

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 361

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 april 2018

In deze brief ga ik in op de huidige stand van zaken rond de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing. Aanleiding hiervoor is het groter dan verwachte gebruik van de verminderingen en de gevolgen hiervan voor het beschikbare budget. Ik wil u informeren over de wijze waarop ik hiermee zal omgaan.

De verhuurderheffing en de heffingsverminderingen

In 2014 zijn op verzoek van de Tweede Kamer heffingsverminderingen in de verhuurderheffing opgenomen, bedoeld voor de aanpak van urgente maatschappelijke opgaven. In 2017 is er een heffingsvermindering voor bouw van goedkope huurwoningen toegevoegd. De volledige lijst met bestaande (tijdelijke) heffingsverminderingen is als volgt:

1. Bouw van huurwoningen (tot 2017 uitsluitend in Rotterdam-Zuid, vanaf 2017 voor heel Nederland indien de woning een huur heeft onder de 1^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag)
2. Verbouw van huurwoningen (uitsluitend Rotterdam-Zuid)
3. Transformatie van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen (heel Nederland)
4. Sloop van huurwoningen (krimpgebieden en Rotterdam-Zuid)

Bij invoering van de heffingsverminderingen, en bij de doorgevoerde wijzigingen is uitgegaan van budgettair neutrale invoering. De verminderde kosten van de heffing door de heffingsverminderingen zijn gecompenseerd door de hoogte van het heffingstarief. Hierdoor is de in het Woonakkoord van 2013 beoogde opbrengst van € 1,7 miljard in 2017 ook gerealiseerd. In totaal kwam via de tariefaanpassingen € 698,5 miljoen beschikbaar voor de heffingsverminderingen. Hiervan is € 280 miljoen vanaf 2014 beschikbaar, en de overige € 418,5 miljoen is vanaf 1 april 2017 beschikbaar.

In de evaluatie verhuurderheffing uit 2016 werd geconcludeerd dat op basis van het toenmalige gebruik van de verminderingen het budget binnen de looptijd van de regeling niet volledig benut zou worden (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 248). Mede op grond hiervan zijn de heffingsverminderingen door het vorige kabinet aangepast en is een nieuwe tijdelijke heffingsvermindering voor nieuwbouw van goedkope huurwoningen geïntroduceerd. Deze twee wijzigingen blijken tot een groter dan verwacht gebruik te leiden, waardoor het budget eerder dan na de volledige looptijd van de regeling benut zal zijn. Inmiddels (per 3 april) is sprake van een bedrag van € 724,2 miljoen aan voorlopige investeringsverklaringen. Een deel daarvan (€ 130,9 miljoen) is al definitief, maar het grootste gedeelte is een reservering. De verwachting is dat een aantal reserveringen uiteindelijk niet gerealiseerd zullen worden. Vooral de heffingsverminderingen met betrekking tot nieuwbouw en transformatie zijn veelvuldig aangevraagd. Ter info is in tabel 1 het gebruik van de heffingsverminderingen per categorie te zien.

Tabel 1: Gebruik heffingsverminderingen verhuurderheffing tot 3 april 2018

	Gereserveerd		Waarvan definitief	
	Aantal	Bedrag (in € mln)	Aantal	Bedrag (in € mln)
Sloop en samenvoeging	5.470	116,4	2.667	46,9
Verbouw tot huurwoningen (kantoortransformatie)	17.630	176,3	6.204	62,0
Verbouw van huurwoningen (alleen in Rotterdam Zuid)	4.733	79,0	851	13,5
Nieuwbouw van huurwoningen	20.404	352,5	424	8,5
Totaal		724,2		130,9

Het aanvraagproces van de heffingsverminderingen bestaat uit drie fasen:

- *aanmelding* van voornemens tot investeringen, op grond waarvan budget gereserveerd wordt. Dit betreft op dit moment een bedrag van € 616,7 miljoen,
- *afmelding* van een gerealiseerde investering, op grond waarvan de uitvoeringsinstantie (RVO) een verklaring afgeeft. Dit betreft op dit moment een bedrag van € 131 miljoen,
- *verwerken* van deze verklaring in de belastingaangifte van de verhuurder. Pas in deze fase treden de budgettaire effecten op.

Vervolg heffingsverminderingen

De regeling heeft duidelijk voldaan aan de behoeften gegeven de opgaven op de woningmarkt. De keerzijde van de vele aanvragen in deze regeling is dat het beschikbare budget voor voorlopige toekenningen sneller uitgeput is geraakt dan verwacht. Hoewel een deel uiteindelijk niet tot realisatie zal komen, is het beschikbare bedrag van € 698,5 miljoen voor deze voorlopige toekenningen bereikt.

Voor deze situatie is in de wet de mogelijkheid opgenomen om per eerste van elk kwartaal via ministeriële regeling de bedragen voor nieuw aan te vragen heffingsverminderingen op nihil te zetten. Daarom ben ik voornemens de regeling op 1 juli te sluiten. Een dergelijke regeling zal ik, vanuit oogpunt van rechtszekerheid, tijdig publiceren.

Het sluiten heeft geen effect op de aanvragen die voor 1 juli 2018 zijn ingediend. Rekening houdend met de budgettaire kaders en afhankelijk van de diverse actuele maatschappelijke uitdagingen kan bezien worden of nieuwe heffingsverminderingen (via een wetswijziging), of heropening van de bestaande heffingsverminderingen mogelijk is. Heffingsverminderingen kunnen daarbij een herverdelend effect binnen de sector hebben. Een dergelijke herverdeling past in de gedachte dat de beschikbare

financiële draagkracht in de sector niet altijd beschikbaar is op de plekken waar de grootste maatschappelijke behoefte is. Ik wil verder met partijen in gesprek over het beter in balans brengen van de verdeling van beschikbare financiële draagkracht en maatschappelijke opgaven, zoals bijvoorbeeld de verduurzaming van de gebouwde omgeving. In ieder geval wordt op dit moment een nieuwe heffingsvermindering ten behoeve van verduurzaming uitgewerkt, conform regeerakkoord.

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