

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

2818

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Financiën over *kortingen aan verhuurders op de verhuurderheffing* (ingezonden 28 april 2020).

Antwoord van Minister **Knops** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 18 mei 2020).

Vraag 1

Hoeveel extra, permanente betaalbare huurwoningen zijn gerealiseerd door de verschillende kortingen op de verhuurderheffing via de «Regeling Vermindering Verhuurderheffing» (RVV)? Kunt u dit uitsplitsen naar de verschillende kortingstypen (dus ook de regelingen die al zijn stopgezet, zoals de sloopregeling) en de hoeveelheid woningen? Kunt u tevens per kortings-type de hoeveelheid nog geplande huurwoningen aangeven?¹

Antwoord 1

In onderstaande tabel kunt u voor de heffingsverminderingen die in 2018 zijn gesloten vinden hoeveel aanvragen zijn ingediend, hoeveel heffingsverminderingen nog voorlopig zijn afgegeven (en waarvan de investering dus nog niet gerealiseerd is) en hoeveel heffingsverminderingen definitief zijn afgegeven (en waarvan de investering dus gerealiseerd is). De aanvragen die niet onder openstaand of gerealiseerd vallen, zijn afgewezen of ingetrokken doordat niet aan de voorwaarden is voldaan of de investering niet binnen de termijn is gerealiseerd. De peildatum van deze stand is mei 2020. Overigens betreffen alleen de categorieën nieuwbouw en transformatie daadwerkelijk direct de realisatie van nieuwe woningen.

¹ Zie webpagina Rijksdienst voor ondernemend Nederland, <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rvv>

Heffingsvermindering	Totaal aantal aanvragen	Openstaand (voorlopige investeringsverklaring)	Gerealiseerd (definitieve investeringsverklaring)	Afgewezen/ingetrokken
Verbouw	8.718	3.944	2.263	2.511
Nieuwbouw	60.440	42.483	11.560	6.397
Samenvoeging	449	69	142	238
Sloop	16.708	7.210	5.397	4.101
Transformatie	26.563	9.975	13.350	3.238

Daarnaast is in 2019 een heffingsvermindering voor verduurzaming ingevoerd. Hiervoor zijn tot 1 juli 2019 meer dan 90.000 aanvragen ingediend. Hiervan moet het grootste deel nog gerealiseerd worden. Sinds 1 januari 2020 is een nieuwe heffingsvermindering voor nieuwbouw aan te vragen. Op peildatum 4 mei waren hier meer dan 75.000 aanvragen voor ingediend.

Vraag 2

Wat wordt concreet bedoeld met «langere tijd» in uw eerdere antwoord dat «de intentie van deze maatregel is dat deze huur voor langere tijd in het gereguleerde segment moet blijven» en op welke wijze wordt de huurprijsontwikkeling van deze woningen bijgehouden?²

Antwoord 2

De kern van de regeling bestaat uit het opleveren van de woning met een aanvangshuur onder de aftoppingsgrens (of liberalisatiegrens voor specifieke aanvragen in Rotterdam-Zuid). Er is geen concrete invulling opgenomen in de regeling hoe lang een huur onder een bepaalde grens moet blijven. De huur van een woning kan pas excessief verhoogd worden indien de eerste bewoner besluit de huur van de woning stop te zetten. In het overgrote deel van de woningen vindt mutatie niet op korte termijn plaats. De gemiddelde bewoner van een sociale huurwoning woont 12,5 jaar in een woning. Ik heb er vertrouwen in dat zeker corporaties hun huren op korte termijn niet verhogen tot een prijs boven de liberalisatiegrens van de huurtoeslag. Indien er wel bewijs is en RVO signalen ontvangt dat de huur op korte termijn na realisatie van de woning excessief is gestegen, heeft RVO de mogelijkheid over te gaan tot intrekking van de definitieve heffingsvermindering.

Vraag 3

Bent u bereid om een termijn van 20 jaar te hanteren, gelijk aan de termijn van de vrijstelling van 20 jaar van de verhuurderheffing voor aangekochte particuliere huurwoningen in krimpregio's door woningcorporaties, zodat nieuwe huurwoningen die gerealiseerd zijn met een korting op de verhuurderheffing minimaal 20 jaar in de sociale sector blijven? Zo nee, waarom niet?³

Antwoord 3

Bij het aanhouden van een bepaalde termijn, dient voor de volle lengte van de termijn gemonitord te worden of de woningen onder een bepaalde huurgrens blijven. Dit zorgt voor een verzwaren van de lasten in de uitvoering en in de administratieve lasten van de aanvrager. Dit is moeilijk uitvoerbaar en past niet in het kader van de eenvoudige en robuuste heffing die het kabinet voor ogen heeft.

Vraag 4

Bent u ervan op de hoogte dat Vestia nabij de Tweebosbuurt in Rotterdam-Zuid 137 sociale huurappartementen bouwt en daarvoor een korting krijgt op de verhuurderheffing, maar dat de huurprijzen van de appartementen al na één mutatie (wisseling van huurder) worden geliberaliseerd? Is dit conform de voorwaarden van de RVV of is hier sprake van oneigenlijk gebruik van de Regeling? Kunt u uw antwoord toelichten?

² Antwoorden op vragen van het lid Beckerman (SP) over het gebruik van de sloopregeling door Vestia in onder meer Rotterdam, Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2173.

³ Zie webpagina Rijksdienst voor ondernemend Nederland, <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rvv/rvv-aankoop-woningen>

Antwoord 4

Zulke berichten zijn mij bekend. Er is echter geen bewijs dat dit daadwerkelijk gebeurt. In de voorwaarden van de RVV is niet opgenomen dat de huurprijs na 1 mutatie niet mag worden geliberaliseerd. Of een dergelijke actie zoals geschetst in de vraag oneigenlijk gebruik is van de Regeling hangt af van het moment en de achtergrond van de mutatie.

Vraag 5

Wanneer huurprijzen van nieuwe woningen aantoonbaar niet lang in het gereguleerde (sociale) segment blijven, wat gebeurt er dan? Bent u bereid om een verhuurder ertoe te bewegen om de huurprijzen te laten zakken, aangezien u het «onwenselijk vindt als de huren van zulke woningen op korte termijn stijgen naar een prijs boven de liberalisatiegrens», of gaan de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) en/ of de Belastingdienst over tot het intrekken van de korting op de verhuurderheffing? Kunt u uw antwoord toelichten?⁴

Antwoord 5

Indien een verhuurder de huur van een woning waarvoor een heffingsvermindering is afgegeven binnen een zodanig beperkte tijd en in excessieve mate verhoogt dat aannemelijk is dat op de aanmelding een andere beslissing zou zijn genomen indien dit bij de beoordeling daarvan al bekend zou zijn geweest, biedt de wet maatregelen woningmarkt 2014 II de mogelijkheid dat de uitvoerder van de heffingsverminderingen (RVO) de definitieve heffingsvermindering weer intrekt. Dit zal onder meer toegepast kunnen worden als aannemelijk is dat een dergelijke huurverhoging door de aanvrager al voorzien en beoogd is op het moment dat de aanvraag voor de heffingsvermindering is gedaan.

Vraag 6

Wanneer de (toekomstige) kortingen op de verhuurderheffing voor Vestia onrechtmatig zijn verkregen of zelfs worden teruggevorderd, wat betekent dat dan voor het Herijkt Verbeterplan en wat betekent het voor de Tweebosbuurt? Op welke manier gaat u ervoor zorgen dat de pijn niet weer bij de huurders terecht komt?

Antwoord 6

Vestia is een corporatie die zich in de financiële sanering bevindt. Op grond van deze situatie worden handelingen van Vestia intensief gemonitord door de monitoringscommissie, bestaande uit de saneerder, de borgingsvoorziening van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw). Eventuele nieuwe inzichten worden daarbij, net als gewijzigde wet- en regelgeving, periodiek vertaald in nieuwe financiële prognoses voor Vestia voor de aankomende tien jaar. Afhankelijk van deze financiële prognoses kan Vestia desgewenst haar beleid aanpassen. Bijstelling van het beleid door Vestia gebeurt in dat geval via een verzoek aan de gemandateerde saneerder, die voor haar beoordeling niet alleen de financiële consequenties maar ook de volkshuisvestelijke consequenties meeweegt.

Vraag 7

Is het toegestaan om heffingsverminderingen aan te wenden voor andere doelen dan zoals ze staan omschreven in de aanvragen voor heffingsvermindering en zijn corporaties verplicht om hier melding van te maken bij de RVO? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 7

Een heffingsvermindering wordt definitief afgegeven als de investering van de maatschappelijke opgave waarvoor de heffingsvermindering is aangevraagd, daadwerkelijk is gerealiseerd. In het geval van de heffingsvermindering voor nieuwbouw betekent dit dus dat pas indien er een nieuwe woning is gerealiseerd, de heffingsvermindering definitief wordt afgegeven en ingezet

⁴ Antwoorden op vragen van het lid Beckerman (SP) over het gebruik van de sloopregeling door Vestia in onder meer Rotterdam, Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2173.

kan worden om in mindering te brengen op de te betalen verhuurderheffing. Bij de heffingsvermindering voor sloop zal de woning ook daadwerkelijk gesloopt moeten zijn. Om in aanmerking te komen voor de heffingsvermindering moet dus voldaan worden aan de gestelde voorwaarden, wat ook betekent dat daadwerkelijk geld geïnvesteerd is in het beoogde maatschappelijke doel.

Vraag 8

Bent u bereid om bij de evaluatie van de verhuurderheffing ook de financiële problemen bij Vestia en andere corporaties te betrekken, omdat het schrappen van de verhuurderheffing nog steeds de minst bureaucratische en meest rechtvaardige oplossing is om corporaties te laten investeren in hun woningen en de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 8

Ik voer momenteel een onderzoek uit naar de opgaven en middelen van corporaties in heel Nederland, in het kader van de motie-Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52). Daarbij wordt in kaart gebracht of, en op welke wijze, woningcorporaties in alle woningmarktregio's in staat zijn hun opgave te realiseren. In dit onderzoek wordt de financiële uitgangspositie van alle woningcorporaties betrokken, dus ook de financiële positie van Vestia. De resultaten van dit onderzoek verwacht ik voor de zomer 2020 aan de Tweede Kamer te versturen.

Vraag 9

Wilt u bovenstaande Kamervragen per vraag beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord 9

Ja.