



# HEFFING RAAKT HUURDERS HARD

Onderzoeksinstituut COELO van de Rijksuniversiteit Groningen nam in opdracht van Aedes, de Woonbond en de Vereniging Nederlandse Gemeenten de verhuurdersheffing onder de loep. Conclusie: de heffing is onlogisch en heeft een negatief effect op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Waarom is de heffing zo'n vreemd instrument? En wat doet het met de investeringen in de volkshuisvesting in een stad als Den Haag?



### Onderzoekers van COELO hebben de heffing geanalyseerd. Wat kwam eruit?

De heffing ontmoedigt verhuurders om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Het aantal sociale huurwoningen is sinds de invoering van de heffing gedaald. En huurders met lage inkomens worden onterecht hard geraakt. Het zou veel logischer zijn dat een belasting om overheidsfinanciën te verbeteren op alle burgers drukt.

### Leg eens uit?

De belasting geldt alleen voor sociale huurwoningen en wordt geheven bij de verhuurders. Het roept bij hen gedrag op gericht op het ontwijken van de heffing. Vooral voor marktpartijen, die zoveel mogelijk winst willen maken. Aan de heffing ontkomen kan door sociale huurwoningen te verkopen, te liberaliseren en door simpelweg geen nieuwe sociale huurwoningen meer te bouwen. Wat veel – met name buitenlandse – investeerders dus ook niet (meer) doen sinds de heffing in 2010 werd aangekondigd.

### En als je de heffing niet kunt ontwijken?

Dan moet je andere manieren vinden om de belasting op te brengen. De inkomsten vergroten (verkopen of huren verhogen), extra geld lenen of minder uitgeven. Dat laatste kan door minder te investeren (in onder-



houd, energieprestatie, nieuwbouw, leefbaarheid), efficiënter te werken, personeel te ontslaan.

### Wat doen corporaties, ontwijken of opvangen?

Beide. De verkoop van corporatiewoningen ligt sinds de invoering van de heffing hoger. Het aantal corporatiewoningen dat naar de vrije sector

ging bij een nieuwe verhuur is tussen 2010 en 2014 verdubbeld. Terwijl de doelgroep in diezelfde periode groeide met 3 procent. Maar de heffing leidt vooral tot hogere huren. COELO constateert een direct verband: hoe meer heffing corporaties moeten betalen, hoe meer ze de huren verhogen.

Wat landelijk de gevolgen zijn voor investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid kan COELO nog niet goed zeggen. De echte effecten zien we pas op lange termijn. COELO verwacht dat de investeringen terugvallen. Woningcorporaties geven al jaren aan dat ze minder investeren door de heffing. Ter illustratie: de nieuwbouw door corporaties viel van 2013 op 2014 terug van 33.000 naar 19.700 woningen.

### Wat betekent dit voor de woningmarkt?

Dat het aantal sociale huurwoningen afneemt. En dat de doorstroming stopt. Om zittende huurders te ontzien, verhogen verhuurders vooral de huur bij mutatie. Dan wordt het voor een ouder echtpaar heel onaantrekkelijk om te verhuizen naar een kleinere woning. Uitstel van onderhoud of besparingen op leefbaarheid en duurzaamheid leiden tot maatschappelijke kosten. En steeds meer huurders krijgen huurtoeslag. Dat is het 'rondpompen van geld': belasting innen die de overheid zelf weer moet compenseren door meer toeslag uit te keren. En huurders betalen dus voor hun eigen huurtoeslag.

### Wie is het meest de dupe?

De zittende huurders waarvan de huur hoger wordt. Het is 'dus (ook) een huurderheffing', zegt COELO. Maar je kunt de huren niet blijven verhogen. Inmiddels hebben corporaties daarom samen met de Woonbond een huurakkoord gesloten om de huren te matigen. De minister wimpelt het bezwaar weg: huishoudens krijgen meer huurtoeslag ter compensatie. Maar dat geldt niet voor huurders met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens – net zo goed de doelgroep van corporaties. Huiseigenaren en huurders in de niet-gereguleerde sector blijven sowieso buiten schot. Zwakkere schouders dragen dus de lasten.

### Was het ook niet de bedoeling om scheefwonen tegen te gaan?

De verhuurdersheffing is daarvoor een nogal bot instrument, vinden de onderzoekers van COELO. Het aantal goedkope scheefwoners (hoog inkomen, goedkoop huis) daalt bovendien al sterk sinds de invoering van de EU-inkomensgrens. Sinds 2010 is het aantal dure scheefwoners juist gestegen.

### Waarom heeft de politiek dan niet al lang gezegd: schaf die heffing af!

Politieke logica werkt vaak anders. Alle ogen waren gericht op het begrotingstekort en het beeld was dat corporaties het best konden betalen. Gemiddeld gezien staan ze er nu ook helemaal niet meer zo slecht voor. →

### HOE ZAT HET OOK ALWEER MET DE VERHUURDERSHEFFING?

- De verhuurdersheffing is een belasting voor verhuurders met minstens 10 woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens (710,68 per maand in 2016). Het is een bepaald percentage van de WOZ-waarde van het bezit.
- Wie heeft hem ingevoerd? VVD, CDA en PVV kondigden een heffing van 800 miljoen euro aan in 2010. In het regeerakkoord tussen PvdA en VVD werd de heffing verhoogd naar 2 miljard. In het woonakkoord met D66, ChristenUnie en SGP werd uiteindelijk een heffing van 1,7 miljard afgesproken tot 2017.
- Waarom? Om de staatskas te spekken. Dat werd als volgt gerechtvaardigd: woningcorporaties kunnen wel wat terugdoen voor de jarenlange staatssteun die ze hebben ontvangen (subsidies in het verleden). Daarom kunnen de extra huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging (meer huurverhoging voor de hogere inkomens in sociale huurwoningen) worden 'afgeroomd'.
- Om hoeveel geld gaat het? Met 2016 erbij heeft de heffing inmiddels 4,3 miljard euro opgebracht, waarvan ruim 90 procent door woningcorporaties. Om het in perspectief te zetten: in 2014 bedroegen de totale bedrijfslasten van alle woningcorporaties bij elkaar 4 miljard euro. Daarvan was 1,2 miljard euro heffing. In 2014 was de heffing ongeveer 470 euro per woning, en in 2019 is ie bijna 700 euro per woning. Per jaar.

### EVALUATIE MINISTER

De minister beloofde voor de zomer van 2016 met een eigen evaluatie van de verhuurdersheffing te komen. Bij het ter perse gaan van dit magazine was die evaluatie er nog niet. Inmiddels waarschijnlijk wel. Kijk voor de evaluatie van de minister, het rapport van COELO en de reactie van Aedes, Woonbond en VNG op [Aedes.nl/verhuurdersheffing](http://Aedes.nl/verhuurdersheffing).



## 40 verhuurdersheffing

Maar daar was wel wat voor nodig: kostenbesparingen, huurverhogingen, verkoop en veel minder investeringen. Dat kan niet eindeloos doorgaan. Bovendien zijn er grote verschillen tussen corporaties. De ene corporatie betaalt meer heffing dan de andere en lang niet elke corporatie kan de heffing betalen uit extra huurinkomsten. In ieder geval kan niemand eromheen dat corporaties veel minder kunnen investeren als je ieder jaar miljarden bij ze weghaalt. Terwijl dat wel hard nodig is; kijk maar naar het Energieakkoord, de huisvesting van ouderen en het vluchtelingenvraagstuk. Toch lijkt de politiek niet geneigd om de heffing af te schaffen. Voor de kiezer is niet inzichtelijk dat de belasting grotendeels terecht komt bij de huurders, schrijft ook COELO – en van een belasting voor woningcorporaties liggen de meeste Nederlanders niet wakker.

### *Geeft COELO ook een alternatief?*

COELO stelt voor eigenaren van koopwoningen en niet-sociale huurwoningen mee te laten betalen, bijvoorbeeld door de onroerendezaakbelasting te verhogen. Dan draagt iedereen evenredig bij. Aedes dringt er vooral op aan dat het geld in ieder geval binnen de volkshuisvesting blijft, bijvoorbeeld via een eenvoudige investeringsaftrek. De politiek is er dan zeker van dat dat geld besteed wordt aan opgaven die door gemeenten en huurders worden aangewezen. Er is genoeg te doen.

## ‘Den Haag komt niet toe aan bijbouwen’

Haag Wonen (bijna 22.500 woningen) betaalt jaarlijks 10 miljoen euro aan verhuurdersheffing. Dat bedrag heeft serieuze consequenties voor de opgaven waar de corporatie voor staat. Met niet zoveel vet op de boten krijgt Haag Wonen niet extra leningen geborgd bij het WSW. ‘Er moeten eigenlijk nieuwe woningen bij’, zegt Inez Stapper, voorzitter van de Bewonersraad, één van de twee huurdersorganisaties van Haag Wonen. ‘Je ziet de wachtlijsten voor sociale huurwoningen oplopen.’

**KEUZES** Maar dat gaat niet, legt bestuurder Karin van Dreven uit. ‘Door de heffing zijn we gedwongen om keuzes te maken. We zitten met onze bedrijfslasten al in de A-groep van de Aedes-benchmark, dus daarop valt niet veel meer te besparen. In goed overleg met de huurdersorganisaties en gemeente ligt de prioriteit nu bij gematigde huren en het op peil houden van de kwaliteit van de woningvoorraad, dus ook verduurzaming. Als we een woning opnieuw verhuren vragen we gemiddeld niet meer dan 83 procent van de toegestane huur, gemiddeld 480 euro per woning.’ Dat betekent minder investeringen in nieuwbouw, want het geld voor de heffing moet ergens vandaan komen. ‘De heffing kost ons gemiddeld anderhalve maand huurinkomsten per woning. Dat is jaar in jaar uit 10 procent van je huurinkomsten.’ Volgens Stapper is dat niet uit te leggen aan huurders. ‘Mensen zagen hun huren langzaam maar zeker stijgen. Verhuizen is lastiger geworden. Het is niet te verdedigen dat de overheid heeft besloten een belastingheffing in te voeren die voor een groot deel in de huur moet worden doorberekend. Dit treft huurders die toch al een laag inkomen hebben.’

**REDELIJK BOD** Ook de Haagse wethouder Wonen Joris Wijsmuller ziet de vraag naar betaalbare huurwoningen in zijn stad snel toenemen. Het bod van de corporaties bij de prestatieafspraken, vond de gemeente eerst zelfs onacceptabel. ‘Maar bij doorrekening door Ortec bleek het wel degelijk een redelijk bod. Een conclusie die door WSW en Autoriteit woningcorporaties werd bevestigd. Mede door de heffing kunnen we in Den Haag onze volkshuisvestelijke en duurzaamheidsopgave onvoldoende waarmaken. Terwijl we met specifieke investeringsvraagstukken zitten: binnenstedelijke herstructurering is duur en we zitten met veel naoorlogse woningen met lage energielabels. Dan hakt zo’n heffing er fors in.’ Haag Wonen heeft uitgerekend wat ze hadden kunnen bereiken met het geld dat nu naar de staatskas gaat. Van Dreven: ‘Bijvoorbeeld jaarlijks 70 nieuwbouwwoningen opleveren of 500 woningen energiezuiniger maken. Het mooie is dat het Rijk daarvan een behoorlijk bedrag terug zou zien. BTW-inkomsten, mensen die hun huizen opnieuw gaan inrichten, enzovoorts.’ Laat de heffing daarom op zijn minst worden besteed aan volkshuisvesting, zeggen Haag Wonen, de Bewonersraad en de gemeente. Wijsmuller: ‘De minister zal na de evaluatie met serieuze maatregelen moeten komen om investeringen in de volkshuisvesting mogelijk te maken. Je kan bijvoorbeeld denken aan een investeringsfonds voor verduurzaming en de huisvesting van vluchtelingen.’ Niets doen en het zo laten is in elk geval geen optie, vindt ook de Bewonersraad. ‘Nu lijkt het allemaal vast te lopen.’ ●