

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 248

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 juni 2016

1. Inleiding

Hierbij doe ik u de evaluatie verhuurderheffing toekomen¹. In de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II is opgenomen dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst binnen drie jaar na inwerkingtreding van de wet verslag zal doen over de doeltreffendheid en de effecten van de verhuurderheffing en heffingsvermindering in de praktijk. Aan de Eerste Kamer is toegezegd om deze evaluatie begin 2016 aan de Kamer te doen toekomen (onder andere in de brief van 17 december 2013; Kamerstuk 33 819, nr. I en mijn brief van 15 december 2015, Kamerstuk 32 769, J). Op verschillende momenten heb ik met de Eerste en Tweede Kamer van gedachten gewisseld over de (effecten van de) verhuurderheffing. Daarbij heb ik toegezegd bij de evaluatie van de verhuurderheffing onder andere aandacht te besteden aan de financiële positie van verhuurders, zowel toegelaten instellingen, als particuliere verhuurders, de doorstroming op de huurmarkt, investeringen in de bestaande en nieuwe voorraad, de ontwikkelingen in het huurbeleid en de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Verder heb ik toegezegd bij de evaluatie van de verhuurderheffing een verkenning te doen naar de wijze waarop na 2017 een stads- en dorpsvernieuwingsfonds zou kunnen worden vormgegeven en heeft de Tweede Kamer de motie De Vries (Kamerstuk 34 314, nr. 17) aangenomen waarin de regering verzocht wordt bij de evaluatie van de verhuurderheffing de mogelijkheden te onderzoeken om opnieuw een investeringsbudget stedelijke vernieuwing te creëren. Tot slot is van verschillende kanten en op verschillende momenten gevraagd om aanpassingen in de verhuurderheffing, met name gericht op een extra vrijstelling of een verruiming van de heffingsvermindering. In mijn brief van 4 december 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 209) heb ik wat dat betreft verwezen naar de voorliggende evaluatie van de verhuurderheffing. In het Algemeen Overleg huuraangelegenheden met de Tweede Kamer op

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

30 maart 2016 heb ik toegezegd de evaluatie gepaard te doen gaan met concrete wijzigingsvoorstellen.

Met de voorliggende evaluatie ga ik in op de genoemde toezeggingen. In deze begeleidende brief geef ik een korte weergave van de bevindingen en doe ik voorstellen voor het vervolg, met name wat betreft de wijzigingen in de verhuurderheffing en daarmee samenhangende heffingsvermindering waartoe ik een wetsvoorstel voorbereid.

2. Hoofdpijnen evaluatie

De evaluatie gaat achtereenvolgens in op de gegevens die uit de uitvoering van de heffing en de heffingsvermindering beschikbaar zijn gekomen, op de financiële positie van corporaties, de positie van particuliere verhuurders en de situatie op de woningmarkt. In de laatste hoofdstukken van de evaluatie wordt ingegaan op de verschillende voorstellen tot wijziging van de heffing en heffingsvermindering en op de mogelijke vormgeving van een stads- en dorpsvernieuwingfonds.

Uit de uitvoeringsinformatie van de belastingdienst blijkt dat de opbrengsten van de heffing vrijwel gelijk lopen met de bij invoering beoogde opbrengsten. Het grootste deel van de heffingsplichtige verhuurders heeft een relatief beperkt aantal woningen. Het merendeel van de heffingsopbrengst wordt opgebracht door de grotere verhuurders. In totaal wordt door ongeveer 3300 verhuurders verhuurderheffing afgedragen, waarvan 12% toegelaten instellingen betreft. Toegelaten instellingen dragen bij aan ongeveer 90% van de heffingsopbrengst.

Wat betreft de heffingsvermindering is in totaal tot 1 mei 2016 voor een bedrag van € 121,7 miljoen aan voorlopige investeringsverklaringen afgegeven, waarvan voor een bedrag van € 45,3 miljoen ook aan definitieve investeringsverklaringen. Van dit bedrag van € 45,3 miljoen aan afgegeven definitieve investeringsverklaringen is tot en met de aangifte over het jaar 2015 voor een bedrag van € 29,8 miljoen daadwerkelijk verrekend met de verschuldigde verhuurderheffing. De aanvragen voor heffingsvermindering betreffen vooral de categorieën sloop en ombouw van niet voor woning bestemde ruimten naar huurwoningen (kantoortransformatie). Als in de resterende looptijd van de heffingsvermindering het gebruik van de regeling gelijke tred blijft houden met de uitputting tot nu toe, zal het gebruik van de regeling achterblijven bij het geraamde bedrag van € 280 miljoen.

Gemiddeld genomen staat de corporatiesector er financieel goed voor, beter dan ten tijde van de invoering van de verhuurderheffing werd verwacht. Corporaties hebben gebruik gemaakt van de extra ruimte in het huurbeleid, vooral in 2013 en 2014. Tegelijkertijd hebben ze hun lasten verlaagd. Ook zijn de investeringen in nieuwbouw en aankoop van huurwoongelegenheden en in niet-DAEB activiteiten teruggebracht. Daarnaast hebben enkele andere factoren een positief effect gehad op de financiële vooruitzichten van de corporatiesector. De sector lijkt bij het vigerende beleid, gegeven de huidige financiële kengetallen, in staat om een hoger investeringsprogramma te realiseren dan voorzien in hun prognose (dpi 2015) zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Dit beeld wordt bevestigd door de analyse rond de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties waarover ik u separaat nader over zal informeren. Hieruit blijkt dat de omvang van de ruimte om te investeren in nieuwbouw, woningverbetering of matiging van de huren voor heel Nederland aanzienlijk is. Ook als naar de onderliggende spreiding in de cijfers wordt gekeken blijkt een gezond beeld van de sector. In vergelijking

met 2012 zijn er relatief minder corporaties onder de normen van de financiële indicatoren.

Bij overige verhuurders geldt dat de diversiteit tussen de verschillende categorieën verhuurders aanzienlijk is, en het daarom moeilijker is een algemeen beeld te schetsen. De financiële positie van particuliere verhuurders is de afgelopen jaren (2010–2014) niet specifiek door de verhuurderheffing onder druk komen te staan. De ontwikkeling van de woningmarkt onder invloed van de economische ontwikkeling lijkt een meer bepalende factor. Zo stijgt in 2014 de solvabiliteit voor vrijwel alle categorieën verhuurders terwijl de verhuurderheffing in die periode ook juist oploopt.

De ontwikkeling in de financiële positie van de particuliere verhuurders is ook het resultaat van de bewuste inzet van maatregelen om kosten te drukken en huurinkomsten te verhogen. Deze strategieën hebben een doorwerking op de huren (maximeren, woningverbetering om de huren te verhogen) en het niveau van onderhoud. Zeker voor kleinere verhuurders (hofjes, natuurlijke personen, kleine commerciële verhuurders) zijn de mogelijkheden om kosten te besparen beperkt (in bijzonder personele en bedrijfslasten).

Tussen 2012 en 2015 is het aandeel woningen met een huur onder de liberalisatiegrens gedaald, wel blijkt dat deze trend al gaande was voor invoering van de verhuurderheffing. Ook blijft de voorraad onder de liberalisatiegrens voldoende om de doelgroep te huisvesten. De afname van het aandeel woningen onder de liberalisatiegrens heeft er niet toe geleid dat huishoudens die tot de doelgroep van de corporaties behoren minder vaak in een woning onder de liberalisatiegrens wonen. Het aandeel huishoudens dat behoort tot de doelgroep van corporaties in het gereguleerde deel van de woningvoorraad is toegenomen. Het aandeel hogere inkomens dat een corporatiewoning met een huur onder de liberalisatiegrens huurt is afgenomen, zodat meer van deze woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep.

Verhuurders blijken de afgelopen jaren gebruik te hebben gemaakt van de mogelijkheid de huren met meer dan inflatie te laten stijgen. Ze hebben daarbij evenwel niet de volledige ruimte die mogelijk was benut. De huren zijn minder gestegen dan wettelijk toegestaan. In de brief van 28 februari 2013 (Kamerstuk 27 926, nr. 193) waarin de mogelijke inkomenseffecten van de wijzigingen in het huurbeleid en de verhuurderheffing zijn geschetst werd bij de beschrijving van de effecten uitgegaan van een maximaal gebruik van de ruimte voor huurverhogingen.

3. Voorstellen tot wijzigingen in de verhuurderheffing

In hoofdstuk 6 van de voorliggende evaluatie van de verhuurderheffing is ingegaan op verschillende voorstellen tot aanpassing van de verhuurderheffing of de heffingsvermindering daarin. Naar aanleiding van enkele toezeggingen die ik de Tweede Kamer heb gedaan, en enkele daartoe strekkende moties ben ik op grond van de analyse in het betreffende hoofdstuk voornemens tot enkele aanpassingen in de verhuurderheffing en heffingsvermindering. Het beschikbare budget van € 280 miljoen voor de heffingsvermindering biedt hier ruimte voor.

In het Algemeen Overleg huuraangelegenheden met de Tweede Kamer op 30 maart 2016 (Kamerstuk 32 847/27 926, nr. 225) is mij gevraagd de evaluatie verhuurderheffing gepaard te doen gaan met voorstellen waarin de gevraagde wijzigingen in de verhuurderheffing zijn opgenomen.

Ik deel de opvatting dat gewenste wijzigingen in de verhuurderheffing, op eerder door uw Kamer aangedragen punten, niet te lang moeten wachten op uitwerking. Gezien de termijnen die gewoonlijk gelden voor wetswijzigingen begrijp ik het verzoek uit het voornoemde Algemeen Overleg om niet met het voorbereiden en aan uw Kamer doen toekomen van noodzakelijke wetswijzigingen te wachten tot ik over de evaluatie met uw Kamer van gedachten gewisseld heb. Daarom stel ik nu al concreet voor op de volgende punten een wetsvoorstel tot wijziging van de verhuurderheffing aan uw Kamer voor te leggen:

- In lijn met de motie Houwers (Kamerstuk 31 757, nr. 71) het toevoegen van de gemeentes in de overige krimpgebieden (in casu de Achterhoek en Noordoost Fryslân) aan de gebieden waar de heffingsvermindering voor sloop van toepassing kan zijn. De kosten hiervan zullen worden opgevangen binnen de onderuitputting van de beschikbare € 280 miljoen voor de heffingsvermindering.
- Verlenging van de periode waarin aanvragen voor heffingsvermindering kunnen worden aangevraagd voor de categorieën sloop en samenvoeging. Het aanmelden van voorgenomen sloop voor de regeling vermindering verhuurderheffing kan op dit moment tot 31 december 2017. Vervolgens dienen de aangemelde woningen binnen drie jaar gesloopt te zijn om de heffingsvermindering daadwerkelijk toe te kunnen passen. Ik stel een wetswijziging voor waarmee het aanmelden van voorgenomen sloop mogelijk is tot en met 31 december 2019. Dit voor zolang het beschikbare budget van € 280 miljoen hiervoor nog ruimte biedt.
- Verhoging van de heffingsvrije voet in de verhuurderheffing van 10 naar 25 woningen. Dit leidt tot lagere uitvoeringskosten en administratieve lasten en komt tegemoet aan de hiervoor beschreven positie van kleinere verhuurders.
- Als uitwerking van het gevraagde in twee moties van het lid van Vliet (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 35 en Kamerstuk 31 757, nr. 81) stel ik voor om woningen in krimpgebieden in particulier bezit die door een verhuurder worden aangekocht, en die deel uitmaken van een complex waar de betreffende verhuurder al bezit heeft, na aankoop gedurende vijf jaar vrij te stellen van verhuurderheffing. Het gaat dan om woningen die worden aangekocht in de periode 2017–2019. De periode van vijf jaar is gekozen omdat bij verhuur langer dan vijf jaar de huurinkomsten steeds meer bij zullen gaan dragen in de gemaakte kosten voor de aankoop van de woning. De periode van drie jaar (2017–2019) biedt voldoende tijd om de huidige voorraad leegstaande woningen om te zetten in huurwoningen. De regeling wordt beperkt tot aankoop van woningen in complexen waar de verhuurder al bezit heeft, omdat een rol van de verhuurder in deze complexen voor de hand ligt. Immers is het beheer van de eigen woningen mede afhankelijk van de wijze van beheer van de overige woningen in het complex.

Om deze vrijstelling te kunnen toepassen moet de Belastingdienst beschikken over een gevalideerd bestand met vrijgestelde woningen. Ik beoog deze taak te beleggen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) die op dit moment ook belast is met de uitvoering van de heffingsvermindering in de verhuurderheffing.

- Het introduceren van een heffingsvermindering voor woningen die in de periode 2017–2021 worden gebouwd en een huurprijs hebben onder de eerste aftoppingsgrens (van de huurtoeslag). Dit ook in het kader van de uitwerking van de motie De Vries (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 15), die de regering verzoekt in overleg met VNG en andere betrokken partijen een indicatieve taakstelling voor gemeenten te introduceren van extra tijdelijke en betaalbare woningen voor de sociale doelgroep, door het beschikbaar stellen van voor ombouw geschikte gebouwen en door verhuur van bouwrijpe kavels. De

voorgestelde heffingsvermindering draagt bij aan het uitbreiden van de voorraad goedkopere huurwoningen. Met dit voorstel wordt ook uitwerking gegeven aan het tweede deel van de motie Van der Linde/Monasch (Kamerstuk 34 000 XVIII, nr. 19). De heffingsvermindering zal € 20.000 per woning bedragen in zogenoemde schaarstegebieden, en € 10.000 per woning in de rest van Nederland. Voor de definitie van schaarstegebieden zal aangesloten worden bij de afbakening die is gehanteerd bij de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel waarbij schaarstegebieden werden aangewezen². Evenals bij een vrijstelling zoals gevraagd in de voornoemde motie Van der Linde/Monasch wordt hiermee de nieuwbouw van goedkope huurwoningen gefaciliteerd. Met de vormgeving in de vorm van een heffingsvermindering wordt bereikt dat de investeerder al snel na oplevering van de woning de beschikking krijgt over de financiële middelen. Met de introductie van deze heffingsvermindering wordt een impuls voor de goedkope nieuwbouw bereikt. Dit gebeurt deels via een verschuiving van de nieuwbouw van het duurdere segment naar het goedkope segment, en deels via een additionele bouwproductie. Naar schatting gaat het om ongeveer 6.200 nieuwbouwwoningen per jaar die in aanmerking zullen komen voor de heffingsvermindering. Dit is qua omvang vergelijkbaar met ongeveer de helft van de totale productie van sociale huurwoningen door corporaties in de afgelopen jaren. Om te bevorderen dat deze impuls een vliegwieleffect krijgt en daadwerkelijk leidt tot het voortvarend oppakken door de sector van de gewenste toevoegingen aan de voorraad ben ik bereid met de bouwindustrie en de bouwsector te spreken over het aanbieden van kant en klare pakketten en de bouw van bijvoorbeeld prefab woningen die het mogelijk maken snel in te spelen op de behoefte aan goedkope nieuwbouwwoningen. Ook ben ik, naar aanleiding van de voornoemde motie De Vries, bereid met de VNG, Aedes en andere spelers in de sector te spreken over de ambitie om in de komende vijf jaar forse aantallen woningen aan de voorraad toe te voegen, zowel in het goedkope, als het middeldure segment. Daarbij zal het ondermeer gaan over onderwerpen als het beschikbaar stellen van bouwgrond, stedelijke vernieuwing, doorstroming en de mogelijke spanning die kan zitten tussen de woningbehoefte in een kerngemeente en de bijdragen die randgemeenten daaraan kunnen leveren. Het stimuleren van nieuwbouw van betaalbare huurwoningen zal leiden tot toename van het aantal woningen in de gereguleerde sector. Dat kan in gebieden waar die uitbreiding plaatsvindt aanleiding zijn voor het aanpassen en vereenvoudigen van de regels voor verkoop van duurdere woningen van corporaties. Uitgangspunt daarbij is dan dat woningen die in kwaliteit niet langer per se nodig zijn voor de sociale huursector beschikbaar komen voor het geliberaliseerde middensegment. In de komende maanden zullen daartoe de verkoopregels worden gezien, waarbij de toestemming van gemeenten bij de verkoop van reeds geliberaliseerde woningen vervalt. Daarbij wordt ook gezien of de toestemming van de gemeenten ook bij te liberaliseren woningen kan vervallen, indien te borgen is dat die verkoop ten goede komt aan dit middensegment (bijvoorbeeld doordat in de verkoopovereenkomst de huurontwikkeling voor de komende jaren is vastgelegd).

- De verhoging van de heffingsvrije voet, de vrijstelling van verhuurderheffing van aangekochte woningen (behorend tot een complex waarin de verhuurder al bezit heeft) in krimpgebieden en de heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw van € 10.000 respectievelijk

² Het gaat om de gehele provincie Utrecht, het oosten van Noord-Brabant, in Gelderland de Betuwe en de Veluwe, een groot deel van het midden en zuiden van Noord-Holland, en in Zuid-Holland Leiden en Bollenstreek. Het zijn de 10 COROP-gebieden (van de 40) met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde van huur- en koopwoningen gezamenlijk.

€ 20.000 leiden tot een derving van opbrengsten verhuurderheffing. Dit wordt binnen de heffing gecompenseerd door een compenserende verhoging van het heffingsstarief. Voor de vrijstelling van aangekochte woningen gaat het om een bedrag van € 0,2 miljoen in 2018 oplopend naar € 0,6 miljoen in 2020. De verhoging van de heffingsvrije voet van 10 naar 25 woningen betreft een bedrag van € 20,3 miljoen. Voor de nieuw te introduceren vrijstelling voor goedkope nieuwbouw wordt een bedrag van € 83,7 miljoen gedurende 5 jaar geraamd. In totaal leidt dit tot een verhoging van het tarief verhuurderheffing met 0,033%-punt (ten opzichte van het geldende tarief van 0,536%). Op deze wijze blijft de totale opbrengst van de verhuurderheffing, en daarmee de voorziene bijdrage van verhuurders aan de Rijksbegroting ongewijzigd.

De betreffende wetswijzigingen zal ik zo spoedig mogelijk verder uitwerken en als wetsvoorstel aan uw Kamer aanbieden. Met de hiervoor beschreven concrete aankondiging van de door mij voorgenomen wijzigingen geef ik nu al duidelijkheid over de beoogde wetswijziging, zodat u, indien gewenst, hier uw oordeel al over kunt geven.

Op grond van het Regeerakkoord wordt uitgegaan van een verhoging van de verhuurderheffing in 2018 naar € 2,06 miljard. Om een dergelijke stijging te realiseren is tegen die tijd een aanpassing van het heffingsstarief via wetswijziging nodig.

Naast de voornoemde wetswijzigingen ben ik voornemens tot een andere aanpassing in de heffingsvermindering. Dit in relatie tot de toezegging in mijn brief van 6 april met reactie op de motie de Vries (Kamerstuk 30 136, nr.44), waarin ik aangeef dat ik bereid ben de investeringscondities voor corporaties op Rotterdam Zuid substantieel (verder) te verbeteren, en daartoe onder andere een verruiming van de voorwaarden voor de heffingsvermindering in de verhuurderheffing overweeg. Het gaat om een verhoging van het bedrag aan heffingsvermindering dat geldt voor de investeringscategorieën sloop en samenvoeging van huurwoningen, nieuwbouw van huurwoningen, en grootschalige verbouw van huurwoningen. Dit bedrag ligt op dit moment op € 15.000 per investering en zal verhoogd worden naar € 25.000 per investering. Deze verhoging van het bedrag zal overigens ook gelden voor de sloop en samenvoeging van woningen in krimpgebieden. Daarnaast ben ik voornemens de hiervoor genoemde verlenging van de periode waarin aanvragen voor heffingsvermindering kunnen worden aangevraagd, naast voor de investeringscategorieën sloop en samenvoeging, ook te doen gelden voor de investeringscategorieën nieuwbouw en verbouw. Tenslotte zal de hiervoor genoemde nieuw te introduceren heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw ook van toepassing zijn in Rotterdam. Voor Rotterdam Zuid leidt dit er toe dat bij goedkope nieuwbouw (met een huur onder de eerste aftoppingsgrens) zowel de verhoogde heffingsvermindering voor nieuwbouw geldt, als de heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw; in totaal € 35.000 per woning. Met deze wijzigingen is sprake van een aanzienlijke investeringsimpuls voor Rotterdam Zuid in lijn met mijn toezegging in mijn brief van 6 april. Over de nadere afspraken met Rotterdam zal ik u op korte termijn separaat informeren.

4. Investeringsfonds

Tijdens de plenaire behandeling van de begroting voor Wonen en Rijksdienst voor het jaar 2015 heb ik toegezegd bij de evaluatie van de verhuurderheffing een verkenning te doen naar de wijze waarop na 2017 een stads- en dorpsvernieuwingfonds zou kunnen worden vormgegeven. Deze toezegging heb ik bevestigd tijdens het Algemeen Overleg over

stedelijke vernieuwing op 3 december 2015. Daarnaast heeft de Tweede Kamer de motie De Vries (Kamerstuk 34 314, nr. 17) aangenomen waarin de regering verzocht wordt bij de evaluatie van de verhuurderheffing de mogelijkheden te onderzoeken om opnieuw een investeringsbudget stedelijke vernieuwing te creëren. In de uitwerking blijkt dat de wijze waarop de beoogde doelen kunnen worden ondersteund sterk afhankelijk is van de aard en omvang van het doel. Hier wordt in hoofdstuk 7 van de voorliggende evaluatie dieper op ingegaan. Voor tot een verdere uitwerking kan worden gekomen zal een nadere keuze moeten worden gemaakt over de beoogde doelen die met een fonds moeten worden bereikt, hoe deze zich verhouden tot de voor- en nadelen in de uitvoering, en hoe deze zich verhouden tot de doelen die bereikt worden met de heffingsvermindering. Hierbij geldt dat is gebleken dat met de heffingsvermindering in de verhuurderheffing een belangrijke bijdrage kan worden geleverd aan belangrijke maatschappelijk gewenste urgente investeringen. Met de hiervoor beschreven aanpassingen aan de heffingsvermindering wordt in belangrijke knelpunten voorzien.

5. Reactie op rapport Coelo en brief gemeente Amsterdam

Naar aanleiding van het verzoek van het lid Bashir (SP) heeft de commissie voor Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer mij gevraagd om een reactie op het rapport van het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO) en de brief van de gemeente Amsterdam aangaande de evaluatie van de verhuurderheffing.

De bevindingen in het rapport van het Coelo zijn in lijn met de bevindingen in het rapport dat ik u met deze brief doe toekomen. Het rapport van het Coelo heeft zich daarbij beperkt tot de corporatiesector. Er wordt geconstateerd dat huren zijn gestegen, investeringen lijken afgenomen en het aantal geliberaliseerde woningen toegenomen. Eerder in deze brief wordt ook al aangegeven dat corporaties gebruik hebben gemaakt van de extra ruimte in het huurbeleid, vooral in 2013 en 2014, tegelijkertijd hun lasten hebben verlaagd, en ook de investeringen in nieuwbouw en aankoop van huurwoongelegenheden en in niet-DAEB activiteiten zijn teruggebracht. Dit neemt evenwel niet weg dat de sector er gemiddeld genomen financieel goed voor staat, beter dan ten tijde van de invoering van de verhuurderheffing werd verwacht. De conclusie van het Coelo dat het aandeel huurwoningen onder de liberalisatiegrens is gedaald spoort met de analyse in hoofdstuk 5 van de bij deze brief gevoegde evaluatie van de verhuurderheffing. Hierbij constateer ik wel dat blijkt dat deze trend al gaande was voor invoering van de verhuurderheffing en de voorraad onder de liberalisatiegrens voldoende blijft om de doelgroep te huisvesten. De afname van het aandeel woningen onder de liberalisatiegrens heeft er niet toe geleid dat huishoudens die tot de doelgroep van de corporaties behoren minder vaak in een woning onder de liberalisatiegrens wonen.

In de brief van de gemeente Amsterdam wordt aangegeven dat het bedrag aan verhuurderheffing voor Amsterdamse corporaties oploopt tot € 170 miljoen per jaar, wat effecten zou hebben op de mogelijkheid om grote stappen te zetten op het vlak van betaalbaarheid, energiebesparing en woningkwaliteit. In de brief wordt aangegeven welke investeringen gedaan zouden kunnen worden met de genoemde € 170 miljoen. Dit wil evenwel niet zeggen dat zonder verhuurderheffing deze investeringen daadwerkelijk in die mate gedaan zouden zijn. Daarbij speelt mee dat corporaties verschillende vrijheidsgraden hebben om de op te brengen verhuurderheffing op te vangen, en gemiddeld genomen de financiële positie van corporaties zodanig is dat de sector, gegeven de huidige financiële kengetallen, in staat lijkt om een hoger investeringsprogramma

te realiseren dan voorzien in hun prognose (dpi 2015) zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Overigens zal de in deze brief aangekondigde invoering van een heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw een financiële bijdrage leveren aan de mogelijkheden van Amsterdamse corporaties om te investeren in betaalbare huurwoningen.

6. Afsluitend

Uit de evaluatie blijkt dat de opbrengsten van de verhuurderheffing in lijn liggen met de verwachtingen bij de invoering hiervan. Van de heffingsvermindering wordt minder dan gepland gebruik gemaakt. Tegelijk valt te concluderen dat de heffing over het algemeen door verhuurders te dragen is. Van de mogelijkheden tot huurverhogingen is minder gebruik gemaakt dan wettelijk maximaal mogelijk. Tegen deze achtergrond zie ik geen aanleiding af te wijken van de hoofdlijnen van de regelgeving. Dit neemt niet weg dat er op onderdelen behoefte is aan aanpassing of verruiming van de faciliteiten binnen de verhuurderheffing en heffingsvermindering. Hiervoor bestaat voor een deel ook budgettaire ruimte binnen de uitputting van het beschikbare budget voor de heffingsvermindering. In deze brief heb ik enkele concrete voorstellen voor aanpassingen gedaan. Hiertoe zal ik zo spoedig mogelijk een wetsvoorstel indienen.

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