capaciteit en dat de investeringen zullen teruglopen. Dit zou nog versterkt worden door de voorgenomen aanpassingen van het woningwaarderingssysteem en het vervangen van de inkomensafhankelijke huurverhoging door een huursombenadering. In reactie hierop wil ik nogmaals verwijzen naar eerder door mij uitgevoerde analyses waaruit blijkt dat de verhuurderheffing in 2017, ook voor de particuliere sector, kan worden opgevangen door extra huurinkomsten, als gebruik wordt gemaakt van de extra geboden ruimte in het huurbeleid.

In mijn brief van 13 februari 2013 over het Woonakkoord en in mijn brief van 28 februari 2013 heb ik aangegeven dat de randvoorwaarde is dat het nieuwe voorstel voor een aangepast woningwaarderingssysteem niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten. Ook bij de vervanging van het voorgestelde systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen door een nieuw systeem met huursomstijging geldt als randvoorwaarde dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd. De uitwerking van de voorstellen rond het woningwaarderingssysteem en de huursombenadering gebeurt binnen deze randvoorwaarden, waarmee de vrees van Vastgoedbelang dat de mogelijke effecten van de heffing hierdoor worden versterkt in mijn ogen ongegrond is.

Ook geeft Vastgoedbelang aan dat ik het fundamentele verschil in verdien capaciteit tussen particuliere verhuurders en corporaties en de mededingingsrechtelijke gevolgen van de verhuurderheffing zou negeren. Op dit punt ben ik van mening dat voor het toepassen van de verhuurderheffing niet een zodanig fundamenteel verschil tussen particuliere verhuurders en corporaties aan de orde is dat dit een onderscheid in de verhuurderheffing zou rechtvaardigen. Ik kom hier verderop meer in detail op terug in mijn reactie op de in de bijlage van de brief van Vastgoedbelang opgenomen punten.

Vastgoedbelang geeft aan de effecten van de verhuurderheffing in ieder geval onvoorspelbaar zijn, en er geen garantie is te geven dat de verdien capaciteit en het investeringsniveau inderdaad op peil blijven. Vastgoedbelang roept dan ook op dat ik uw Kamer de toezegging zou moeten doen dat als uit objectieve marktgegevens blijkt dat als gevolg van de heffing de verdien capaciteit wel wordt aangetast of investeringen teruglopen, de heffing voor particuliere verhuurders voor 2015 en volgende jaren wordt herbezien. In het overleg met de Tweede Kamer heb ik toegezegd de wet te evalueren en hierover voor 1 januari 2017 te rapporteren. In de memorie van antwoord heb ik aangegeven dat daarbij gekeken wordt naar de opbrengsten van de verhuurderheffing in relatie tot de gerealiseerde huurverhogingen, de doorstroming op de huurmarkt, de voorraad betaalbare huurwoningen, de financiële draagkracht van de sociale huursector, de investeringen in de bestaande en nieuwe voorraad en de effecten van de heffingsvermindering, de verlaging van de bedrijfslasten van de verhuurders en administratieve lasten. In het overleg met de Tweede Kamer heb ik ook toegezegd hierbij expliciet in te zullen gaan op het onderscheid tussen commerciële verhuurders en corporaties. Afhankelijk van de uitkomsten van deze evaluatie zal ik nader met u in overleg treden over de vormgeving van de verhuurderheffing. De evaluatie zal niet voor 2015 beschikbaar kunnen zijn, omdat hiervoor de uitvoeringsinformatie nodig is die pas aan het eind van het jaar beschikbaar komt. Daarnaast is het voor een adequate analyse van de cijfers wenselijk om voor een dergelijke evaluatie over gegevens van ten minste twee uitvoeringsjaren te beschikken (2014 en 2015), vandaar de toezegging om voor 1 januari 2017 te rapporteren.

In de bijlage bij haar brief gaat Vastgoedbelang in op de naar haar mening feitelijke onjuistheden en juridische onvolkomenheden in de memorie van antwoord. Achtereenvolgens ga ik hieronder in op de negen in deze bijlage genoemde punten.

1. Omvang heffing voor particuliere verhuurders

Op pagina 24 van het bij mijn brief van 20 juni als bijlage meegezonden rapport wordt een uitsplitsing gegeven van het totale bedrag van de heffing in 2017 over particuliere verhuurders en corporaties. In de voorlaatste regel van tabel 4.2 wordt in de gearceerde kolommen (variant WOZ) de uitwerking van de in de wet opgenomen vormgeving van de verhuurderheffing getoond. Voor de corporatiesector gaat het volgens deze analyse om € 1441 miljoen, voor particuliere verhuurders om € 259 miljoen. Omdat per saldo de verhuurderheffing (opbrengst gesaldeerd met de kosten van de heffingsvermindering) ook na de invoering van de heffingsvermindering € 1,7 miljard vanuit de sector ophaalt, is het aannemelijk ook na invoering van de heffingsvermindering van deze cijfers uit te gaan. Als verondersteld zou worden dat de heffingsvermindering alleen door corporaties benut zou worden, dan zou de heffing voor particulieren op grond van deze cijfers uitkomen op € 270 miljoen.

2. Gemiddelde verhuurderheffing per woning

Inderdaad is de gemiddelde WOZ-waarde van woningen van particuliere verhuurders hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde van woningen van corporaties. Dit neemt niet weg dat binnen de groep particuliere verhuurders de spreiding groot is, en de daadwerkelijke omvang van de verhuurderheffing afhangt van de samenstelling van het bezit van de individuele verhuurder. Zo zullen particuliere verhuurders ook relatief meer profiteren van de belastingvrije

voet van 10 woningen.

Kenmerk
2013-0000771351

3. Huurverhogingen per jaar

Vastgoedbelang stelt dat reeds bij een huurprijs van € 360 per maand sprake zou zijn van een extra huur van € 368 per jaar uitgaande van 1,5% boveninflatoire huurstijging en 2,5% inflatie, dit ter onderbouwing van de stelling dat de huurverhogingen kunnen oplopen tot honderden euro's per jaar.

De uitspraak in de memorie van antwoord betrof de tegenwerping dat het niet kan gaan om een jaarlijkse stijging van enkele honderden euro's. Bij een huur van € 360 per maand gaat het om een huur van € 4320 per jaar. Een verhoging van 4% (2,5%+1,5%) zou dan een verhoging zijn van € 172,80. Bij een meer gemiddelde huur van € 450 per maand, gaat het uitgaande van een huurstijging met 4% om € 216. Hierbij wordt echter wel het totaal aan huurstijging, inclusief het volgen van het reguliere prijspeil genomen. Het effect van alleen de boveninflatoire huurverhoging van 1,5% (het nieuwe element uit het regeerakkoord) is bij een maandhuur van € 450 per jaar € 81. Voor de lagere inkomensgroepen geldt daarbij dat het effect van de huurstijgingen voor een groot deel wordt gecompenseerd door de werking van de Huurtoeslag.

4 tot en met 9. Juridische aspecten

Al eerder heb ik aangegeven geen mogelijkheid te zien een onderscheid te maken tussen particuliere verhuurders en corporaties voor wat betreft de heffing. Ik zie geen grond welke een dergelijk onderscheid zou kunnen rechtvaardigen. De rechtvaardiging voor de verhuurderheffing is voor een belangrijk deel gelegen in de bijdragen van het Rijk aan een stabiel en zeker marktsegment voor sociale huurwoningen. De belangrijkste bijdrage vormt de huurtoeslag. Zowel woningcorporaties als commerciële verhuurders plukken daar de vruchten van. Ook maakt de doorgevoerde extra ruimte in het huurbeleid geen onderscheid tussen particuliere verhuurders en corporaties. Een grond om corporaties in de verhuurderheffing anders te behandelen dan particuliere verhuurders zou zijn gelegen in de voordelen die zij nu zouden hebben of zouden hebben gehad ten opzichte van andere partijen. De bijzondere positie van woningcorporaties ten opzichte van commerciële verhuurders is echter al steeds verder teruggebracht, zo is de vrijstelling van woningcorporaties van de vennootschapsbelasting afgeschaft, en rusten op de woningcorporaties belangrijke verplichtingen om noodlijdende collega-corporaties door middel van verplichte saneringsbijdragen te ondersteunen. In dat licht ben ik van mening dat het opleggen van de verhuurderheffing aan enkel corporaties veel meer een marktverstoring zou betekenen dan het voorliggende voorstel.

Ik merk op dat de rechtbank Den Haag in de door mij genoemde uitspraak van 4 december jl. het door eisers aangevoerde onderscheid tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders in haar overwegingen heeft meegenomen (overweging 4.41). De rechtbank heeft uiteindelijk aangenomen dat er ook op het punt van de verhuurderheffing 2013 geen strijdigheid bestaat met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok