

Vergaderjaar 2021–2022

**35 932**

## **Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (verlaging tarief verhuurderheffing en maandelijks wijziging bedragen heffingsverminderingen)**

**Nr. 8**

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

Ontvangen 29 oktober 2021

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 6 oktober 2021. 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.

#### **1. ALGEMEEN**

*De leden van de VVD-fractie vragen hoe de regering uitvoering gaat geven aan de aangenomen motie-Hermans om de verhuurderheffing met 500 miljoen euro te verlagen.<sup>1</sup> Verdampt de 180 miljoen tegemoetkoming niet doordat de grondslag voor de verhuurderheffing stijgt door de Waardering Onroerende Zaken (WOZ)-stijging?*

Uw Kamer ontvangt gelijktijdig met deze nota naar aanleiding van het verslag een nota van wijziging op dit wetsvoorstel waarin een extra structurele tariefverlaging wordt gerealiseerd in verband met de motie-Hermans. Het gaat naast een extra verlaging met € 500 miljoen om een aanvullende verlaging met € 151 miljoen waarmee wordt gecompenseerd voor de aanscherping van de earningsstripping-maatregel. De verlaging van € 180 miljoen in verband met de huurbevrozing en de verlaging op basis van de motie-Hermans zorgen de komende jaren voor een aanzienlijke lastenverlichting voor woningcorporaties ten opzichte van de eerdere verwachtingen, waarin al rekening was gehouden met een stijging van de WOZ-waarden.

*De leden van de D66-fractie constateren dat de verhuurderheffing met 180 miljoen euro wordt verlaagd zodat de kasstroom en het investeringsniveau, na de motie-Beckerman<sup>2</sup> om de huren in de sociale sector te bevrozen, op peil blijft. Deze leden vragen in hoeverre hiermee voor alle corporaties wordt voorzien dat hun financiële positie door middel van deze verlaging op peil wordt gehouden.*

<sup>1</sup> Kamerstuk 35 925, nr. 13.

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 769.

De tegemoetkoming van € 180 miljoen is voldoende voor het opvangen van de gevolgen van de huurbevriezing op sectorniveau. Bij individuele woningcorporaties kunnen verschillen bestaan tussen tegemoetkoming en de effecten van de huurbevriezing. Dit is afhankelijk van de hoogte van de huren en de afdracht aan verhuurderheffing per woningcorporatie.

*De leden van de PVV-fractie constateren dat de aangenomen motie-Hermans verzoekt om de verhuurderheffing met 500 miljoen euro te verlagen. Kan de regering aan deze leden aangeven hoe deze verlaging gerealiseerd zal worden gerealiseerd en of die verlaging mede gevolgen heeft voor onderhavig wetsvoorstel?*

Zie mijn antwoord op de vraag van de VVD-fractie.

*De leden van de CDA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel de verhuurderheffing te verlagen. Hoewel deze leden de verhuurderheffing liever in zijn geheel zouden willen afschaffen is voor nu ook een verlaging een stap in de goede richting, die nog verder is versterkt door de motie-Hermans die tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen werd ingediend en de verhuurderheffing tot 500 miljoen euro verlaagt. Dit geeft de woningcorporaties investeringscapaciteit en maakt dat de lasten voor huurders in de sociale huursector omlaag kunnen. Klopt het dat de 180 miljoen euro verlaging structureel is, maar de 500 miljoen euro eenmalig voor 2022?*

Uw Kamer ontvangt gelijktijdig met deze nota naar aanleiding van het verslag een nota van wijziging in verband met de motie-Hermans. Zowel de € 180 miljoen in verband met de huurbevriezing als de € 651 miljoen verlaging waarvan € 151 miljoen ter compensatie van de aanscherping van de earningsstripping-maatregel zijn structureel.

*De leden van de SP-fractie willen graag weten van hoeveel corporatiewoningen en hoeveel particuliere huurwoningen in de sociale sector de huren zijn bevroren en wat het totale bedrag is dat huurders maandelijks en jaarlijks niet hoeven te betalen door de voorgestelde maatregel. Voorts vragen deze leden of er gevallen bekend zijn waar de huren toch zijn gestegen ondanks de huurbevriezing en hoe vaak hiervan melding is gemaakt.*

Vanaf 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 zijn de huurprijzen van gereguleerde huurwoningen bevroren. De CBS Huurenquête 2021 geeft inzicht in de huurverhogingen die per 1 juli daadwerkelijk zijn doorgevoerd. Hieruit blijkt dat bij het overgrote deel van de huurders inderdaad een huurbevriezing is toegepast. Bij woningcorporaties geldt dit voor 81,3% van de gereguleerde huurcontracten, bij overige verhuurders voor 89,2%. Uit de huurenquête blijkt ook dat bij 8,2% van de gereguleerde huurcontracten van woningcorporaties en 2,3% van de gereguleerde huurcontracten van overige verhuurders de huurprijs zelfs verlaagd is. Dit komt (mede) door de invoering van de tijdelijke huurkorting en de eenmalige huurverlaging voor huurders van woningcorporaties. Dat bij een deel van de huurders de huur is verhoogd valt mede te verklaren doordat de huren vanaf 1 juli 2021 zijn bevroren en sommige verhuurders de jaarlijkse huurverhoging uitvoeren op een andere peildatum, die voor 1 juli ligt. Voor deze huurders geldt dat zij komend jaar geen huurverhoging krijgen. Het is echter niet uitgesloten dat sommige verhuurders zich al dan niet bewust niet aan de huurbevriezing hebben gehouden. Ik roep deze verhuurders daarom op dit alsnog te doen. Huurders in de gereguleerde sector die tussen 1 juli 2021 en 30 juni 2022 een huurverhoging krijgen kunnen dat melden bij de Huurcommissie. Zoals eerder aangegeven scheelt de huurbevriezing huurders gemiddeld zo'n € 6 per maand netto. Huurders die huurver-

laging krijgen in het kader van de eenmalige huurverlaging gaan er gemiddeld € 40 per maand op vooruit.

*Daarnaast willen de leden van de SP-fractie graag inzichtelijk hebben wat de huurbevrozing en de vermindering van verhuurderheffing als compensatie hiervan concreet betekent voor de kasstromen en het vermogen van de verhuurders die hieronder vallen.*

Met de tegemoetkoming voor de huurbevrozing blijft de investeringscapaciteit van de woningcorporatiesector als geheel op peil. Wel zijn er op individueel niveau verschillen tussen verhuurders, afhankelijk van hun huuropbrengsten en afdrachten aan de verhuurderheffing.

*Deze leden lezen dat de totale tariefsverlaging van deze wet 180 miljoen euro bedraagt. Zij vragen zich af wat de recente ontwikkeling tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen, waar werd besloten om de verhuurderheffing structureel met 500 miljoen euro te verlagen betekent voor het ingediende wetsvoorstel.*

Bij nota van wijziging wordt de verlaging met € 500 miljoen en de compensatie van € 151 miljoen in verband met de aanscherping van de earningsstripping-maatregel gerealiseerd.

*Wat is nu het totaal op te halen bedrag aan verhuurderheffing voor 2021 en de geschatte inkomsten uit de verhuurderheffing voor 2022? Wat waren de verwachte inkomsten over 2020 en 2021 en wat was het daadwerkelijk opgehaalde bedrag uit de verhuurderheffing?*

**Begrote opbrengst verhuurderheffing in miljoenen**

	2020		2021	2022
Stand Begroting 2020	1.791			
Stand Begroting 2021			1.468	
Stand Begroting 2022	Realisatie:	1.887	1.879	1.460
Stand Begroting 2022 na motie Hermans				809

De toename in 2021 is een gevolg van een aanpassing van de raming van de verzilvering van heffingsverminderingen.

*De leden van de SP-fractie vragen of de regering nog duidelijker kan uitleggen waarom de aanpassing van de bedragen maandelijks moet kunnen gebeuren in plaats van per kwartaal.*

De maandelijks aanpassingsmogelijkheid maakt het mogelijk om sneller in te grijpen bij een dreigende overschrijding.

*De leden van de SP-fractie wijzen erop dat door de hogere WOZ-waarde een groot deel van de afgesproken korting op de verhuurderheffing op dreigt te gaan aan extra belasting hierover. Deze leden willen weten op welke manier de beoogde 900 miljoen euro aan op te halen verhuurderheffing niet wordt overschreden door de stijgende WOZ-waarde.*

De verwachte 809 miljoen opbrengst voor 2022 kan worden overschreden als de WOZ-waarde sterker toeneemt dan geraamd. In de raming is gerekend met een WOZ-waardestijging met 7,8%. Ook kan de opbrengst hoger uitvallen als er minder aan heffingsvermindering wordt verzilverd dan verwacht. Dit laatste effect wordt dan echter in volgende jaren gecompenseerd, zodra projecten alsnog worden afgerond binnen de realisatietermijnen van de Regeling vermindering verhuurderheffing.

*De leden van de SP-fractie willen voorts weten op welke manier de WOZ-waarde voor corporaties kan worden bevroren en of de regering bereid is om deze maatregel door te voeren.*

Methoden om de (opbrengst van de) verhuurderheffing te stabiliseren zijn toegelicht in het onderzoek Opgaven en Middelen corporatiesector en in de Rapportage Verhuurderheffing en evaluatie heffingsverminderingen. In verband met de grote budgettaire gevolgen van dergelijke maatregelen is het aan een volgend kabinet om hierover een besluit te nemen.

*De leden van de SP-fractie vragen verder wat de concrete verlaging van de verhuurderheffing voor volgend jaar gaat inhouden.*

Zie mijn eerdere antwoord op de vraag van de VVD-fractie.

*De leden van de PvdA-fractie constateren dat de motie-Beckerman wordt uitgevoerd en woningcorporaties en andere verhuurders een tegemoetkoming krijgen. Deze leden vragen of de compensatie nu volledig de kosten dekt die woningcorporaties maken omdat de huren zijn bevroren.*

Zie mijn eerdere antwoord op de vraag van de D66-fractie.

*De leden van de PvdA-fractie stellen vast dat de tariefsverlaging maar een druppel op een gloeiende plaat is en ontoereikend is om het grote tekort aan woningen te verhelpen. Waarom kiest de regering er ondanks herhaalde oproepen niet voor om de verhuurderheffing volledig af te bouwen?*

In verband met de grote budgettaire gevolgen van dergelijke maatregelen is het aan een volgend kabinet om hierover een besluit te nemen.

De verlaging op basis van de motie Hermans is een eerste stap, maar is niet voldoende om het tekort van de corporatiesector richting 2035 volledig op te lossen. Verdere stappen zijn noodzakelijk om de opgaven en middelen van de sector in balans te brengen. Opties hiervoor heb ik op 19 maart jl. aan uw Kamer gestuurd. Keuzes hierover, waaronder de optie om de verhuurderheffing volledig af te bouwen, zijn aan het volgende kabinet.

*Kan de regering aangeven wat de verwachte budgettaire opbrengst van de verhuurderheffing is als de hogere WOZ-waarden voor volgend jaar worden meegenomen?*

Zie antwoord bij de vraag van de SP hierover.

*De leden van de GroenLinks-fractie vragen of het klopt dat er een ruime politieke meerderheid in de Kamer is die in de verkiezingscampagne heeft aangegeven de verhuurderheffing volledig te willen afschaffen (in ruil voor extra huizen, verduurzaming en/of lagere huren).*

Dit is een vraag ter beantwoording voor de Kamer.

*De leden van de GroenLinks-fractie vragen voorts hoe de aangenomen motie-Hermans zich verhoudt tot de structurele 180 miljoen euro uit het ingediende wetsvoorstel. Deze leden nemen aan dat de verlaging van de verhuurderheffing uit de motie-Hermans<sup>3</sup> volledig bovenop het ingediende wetsvoorstel komt.*

---

<sup>3</sup> Kamerstuk 35 925, nr. 13.

Dit is juist.

*De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering verder om een reflectie op het nieuws dat de verlagingen in de verhuurderheffing niet opwegen tegen de verhogingen van de WOZ-waarde.*

De verlaging in 2022 met € 500 miljoen is een forse lastenverlichting voor woningcorporaties, die in 2022 ruimschoots het verwachte effect van de WOZ-stijging (€ 162 miljoen) overtreft. De € 500 miljoen tariefverlaging maakt het mogelijk de verwachte WOZ-stijging tot 2025 op te vangen. Als gevolg van deze en andere tariefverlagingen in 2022 (€ 151 miljoen compensatie aanscherping earningsstripping en € 180 miljoen in verband met huurbevrozing) en een al geplande tariefverlaging in 2023 zal de opbrengst van de verhuurderheffing in absolute zin naar verwachting in 2030 weer op het niveau van 2021 liggen.

*De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat met het ingediende wetsvoorstel de wettelijke grondslag wordt gelegd voor de breed gedeelde wens het tarief van de verhuurderheffing aanzienlijk te verlagen. Deze leden zien dit als een belangrijke eerste stap en benadrukken het belang van het nog verder verlagen dan wel afschaffen van de verhuurderheffing met het oog op de groeiende problemen omtrent volkshuisvesting. Deze leden vragen de regering daarom een reflectie op het punt van de wenselijkheid van een verdere verlaging van het tarief van de verhuurderheffing.*

Uit het genoemde onderzoek naar de opgaven en middelen van de corporatiesector blijkt dat de sector richting 2035 een tekort heeft van 24 miljard. Zoals aangegeven zal bij nota van wijziging bij dit wetsvoorstel naar aanleiding van de motie Hermans een verdere verlaging van het tarief worden gerealiseerd. Deze verlaging is een eerste stap, maar is niet voldoende om dit tekort van de corporatiesector richting 2035 volledig op te lossen. Het is aan een volgend kabinet om een besluit te nemen over verdere stappen. Opties hiervoor heb ik op 19 maart jl. aan uw Kamer gestuurd.

*De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de regering verdere stappen op dit gebied noodzakelijk acht en zo ja, met ingang van welke datum kan de regering dit instrument volledig afschaffen? Of kan het instrument pas na 2022 worden afgeschaft?*

Met verlaging van het tarief naar 0% wordt de verhuurderheffing de facto afgeschaft. Dit kan, als budget voorhanden is, geëffectueerd worden via nota van wijziging of amendement op het voorliggende wetsvoorstel. Voor de uitvoering is het noodzakelijk uiterlijk 1 december 2021 duidelijkheid te hebben over het voor 2022 te hanteren tarief.

*Het lid van de BIJ1-fractie neemt kennis van het voorstel om de lasten te beperken voor verhuurders die belastingplichtig zijn voor de verhuurderheffing, in eerste instantie door middel van tariefsverlaging ter compensatie van de maatregel die voorkomt dat de huren verder stijgen, aangevuld met een tweede verlaging van 30 miljoen euro, waardoor de totale tariefsverlaging op 180 miljoen euro wordt gesteld. Het lid van de BIJ1-fractie staat positief tegenover elke afname van de onhoudbare en onverdedigbare verhuurderheffing. Echter het lid benadrukt dat elke beleidsvorm waarin de verhuurderheffing blijft bestaan, wat het lid betreft geen bestaansrecht heeft en niet zal leiden tot de oplossingen die in de huidige situatie van de politiek worden gevraagd. Het lid van de BIJ1-fractie concludeert dat de verhuurderheffing een, al helemaal met oog op de huidige crisissituatie op het gebied van volks-*

*huisvesting, onverklaarbare maatregel is die enkel resulteert in het verder belasten van de sociale huursector, waarmee de sociale huursector ernstig van haar kerntaak wordt onthouden. Het lid concludeert dat berekeningen van onder andere Aedes en de Woonbond aantonen dat 95% van alle inkomsten uit de verhuurderheffing worden betaald door woningcorporaties, die hierdoor weinig tot geen investeringsruimte overhouden voor het realiseren van de broodnodige sociale huurwoningen, maar ook gehinderd worden in bijvoorbeeld het vraagstuk rondom verduurzaming.*

*Het lid van de BIJ1-fractie concludeert dat onderzoek heeft aangetoond dat de maatregel de bouw van zo'n 100.000 extra woningen heeft tegengehouden, en dat woningcorporaties daarnaast financieel dermate hard zijn getroffen, dat dit tot de verkoop van circa 235.000 sociale huurwoningen heeft geleid. Het lid concludeert tevens dat de verkoop van deze woningen sinds 2015, in lijn met de door kabinet-Rutte II uitgesproken wens, in steeds grotere mate zijn verkocht aan (buitenlandse) investeerders. Het lid concludeert dat deze handelingen voor een heel groot deel ten grondslag liggen aan ons huidige woonprobleem van ongekende proporties.*

*Het lid van de BIJ1-fractie concludeert dat deze gevolgen en de ontstane situatie extreem onwenselijk zijn, en tevens ingaan tegen de overheidstaak in het voorzien van woongelegenheden zoals beschreven in artikel 22, lid 2 van onze Grondwet. Het lid van de BIJ1-fractie oppert derhalve dat het blijven vasthouden aan de verhuurderheffing het nemen van concrete en radicale actie omtrent het oplossen van een enorm woonprobleem tegengaat en dat deze beleidskeuze niet in lijn is met de Grondwet. Het simpelweg iets minder belasten van pogingen om te voldoen aan de taak rondom volkshuisvesting is wat het lid betreft geen oplossing.*

*Het lid van de BIJ1-fractie concludeert tot slot dat de regering het oplossen van de wooncrisis alleen serieus kan aanpakken, mits de regering bereid is om de verschillende oorzaken te ontdoen van bestaansrecht. Het lid pleit daarom om zo snel mogelijk werk te maken van het volledig afschaffen van de verhuurderheffing en het niet te laten bij deze kleine verzachting die geenszins zal resulteren in het structureel oplossen van de enorme problematiek.*

## **2. OVERIG**

*De leden van de SP-fractie vragen de regering welke afspraken nu precies zijn gemaakt in relatie tot de afgesproken huurverhoging in deze en komende jaren. Deze leden willen dit graag inzichtelijk hebben voor zowel de sociale als de vrije huursector.*

*De leden van de SP-fractie maken zich zorgen om de stijgende energieprijzen en wat dit gaat betekenen voor huurders. Deze leden vragen wat de geschatte extra kosten zijn voor huurders met de huidige energieprijzen.*

*Daarnaast zijn deze leden bezorgd over de stijgende energieprijzen die zullen leiden tot hogere inflatie. Hoe valt te voorkomen dat huurders zowel hogere energierekeningen zullen hebben als hogere huren doordat de maximale huurprijsstijging deels gekoppeld is aan het inflatiecijfer?*

Voor de komende jaren is de huurverhoging in de gereguleerde sector beperkt tot inflatie + 1%. Sinds 1 mei 2021 zijn daarnaast voor het eerst de huurverhogingen in de vrije sector voor de komende drie jaar beperkt tot ook inflatie + 1%. Van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 zijn de huren bevroren in de gereguleerde sector, dit heeft een dempend effect op de inflatie en hiermee op de huurverhogingen van komend jaar. Anderzijds

zullen de hogere energieprijzen inderdaad de inflatie verhogen. Er is nog geen zicht op de invloed van de gestegen energieprijzen op het verwachte inflatiecijfer in 2021.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren