

Vergaderjaar 2013–2014

**33 819**

## **Invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014 II)**

**I**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 december 2013

Met het Begrotingsakkoord 2013 (Lenteakkoord), het Regeerakkoord en het Woonakkoord is in de afgelopen periode in overleg met diverse fracties gewerkt aan een noodzakelijke, fundamentele hervorming van de woningmarkt. De genomen en voorziene maatregelen leiden op termijn tot een stabielere koopmarkt met lagere schulden, en een beter functionerende huurmarkt, met minder scheefwonen, minder wachtlijsten en meer kansen voor ontwikkeling van het middensegment. De extra inkomsten die daarbij volgen uit de verruiming van het huurbeleid kunnen door verhuurders worden gebruikt om de verhuurderheffing te betalen.

Uit de diverse analyses blijkt dat op termijn de heffing naar verwachting is te voldoen voor verhuurders uit de extra inkomsten door de verruiming van het huurbeleid, waarbij verhuurders bijvoorbeeld ook maatregelen kunnen nemen gericht op lagere bedrijfslasten. Huurders worden daarbij beschermd met afspraken over een toename van het budget voor huurtoeslag. In de eerste jaren van de heffing kan voor verhuurders een nadelig verschil ontstaan tussen de extra huurinkomsten en de op te brengen verhuurderheffing. Dat kan van invloed zijn op de noodzakelijke investeringen in de Nederlandse woningvoorraad voor relevante doelgroepen.

Met het woonakkoord is de heffing verlaagd van 2,1 miljard tot 1,7 miljard euro in 2017. In overleg met de Kamers is binnen de heffing ruimte gecreëerd voor investeringen op plekken in Nederland die het extra moeilijk hebben, zoals de krimpgebieden en Rotterdam-Zuid. Verder zijn met de sector afspraken gemaakt die de investeringen bevorderen, waaronder extra middelen voor energiebesparende maatregelen door verhuurders in de sociale huursector en het vervallen van de integratieheffing. Met het Woonakkoord en aanvullend de begroting 2014 heeft het Rijk 185 miljoen beschikbaar gesteld voor het Nationaal Energiebesparingsfonds.

In het debat met de Eerste Kamer is vandaag gebleken dat ondanks deze aanvullende maatregelen nog altijd grote zorgen bestaan over de effecten van de verhuurderheffing op de woningmarkt. Concreet zijn daarbij onder meer genoemd de gevolgen die de heffing zou kunnen hebben voor de woningmarkt, het te voeren huurbeleid, het kunnen doen van bijzondere investeringen en, in het verlengde daarvan, voor de kwaliteit van (reeds kwetsbare) woon- en leefomgevingen, en voor de begroting via de ophoop van de huurtoeslag. Ik neem deze zorgen serieus.

Gegeven het nieuwe karakter van deze wet ben ik dan ook met de Kamer van mening dat het noodzakelijk is de werking van de wet en het effect ervan op de woningmarkt jaarlijks nauwkeurig te monitoren en middels een evaluatie vroegtijdig te doorgronden. In de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II is een bepaling tot evaluatie na drie jaar opgenomen ten aanzien van de verhuurderheffing. Concreet zeg ik u hierbij het volgende toe.

Het kabinet zal vanaf 1 januari 2014 de ervaringen met de investeringsaftrek bedoeld voor gerichte investeringen actief volgen, en tegelijk de mogelijkheden onderzoeken voor het instellen van een investeringsfonds gericht op de woningmarkt, mochten de ervaringen met de investeringsaftrek aanleiding geven om tot een dergelijke herziening van het instrumentarium te komen.

Ook zal ik voor eind 2014 komen met een uitwerking van de wooncoöperatie, een vorm van zelforganisatie van kopers en huurders gericht op gezamenlijke doelen, als nieuwe vorm van toegelaten instelling met een wettelijke basis, al dan niet binnen de structuur van de huidige sociale huursector.

Verder ben ik voornemens om reeds met twee volle jaren ervaring met de verhuurderheffing, een fundamentele evaluatie uit te voeren van de heffing die dan begin 2016 gereed is ten behoeve van beleidsconclusies. Hierbij zal ik de evaluatiebepaling zodanig invullen, dat de effecten van de verhuurderheffing op het sociale deel van de huurmarkt gedegen, kwantitatief en omvattend worden geëvalueerd. Daarbij zal ik bijzondere aandacht schenken aan de feitelijke investeringen, de financiële positie en investeringsmogelijkheden van verhuurders, de mogelijkheden om operationele kosten te beheersen en woningen te verkopen, de beschikbaarheid van betaalbare woningen, de ontwikkelingen in het huurbeleid, eventuele anticipatie-effecten, en de toename van het gebruik van de huurtoeslag, allen in vergelijking met de meeste recente jaren voor de invoering van de verhuurderheffing (2011 en 2012 zijnde de benchmark);

Als uit de fundamentele evaluatie blijkt dat afwijkingen ten opzichte van de benchmark worden veroorzaakt door de verhuurderheffing, dan ben ik bereid tot de noodzakelijke en tijdige aanpassing van wet- en regelgeving om de ongewenste effecten zo veel mogelijk te beperken. Daaronder is ook begrepen eventuele verlaging van het tarief van de heffing met ingang van 2017 en verdere opties ten aanzien van de voeding van een investeringsfonds.

Al met al, wil ik benadrukken dat met de verlaging van de verhuurderheffing, met de investeringsprikkels, met het akkoord met de sector, met de extra middelen voor energiebesparing, en met de fundamentele evaluatie en daaraan gekoppelde aanpassingsmogelijkheden het kabinet laat zien de investeringsmogelijkheden te faciliteren binnen de noodzakelijke structurele hervorming van de woningmarkt en de noodzakelijke budgettaire inspanningen van het kabinet. Ik hoop dat met instemming

van de Eerste Kamer de duidelijkheid over de hervorming wordt bevestigd. Dat zou een belangrijke bijdrage betekenen voor het herstel op de woningmarkt, waarvan we nu de eerste tekenen zien.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok