

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

752

Vragen van het lid **Baay-Timmerman** (50PLUS) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de invoering van de Verhuurdersheffing* (ingezonden 29 november 2013).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 16 december 2013)

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht dat huurders van ruim 400 duizend goedkope huurwoningen die in het bezit zijn van particuliere eigenaren, een huurverhoging van honderden euro's per jaar boven het hoofd hangt als gevolg van de invoering van de verhuurdersheffing?¹ Is het waar dat deze heffing per woning kan gaan oplopen tot een bedrag van gemiddeld € 775 per jaar?

Antwoord 1

Ja. De gemiddelde heffing per woning zal in 2017 ongeveer € 775 bedragen.²

Vraag 2

Is het waar dat huren in grote steden hierdoor voor de bedoelde huurders in de lagere inkomensgroepen zo hoog kunnen oplopen, dat zij niet meer in de grote steden kunnen blijven wonen en noodzaak zullen zijn elders betaalbare woonruimte te vinden?

Antwoord 2

De verhuurderheffing betreft een heffing bij verhuurders. Die heffing drukt niet rechtstreeks op huurders. Verhuurders hebben uiteraard wel de mogelijkheid om de inkomsten uit de huurverhogingen te gebruiken voor het betalen van die heffing. Of een verhuurder om de heffing te voldoen extra huurverhogingen zal doorvoeren hangt af van de specifieke financiële positie van de individuele verhuurders. De huurverhogingen worden daarbij beperkt door de grenzen van het huurbeleid. Dat betekent dat voor de laagste inkomensgroepen de huur nooit meer kan stijgen dan met 1,5% boven inflatie. Daarbij voorziet de huurtoeslag in compensatie voor de laagste

¹ BNR: 28 november 2013

² Opgenomen in de memorie van toelichting bij de Wet Maatregelen woningmarkt 2014 (Kamerstukken II 2012/13, 33 756, nr. 3).

inkomens. Ik zie dan ook niet dat de huren in de grote steden hierdoor zo hoog oplopen dat huurders niet meer daar kunnen blijven wonen. Voor hogere inkomens kan de huur sterker oplopen, hetgeen past in het beleid gericht op de bestrijding van scheefwonen en het realiseren van meer doorstroming op de woningmarkt.

Vraag 3 en 4

Deelt u de mening van de voorzitter van de Vereniging Vastgoedbelang, dat de particuliere verhuurders niet dezelfde mogelijkheden hebben die woningcorporaties hebben om de verhuurdersheffing bedrijfseconomisch meer «gespreid» op te vangen, zoals bijvoorbeeld efficiënter werken, een lagere rente en commerciële huisvestingsactiviteiten?

Deelt u de mening dat de kans daardoor groot is dat de verhuurdersheffing in de particuliere huursector vooral ten laste zal moeten komen van de huurders (huren), het onderhoud aan woningen, en investeringen in en het rendement van het vastgoed voor de verhuurders?

Antwoord 3 en 4

De mate waarin verhuurders de mogelijkheid hebben om de verhuurderheffing langs andere wegen dan via huurverhogingen op te brengen hangt af van de individuele omstandigheden van de verhuurder. Zo is bijvoorbeeld in de particuliere sector het aantal woningen per verhuurder kleiner dan bij corporaties. Hierdoor heeft de heffingsvrije voet van 10 woningen in de particuliere sector relatief meer effect.

Vraag 5

Vindt u het aanvaardbaar dat een beperkte groep huurders van goedkope huurwoningen in de particuliere huursector zwaarder getroffen kan gaan worden door de verhuurdersheffing dan huurders van woningcorporaties?

Antwoord 5

Zoals in het antwoord op de vragen 3 en 4 aangegeven is niet eenduidig aan te geven of particuliere verhuurders meer gebruik zullen maken van huurverhogingen in het gereguleerde gebied om de verhuurderheffing op te brengen. Daarbij geldt dat ook voor huurders in de particuliere sector de bescherming vanuit de huurprijsregulering geldt.

Vraag 6

Bent u bereid om met de particuliere verhuurders te onderzoeken hoe eenzijdige excessieve huurstijgingen voorkomen kunnen worden, en een aanvaardbaar investeringsniveau en rendement voor de particuliere goedkopere huursector kan worden gewaarborgd?

Antwoord 6

In het debat in de Tweede Kamer over de Wet maatregelen woningmarkt 2014 heb ik aangegeven binnen drie jaar verslag te doen van de effecten van de verhuurderheffing. Daarbij heb ik ook aangegeven daarbij expliciet in te zullen gaan op het onderscheid tussen commerciële verhuurders en corporaties. Bij deze evaluatie wil ik ook de organisaties van verhuurders betrekken.