

Vergaderjaar 2022–2023

**36 219**

## **Intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (afschaffing verhuurderheffing)**

**Nr. 6**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 24 november 2022

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 2 november 2022. In het navolgende ga ik, mede namens de Staatssecretaris van Financiën, in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

#### **Inleiding**

De leden van de SP-fractie vroegen welke doeltreffende instrumenten er nog meer zijn om de opgaven en middelen op sectorniveau van de toegelaten instellingen beter in balans te brengen en of de regering kan reflecteren op de afschaffing van de belastingheffing op winst en van de ATAD-regeling voor toegelaten instellingen als middel om ruimte te verschaffen om in te zetten op de betaalbaarheid, verduurzaming en nieuwbouw.

Deze leden vroegen de verzekering dat middels de afschaffing van de verhuurderheffing de opgaven en middelen op sectorniveau van de toegelaten instellingen in balans gebracht worden.

Voorts vroegen deze leden hoe groot de verbetering op de operationele kasstromen zou zijn bij de afschaffing van de belastingheffing op winst en de ATAD-regeling voor toegelaten instellingen en of de regering in haar antwoord ook de volgende onderwerpen kan betrekken: investeringscapaciteit, woningwaarde en het leenvermogen.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe de belastingheffing op winst en hoe de ATAD-regeling zich de komende jaren zullen ontwikkelen. Deze leden vroegen hoe groot de verwachte invloed van de afschaffing van de verhuurderheffing op de belastingheffing op winst is en of deze verwachte invloed cijfermatig voor de komende vijf jaar (of zoveel jaar als mogelijk) inzichtelijk kan worden gemaakt. Deze leden vroegen de regering wat zij zal doen om de negatieve gevolgen van de afschaffing van de verhuurder-

heffing i.c. een hogere belastingheffing op winst terug te laten vloeien naar de sector van toegelaten instellingen.

De leden van de SP-fractie vroegen de regering in te gaan op de mogelijkheid om niet alleen de afschaffing van de verhuurderheffing te koppelen aan de nationale prestatieafspraken, maar ook de afschaffing van de belastingheffing op winst en separaat de afschaffing van de ATAD-regeling daarin op te nemen.

Voorts vroegen deze leden hoeveel woningen bij benadering extra gebouwd, verduurzaamd, verbeterd en met vocht- en schimmelproblemen aangepakt kunnen worden bij een afschaffing van de belastingheffing op winst en bij alleen een afschaffing van de ATAD-regeling (onder gelijklopende omstandigheden bij de afschaffing van de verhuurderheffing) in de sector toegelaten instellingen.

Tot slot vroegen de leden van de SP-fractie waarom de gevolgen van de afschaffing van de verhuurderheffing voor de belastingheffing op winst niet zijn meegenomen.

Woningcorporaties staan de komende jaren voor grote opgaven, waarvoor zij voldoende financiële middelen nodig hebben. Met de afschaffing van de verhuurderheffing komen opgaven en middelen in balans. Uit de doorrekeningen van de Nationale prestatieafspraken (Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551) blijkt dat woningcorporaties bij volledige uitvoering van de opgaven uit de prestatieafspraken hun (aanvullende) investeringscapaciteit nagenoeg volledig gaan benutten. Woningcorporaties investeren daardoor maximaal binnen de financiële kaders. De opgaven en middelen zijn op landelijk niveau in balans gebracht. Tussen provincies en binnen provincies zullen er verschillen blijven. Onderlinge solidariteit en in het uiterste geval projectsteun zullen nodig zijn om de opgave overal volledig haalbaar te maken.

Uit de doorrekening van de Nationale prestatieafspraken blijkt dat de woningcorporatiesector in 2023, na afschaffing van de verhuurderheffing, circa 1,5 miljard euro per jaar verschuldigd is aan vennootschapsbelasting (inclusief de earningsstrippingmaatregel). Dit komt overeen met circa 9% van de bruto huurinkomsten. Deze relatieve belastingdruk blijft in de periode 2023–2026 met 9% elk jaar nagenoeg gelijk. Zonder de afschaffing van de verhuurderheffing zou de relatieve belastingdruk in de sector naar verwachting geleidelijk oplopen naar ca 16–18% in 2026.

De raming voor de belastingdruk bij woningcorporaties wordt nader toegelicht in mijn brief over belastingdruk bij woningcorporaties (Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 555).

De opgaven die zijn vastgelegd in de Nationale prestatieafspraken worden haalbaar voor woningcorporaties doordat de afschaffing van de verhuurderheffing tot aanzienlijk meer leencapaciteit leidt en daarmee tot meer investeringsvermogen. De reden hiervoor is dat de verhuurderheffing een negatief effect had op de waarde van de woningen, wat zich doorvertaalt in een lagere leencapaciteit. Dat geldt niet op dezelfde manier voor de vennootschapsbelasting (en/of de earningsstrippingmaatregel), omdat die niet drukt op de waarde van de woningen maar op de kasstroom en daarmee het exploitatieresultaat van woningcorporaties. Een lagere vennootschapsbelasting zou leiden tot een beter exploitatieresultaat, maar zou een veel minder groot positief effect hebben op de aanvullende leencapaciteit (en investeringscapaciteit) dan de afschaffing van de verhuurderheffing dat heeft. Het is niet eenduidig te zeggen hoeveel meer woningen zouden kunnen worden gebouwd of verduurzaamd met de

middelen die nu aan vennootschapsbelasting verschuldigd zijn: dit is afhankelijk van de keuzes van woningcorporaties voor de bestedingsrichting (nieuwbouw, verduurzaming, renovatie) en van de kosten per investering, die per woningcorporatie kunnen verschillen, en van de onrendabele top die een woningcorporatie aanvaardbaar vindt.

Voor een toelichting op de reden waarom woningcorporaties niet zijn uitgezonderd van de vennootschapsbelasting en/of de earningsstrippingmaatregel verwijs ik naar mijn brief over de belastingdruk bij woningcorporaties (Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 555).

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen een reactie op hun stelling dat de verhuurderheffing niet als crisisheffing werd gebruikt maar om de corporatiesector kleiner te maken en waarom de heffing niet is afgeschaft nadat het vanuit financieel oogpunt niet meer nodig was om de heffing in stand te laten.

Deze leden vroegen of de regering hun mening deelt dat het verstandiger zou zijn geweest als eerder gehoor zou zijn gegeven aan de zorgen over de negatieve effecten van de verhuurderheffing.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen een schematisch overzicht te geven van het totaalbedrag (per jaar) aan verhuurderheffing dat is opgehaald sinds de introductie van de verhuurderheffing en hoeveel sociale huurwoningen er van dit geld hadden kunnen worden gebouwd (op basis van de gemiddelde stichtingskosten van een sociale huurwoning over de periode van de geldingsduur van de verhuurderheffing). Voorts vroegen deze leden over de jaren dat de verhuurderheffing gold een overzicht van de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen, schematisch weergegeven in relatie tot de ontwikkeling van de doelgroep voor die woningen.

Uit de parlementaire historie is duidelijk dat de verhuurderheffing primair tot doel had om middelen voor het Rijk te genereren vanuit een sector waar op dat moment meer middelen dan opgaven werden gezien. De maatregel paste bovendien in het tijdbeeld van kort na de parlementaire enquête woningcorporaties en de brede politieke consensus van dat moment dat woningcorporaties terug moesten naar hun kerntaken. Dit wordt ook weerspiegeld door de Woningwet 2015.

Met de kennis van nu kan gesteld worden dat de verhuurderheffing echter ook negatieve effecten heeft gehad op de sociale huursector, waaronder dat deze in omvang is afgenomen tussen 2013–2020 met 70.000 woningen.

De vraag hoeveel woningen extra hadden kunnen worden gebouwd als de verhuurderheffing niet had bestaan kan niet eenduidig worden beantwoord, om dezelfde redenen die ik heb genoemd bij de door de leden van de SP-fractie gestelde vraag over de vennootschapsbelasting.

Het door de leden van de GroenLinks-fractie gevraagde schematische overzicht is hieronder opgenomen.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Opbrengst verhuurderheffing x € miljoen		49	1.235	1.351	1.477	1.615	1.745	1.687	1.895	1.845	928
Aantal sociale huurwoningen corporaties x duizend <sup>1</sup>		2.417	2.402	2.388	2.383	2.370	2.341	2.347	2.346		
Doelgroep sociale huurwoning- gen (DAEB-inkomensgrens) x duizend <sup>2</sup>	2.998			3.255			3.250			3.396	

<sup>1</sup> Bron: Dvi.

<sup>2</sup> Bron: Woon-onderzoek 2012, 2015,2018,2021.

Het lid Omtzigt vroeg een toelichting op het voornemen de prestatieafspraken weer in te voeren en hoe die eruit zullen zien.

Het kabinet vindt het van belang dat de middelen die vrijkomen door de afschaffing van de verhuurderheffing op een goede wijze worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgaven waar corporaties voor staan. Om die reden zijn in lijn met de afspraken uit het coalitieakkoord met de corporaties en met gemeenten en huurders afdwingbare afspraken gemaakt. Deze Nationale prestatieafspraken zijn in juni 2022 aan de Tweede Kamer toegezonden (Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551). Er is niet eerder regie gevoerd op het presteren van de corporatiesector zoals met de Nationale prestatieafspraken wordt gedaan. Deze aanpak past binnen de bredere regie die het kabinet inricht op de volkshuisvesting, waar naast de Nationale prestatieafspraken ook de provinciale woningbouwafspraken, de regionale woondeals en de aanpak uit het programma «Een (t)huis voor iedereen» van belang zijn.

De Nationale prestatieafspraken zijn onafhankelijk doorgerekend en daaruit blijkt dat ze financieel haalbaar zijn voor de sector als geheel. Wel geldt dat er verschillen bestaan tussen provincies en binnen provincies over de financiële haalbaarheid. Om die verschillen weg te nemen wordt allereerst ingezet op solidariteit in de sector, maar kan eventueel ook projectsteun ingezet worden. Projectsteun is al eerder gebruikt voor herverdeling in de sector, zoals de Raad van State ook benoemde, maar wel op een andere wijze dan nu voorzien wordt. Nu geldt immers dat alle corporaties voor grote opgaven staan waaraan zij conform de Nationale prestatieafspraken moeten bijdragen, maar kunnen die opgaven niet overal zelfstandig financieel haalbaar blijken. Voor die situaties moeten onderlinge solidariteit en zo nodig projectsteun een oplossing bieden. Op dit moment wordt nog nader uitgewerkt op welke wijze gestuurd zal worden op onderlinge solidariteit en hoe zo nodig ook projectsteun ingezet zal worden.

### Consultatie en toetsen

Het lid Omtzigt vroeg of de overheid onder het huidige economische gesternte wel tot prestatieafspraken kan komen die ver genoeg reiken om tot de gewenste doelen te komen op gebied van de bouw van betaalbare huurwoningen en de renovatie en verduurzaming en of de regering de angst deelt dat gezien de huidige economische ontwikkelingen de corporaties noodgedwongen eerder zullen inzetten op Niet-Daeb investeringen.

Dit lid vroeg hoe de regering de balans tussen te hoge huurprijzen die mensen door het ijs laten zakken en te lage huurprijzen die noodzakelijk onderhoud en renovatie belemmeren in de gaten wil houden.

Tot slot vroeg het lid Omtzigt wanneer de huurkorting voor slecht geïsoleerde woningen kan worden ingevoerd.

Het kabinet deelt niet de angst dat woningcorporaties meer zullen inzetten op niet-DAEB investeringen. De economische omstandigheden (met name rente en bouwkosten) hebben een vergelijkbaar effect op DAEB en op niet-DAEB, waarbij de afschaffing van de verhuurderheffing bijdraagt aan de investeringscapaciteit in DAEB. Zoals overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken worden zowel in de DAEB (250.000) als in de niet-DAEB (50.000) nieuwe woningen gebouwd.

De balans tussen enerzijds een beheerste huurontwikkeling en anderzijds de noodzakelijke investeringen door verhuurders is belangrijk. Daarom vindt onderzoek plaats naar de effecten van stapeling van maatregelen op de huurmarkt. Dit onderzoek kijkt naar de samenhang tussen verschillende (fiscale) beleidsmaatregelen die zijn aangekondigd op het gebied van woningbeleggers. De Tweede Kamer zal over de uitkomsten van het onderzoek worden geïnformeerd.

In mijn brief aan de Tweede Kamer van 21 oktober (Kamerstukken II 2022/23, 27 927, nr. 320) heb ik aangegeven dat ik de huurkorting voor slecht geïsoleerde woningen wil uitwerken door aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) per 1 januari 2024. Daarin gaf ik mijn voorlopige beeld dat met het aanscherpen van het WWS de maximale huurprijs van een woning met energielabel G ongeveer € 50 per maand extra zou kunnen worden verlaagd ten opzichte van de huidige puntentelling (waarbij een woning met energielabel G 0 punten krijgt). Mijn streven is om begin december 2022 meer duidelijkheid te kunnen geven over de exacte vormgeving van de aanscherping van het WWS, parallel aan de aanpassing die ik wil doen in het WWS voor de regulering van het middensegment.

### **Antwoorden op vragen Belastingplan 2023**

Tot slot ga ik, zoals aangekondigd door de Staatssecretaris van Financiën in de nota naar aanleiding van het verslag bij het Belastingplan 2023 (Kamerstukken II 2022/23, 36 202, nr. 21) in op twee vragen van de leden van de PvdA-fractie over de verhuurderheffing uit het verslag bij het Belastingplan 2023 (Kamerstukken II 2022/23, 36 202, nr. 8).

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoeveel definitieve investeringsverklaringen afgegeven door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) toch niet in mindering kunnen worden gebracht op de aangifte verhuurderheffing 2022, omdat de corporaties meer heffingsvermindering hebben dan te betalen verhuurderheffing of omdat de beschikking van de RVO pas na 30 september 2022 is afgegeven.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft verhuurders gevraagd om aanvragen voor definitieve investeringsverklaringen (DIV) zoveel mogelijk voor 30 september 2022 in te dienen. Op deze aanvragen heeft RVO in alle gevallen een DIV afgegeven voor 30 september.

Het risico op het niet kunnen verzilveren van definitieve investeringsverklaringen speelt alleen bij woningcorporaties die veel hebben gebouwd maar een verhoudingsgewijs klein woningbezit hebben en daarom weinig (bruto) verhuurderheffing verschuldigd zijn. Doorgaans staat de

nieuwbouw van woningcorporaties in verhouding tot de omvang van het bezit, waardoor dit risico zich niet voordoet.

In 2022 is er bij 62 van 774 aangiften sprake van een verschuldigde verhuurderheffing van € 0,-. In die gevallen was de heffingsverminderingen groter dan of gelijk aan de bruto verschuldigde verhuurderheffing, en zouden woningcorporaties mogelijk niet alle definitieve investeringsverklaringen in mindering hebben kunnen brengen. In 2021 en 2020 ging het om respectievelijk 47 en 51 gevallen.

In 2022 waren er dus wel meer gevallen, maar het tarief verhuurderheffing was ook veel lager. Hieruit maak ik op dat in 2022 niet significant meer gevallen zijn geweest met een nul-aanslag als gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing, en dat het lagere tarief tot een iets hoger aantal nul-aangiften heeft geleid.

De leden van de PvdA-fractie vroegen om de Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV) te verlengen tot 31 december 2022.

Met ingang van 1 januari 2023 wordt er geen verhuurderheffing meer geheven. Voor 2022 geldt de huidige Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, waarin is geregeld dat de aangifte verhuurderheffing uiterlijk 1 oktober plaatsvindt. Definitieve investeringsverklaringen die tot 1 oktober zijn afgegeven kunnen daarbij in mindering worden gebracht.

Verhuurders die woningen realiseren tussen 1 oktober en 31 december 2022 worden hierdoor niet slechter behandeld dan vorige jaren. Als de verhuurderheffing niet zou worden afgeschaft hadden zij voor deze woningen de heffingsvermindering kunnen betrekken in de aangifte 2023. Omdat de verhuurderheffing wordt afgeschaft betalen zij in 2023 in het geheel geen verhuurderheffing.

Gelet op de lastenverlaging vanaf 2023 heeft het kabinet niet gekozen voor het verlengen van de RVV.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge