

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

3210

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de antwoorden op eerdere vragen over kortingen aan verhuurders op de verhuurderheffing in onder meer Rotterdam* (ingezonden 2 juni 2020).

Antwoord van Minister **Knops** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 22 juni 2020).

Vraag 1

Waarom schrijft u in antwoord op Kamervragen dat er «geen sluitende administratie beschikbaar [is] van verhuizingen en huurontwikkeling» van huurwoningen, die tot stand gekomen zijn door een korting op de verhuurderheffing, terwijl het een voorwaarde is de huurprijs voor langere tijd laag te houden omdat de regeling voor de korting op de verhuurderheffing tot doel heeft om betaalbare huurwoningen te realiseren?^{1 2}

Antwoord 1

Bij indiening van de aanvraag voor een definitieve investeringsverklaring, dus na afronding van de investering, moet de verhuurder de aantonen of de aanvangshuur van de woning daadwerkelijk onder de aftoppingsgrens (of liberalisatiegrens, afhankelijk van de soort aanvraag) ligt. Met deze definitieve investeringsverklaring kan de verhuurder een bedrag in mindering brengen op de verschuldigde verhuurderheffing. Jaarlijks de huur controleren van elke woning die gerealiseerd is met behulp van een heffingsvermindering uitvoeringstechnisch moeilijk realiseerbaar.

Vraag 2

Waarom kijkt u bij het geven van een korting op de verhuurderheffing alleen naar de aanvangshuur en niet naar de huurprijsontwikkeling, terwijl het de intentie is om de huizen «voor langere tijd in het gereguleerde segment» te houden?

¹ Antwoorden op vragen van het lid Beckerman (SP) het kortingen aan verhuurders op de verhuurderheffing, 18 mei 2020, Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2818

² Antwoorden op vragen het lid Beckerman (SP) over het gebruik van de sloopregeling door Vestia in onder meer Rotterdam, 17 april 2020, Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2504

Antwoord 2

Bij het vaststellen van de korting is de investering net afgerond en is de aanvangshuur de enige huur die op dat moment bekend is en waarop getoetst kan worden. De huur van een woning kan pas sterk 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. Daarnaast is liberalisering van de woning in de praktijk begrensd omdat de woning dan moet worden overgeheveld naar de niet-DAEB-tak van de corporatie. Dit kan alleen indien de niet-DEAB-tak van de corporatie de woning tegen marktwaarde koopt van de DAEB-tak. Hierdoor wordt verzekerd dat er geen weglek van kapitaal is in de DAEB-tak.

Vraag 3

Bent u ervan op de hoogte dat de gemeente Rotterdam in prestatieafspraken met woningcorporatie Havensteder heeft afgesproken dat sociale huurwoningen, tot stand gekomen met een korting op de verhuurderheffing, al na een eerste mutatie (verhuizing) kunnen worden geliberaliseerd? En hoe verhoudt zich dat tot uw intentie dat de huurwoningen voor langere tijd in het sociale segment moeten blijven?³

Antwoord 3

Daarmee ben ik bekend. Aangezien de mutatie gemiddeld plaatsvindt na een periode van 12,5 jaar zijn er geen bezwaren om dergelijke afspraken te maken. De woningen zijn dan voor een langere periode behouden gebleven voor het sociale segment, in de lijn van de intentie van de maatregel. Mocht de mutatie op korte termijn plaatsvinden en ook blijken dat dit van het begin af aan (al op het moment van aanvragen) de intentie is geweest van de aanvrager, is er de mogelijkheid om de heffingsvermindering in te trekken.

Vraag 4

Hoe kunt u garanderen dat een huurwoning in het sociale segment blijft als een verhuurder de huurprijs al drastisch kan verhogen na een eerste verhuizing wanneer daar geen tijdslimiet aan is verbonden? Hoe gaat u tegen dat een huurwoning na een korte tijd geliberaliseerd wordt en kunt u dit toelichten?

Antwoord 4

Het liberaliseren van een huurwoning is uiteindelijk een keuze van een verhuurder. Voor woningen waarvoor een heffingsvermindering is aangevraagd geldt dat, indien er signalen zijn dat verhuurders van plan zijn om op te korte termijn de huren van een woning excessief te verhogen, er een gesprek kan plaatsvinden tussen de desbetreffende verhuurder en de uitvoerder van de heffingsverminderingen, Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO), en eventueel het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarnaast zal er binnenkort ook gestart worden met het steekproefsgewijs opvragen van de huren van woningen die zijn gerealiseerd met behulp van een heffingsvermindering. Mocht daaruit blijken dat de huren van woningen die gebouwd zijn met een heffingsvermindering op korte termijn sterk zijn verhoogd na een eerste verhuring, is er de mogelijkheid om een heffingsvermindering in te trekken.

Vraag 5

Wanneer er geen «sluitende administratie» is van verhuizingen of van de huurprijsontwikkeling van woningen die tot stand zijn gekomen met een heffingsvermindering, hoe kan de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO) dan adequaat controleren of er rechtmatig gebruik is gemaakt van de korting op de verhuurderheffing om nieuwe, betaalbare huizen te bouwen? Bent u bereid alsnog een sluitende controle te laten bijhouden?

³ Raadsinformatie Rotterdam, <https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7327211/1/19bb11495>

Antwoord 5

Zie hiervoor het antwoord op vraag 4. Met de genoemde steekproefsgewijze controles ben ik van mening dat er voldoende controle is op de rechtmatigheid van de korting op de verhuurderheffing.

Vraag 6

Heeft de RVO een (voorlopige) investeringsverklaring op grond van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing afgegeven aan Havensteder voor het realiseren van het project Parlando met 60 appartementen in de sociale sector, waarbij de huurwoningen voor 10 jaar in het sociale segment moeten blijven? Waarom is gekozen voor 10 jaar, terwijl u uitgaat van een gemiddelde van 12,5 jaar en er voor een regelingen in de verhuurderheffing een termijn van 20 jaar geldt?⁴

Antwoord 6

Voor dat project zijn voorlopige investeringsverklaringen afgegeven. Bij de genoemde afspraak dat huurwoningen voor 10 jaar in het sociale segment zouden moeten blijven, zijn het Ministerie van Binnenlandse Zaken en RVO geen partij geweest. Waarom gekozen is voor 10 jaar is mij niet bekend.

Vraag 7

Waarom accepteert u dat een verhuurder de huurprijs excessief mag verhogen, aangezien u schrijft: «De huur van een woning kan pas excessief verhoogd worden indien de eerste bewoner besluit de huur van de woning stop te zetten» terwijl u meermaals heeft gesteld dat u excessieve huurverhogingen wilt tegengaan en wilt voorkomen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 7

Excessieve huurverhogingen voor zittende bewoners zijn ongewenst en zijn ook niet mogelijk. De huurstijging voor een zittende bewoner is gemaximeerd. Ik ben van mening dat iedereen in een goede en betaalbaar woning moet kunnen wonen huren. Het is echter niet uit te sluiten dat verhuurders bij een mutatie van de bewoner de huur harmoniseren en laten stijgen. Dit is een keuze van de verhuurder en moet per casus bekeken worden of dit wenselijk is. Hoewel de mogelijkheid er is voor verhuurders om de huren te verhogen bij mutatie, is het in mijn ogen geen wenselijke ontwikkeling om dit te doen bij elke mutatie.

Vraag 8

Bent bereid om alsnog in de Regeling Vermindering Verhuurderheffing op te nemen dat de huurprijs na één mutatie niet mag worden geliberaliseerd, maar dat de huurwoning voor ten minste 20 jaar in het sociale segment moet blijven? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 8

In antwoord op vraag 4 heb ik aangegeven welke controles worden uitgevoerd. Ik vind het net als u belangrijk dat woningen voor langere tijd in het sociale segment behouden blijven. Elke casus is echter anders en in sommige gevallen kan het wenselijk zijn om de woningen eerder te liberaliseren, om bijvoorbeeld segregatie te voorkomen of vanwege een beperkte vraag naar goedkope huurwoningen. Om in te kunnen spelen op de lokale situatie, maken gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties hier prestatieafspraken over.

Zoals eerder gemeld zullen er steekproeven uitgevoerd worden door RVO naar de huren van woningen na oplevering. Indien dit voorkomt en aangetoond kan worden dat bij aanvraag van de heffingsvermindering al de intentie was de huur op korte termijn te verhogen na mutatie, blijft de mogelijkheid aanwezig om de heffingsvermindering in te trekken.

⁴ De termijn van de vrijstelling van 20 jaar van de verhuurderheffing voor aangekochte particuliere huurwoningen in krimpregio's door woningcorporaties, <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rvv/rvv-aankoop-woningen>

Vraag 9

Wilt u bovenstaande Kamervragen per vraag beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord 9

Ja.