

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 209

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 december 2015

Hierbij stuur ik u mijn reactie op de motie van het lid Van Vliet¹ welke verzoekt experimenten in krimpgebieden mogelijk te maken door een vrijstelling in de verhuurderheffing voor tijdelijke verhuur van extra aangekochte leegstaande panden. Ik zal hierbij niet alleen ingaan op de specifieke oplossingsrichting zoals voorgesteld in de motie, maar daarnaast ook breder aandacht besteden aan opgaven in krimpgebieden ten aanzien van de woningvoorraad. Daarnaast zal ik ook de huisvesting van vergunninghouders in mijn reactie betrekken, conform de brief die de Provincie Limburg mij op 4 november heeft doen toekomen². In de motie Van Vliet onderscheid ik twee (samenhangende) maatschappelijke vraagstukken:

1. Sloop (met name in particulier bezit)

In de krimpregio's is een overschot aan diverse soorten vastgoed. De huidige vermindering van de verhuurderheffing bij sloop in krimpgebieden is bedoeld om de sloop van (het overaanbod van) gereguleerde huurwoningen te stimuleren. Deze regeling heeft tot en met 1 november 2015 geleid tot 1094 gesloopte woningen waarvoor een investeringsaftrek is toegekend (totaal ruim € 16,4 miljoen). Het vraagstuk doet zich door gewijzigde omstandigheden echter in steeds grotere mate voor in de particuliere woningvoorraad.

De diverse krimpregio's en provincies voeren beleid om zorgvuldig te bepalen aan welke soorten woningen er (nu en in de toekomst) behoefte is om op basis hiervan keuzes te maken welke woningtypen nog toegevoegd mogen worden. Naast een kwantitatief overaanbod is er immers een kwalitatieve mismatch tussen de vraag van bewoners en het aanbod woningen, bijvoorbeeld doordat ze ongeschikt zijn voor aanpassingen in het kader van levensloopbestendig wonen.

¹ Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 35

² Brief huisvesting statushouders – vergroting sociale woningvoorraad, Maastricht, 23 november 2015

2. (Tijdelijke) vraag naar huurwoningen

Ik onderken de constatering dat in de specifieke situatie waarin met name de krimpgebieden verkeren de oplossing voor de tijdelijke vraag aan gereguleerde huurwoningen bijzondere aandacht verdient. Immers, zowel het bouwen van nieuwe woningen als de aankoop van particuliere woningen (door corporaties) leidt op termijn tot overschotten en mogelijk noodzakelijke sloop voor de corporatie. Het tekort aan geschikte huurwoningen is urgenter geworden met de toename van het aantal te huisvesten statushouders. Aangezien er in het particulier bezit in krimpgebieden een substantieel overschot is aan woningen is het logisch te onderzoeken of het haalbaar en wenselijk is deze woningen (tijdelijk) te verhuren.

Met het oog op deze twee (samenhangende) vraagstukken en de motie Van Vliet zal ik ingaan op een aantal oplossingsrichtingen. Daaraan voorafgaand zal ik in meer algemene zin ingaan op de relatie die in verschillende voorstellen wordt gezocht met de verhuurderheffing.

Relatie met de (vermindering op de) verhuurderheffing

In enkele van de door verschillende partijen genoemde oplossingen alsmede in de motie Van Vliet wordt een aanpassing in de verhuurderheffing of in de vermindering op de verhuurderheffing aan de orde gesteld. Los van de inhoudelijke vraag of de beschreven wijzigingen in de verhuurderheffing de meest geëigende oplossingen voor de gepercipieerde problemen zouden zijn, verwijs ik voor al deze voorstellen naar de evaluatie van de verhuurderheffing. Deze zal ik in het voorjaar van 2016 aan uw Kamer doen toekomen. Met deze evaluatie komt er een beter beeld van bijvoorbeeld het gebruik van de heffingsvermindering en van de financiële situatie van particuliere verhuurders en woningcorporaties. De evaluatie is dan ook het moment om mede op basis hiervan mogelijke aanpassingen te bezien. Ook gegeven dat de heffing en heffingsvermindering relatief recente regelingen zijn acht ik aanpassingen voor afronden van de evaluatie ook niet opportuun.

Ik ontvang van verschillende kanten oproepen tot wijzigingen in de verhuurderheffing of de heffingsvermindering. Om hierin een goede afweging te maken is het nodig om hier integraal naar te kijken, en alle voorstellen en vragen rond aanpassingen van de verhuurderheffing en wijzigingen in de heffingsvermindering op één moment te behandelen. In de evaluatie zullen de verschillende relevante discussiepunten rond de verhuurderheffing dan ook in samenhang worden behandeld zodat uw Kamer hierover een integraal oordeel kan vormen. Zelfs als elk afzonderlijk voorstel op zichzelf positief bejegend zou kunnen worden, kan het gecumuleerd voor de grondslag van de verhuurderheffing een onwenselijk effect hebben met een onevenwichtige verdeling van de lasten van de verhuurderheffing tot gevolg. In de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen woningmarkt waarin de huidige heffing en heffingsvermindering zijn vormgegeven wordt verwezen naar het OESO-rapport «Tax and Economic Growth» uit 2007 waaruit volgt dat een belasting op de waarde van onroerende zaken, zoals de verhuurderheffing, het minst versturende effect heeft op het bruto binnenlands product per hoofd van de bevolking, in vergelijking tot indirecte belastingen, inkomstenbelastingen en vennootschapsbelasting. Hiermee is het een heffing op een robuuste, stabiele grondslag. Het toevoegen van uitzonderingen en heffingsverminderingen beperkt de robuustheid en stabiliteit van de grondslag. Niet voor niets is bij de invoering van de verhuurderheffing gekozen voor een beperkte heffingsvermindering voor een beperkt aantal maatschappelijk urgente opgaven.

– **Vermindering verhuurderheffing bij sloop**

Conform de huidige regeling vermindering verhuurderheffing bij sloop in krimpgebieden kunnen verhuurders tot 1 januari 2018 een aanvraag voor heffingsvermindering indienen waarbij de woningen voor 1 januari 2021 gesloopt moeten zijn. Zoals ik ook in mijn antwoorden op desbetreffende vragen van het lid De Vries (Aanhangsel Handelingen II 2015/16, nr. 234) heb aangegeven deel ik de mening dat tijdelijk gebruik van woningen die op de nominatie staan voor sloop een goede maatregel is om in de toegenomen vraag naar woonruimte voor vergunninghouders te voorzien. De maatregel is een goed voorbeeld van de wijze waarop corporaties momenteel nieuwe wegen vinden bij het huisvesten van vergunninghouders. Ik zie evenwel hierin geen reden om nu al de regels rond de heffingsvermindering in de verhuurderheffing daarvoor aan te passen. Het aanmelden van voorgenomen sloop voor de regeling vermindering verhuurderheffing kan tot 31 december 2017. Vervolgens dienen de aangemelde woningen binnen drie jaar gesloopt te zijn om de heffingsvermindering daadwerkelijk toe te kunnen passen. Dit betekent dat, ook zonder wijzigingen, de betreffende woningen pas uiterlijk 31 december 2020 gesloopt hoeven te zijn. Het is nu te vroeg om al te concluderen dat verder uitstel nodig is.

Bij de toegezegde evaluatie van de verhuurderheffing zal ook de noodzaak voor en de mogelijkheid van een verlenging van de heffingsvermindering betrokken worden, bijvoorbeeld door uitstel van de uiterste datum voor sloop.

– **Verhuur door particuliere woningeigenaars**

Het staat particuliere woningeigenaars vrij hun eigen woning (tijdelijk) te verhuren, al dan niet met ondersteuning van bijvoorbeeld een verhuurmakelaar. Dat gebeurt nog niet op grote schaal. Naar ik heb begrepen ligt één van de belemmeringen in het feit dat de hypotheekverstrekker toestemming moet geven voor de verhuur van de woning. Ik ga er van uit dat banken het belang zien van de verhuur van (leegstaande) particuliere woningen door de eigenaren, aangezien hiermee inkomsten kunnen worden gegenereerd die de hypotheeklasten kunnen dekken. Daarnaast biedt de leegstandwet aan gemeenten ruimte om mogelijke belemmeringen voor de verhuurder weg te nemen. Een gemeente kan met de Leegstandwet tijdelijk verhuur van onder andere leegstaande koopwoningen mogelijk maken. Het gaat hierbij om tijdelijke verhuur gedurende maximaal 5 jaar. Bij verhuur op grond van de Leegstandwet geldt een aantal huurbeschermingsbepalingen niet:

- De huurder heeft geen huurbescherming bij beëindiging van de huur. Er gelden wel opzegtermijnen.
- Voor te koop staande koopwoningen geldt bij nieuwe vergunningen geen maximale huurprijs; de huurprijs is vrij overeen te komen.

Ik ben bereid om aan de hand van concrete casuïstiek (aan te leveren door de krimp- en anticipatie regio's) te bekijken of ik een rol kan spelen in het verminderen of wegnemen belemmeringen die de particulieren weerhoudt hun woning te verhuren.

– **Verhuur door particuliere woningeigenaars m.m.v. corporaties**

Een urgente groep die de druk op de huurwoningmarkt vergroot betreft vergunninghouders. Onder andere de Provincie Limburg is na aan het denken over scenario's waarbij gebruikt wordt gemaakt van de overcapaciteit in de particuliere woningvoorraad.

Het kabinet en de decentrale overheden hebben afspraken gemaakt om de problemen met de opvang en huisvesting, scholing en integratie in verband met de verhoogde asielstroom waar Nederland

mee te maken heeft, samen op te lossen³. Er moet worden gezorgd voor voldoende passende woningen, maar tegelijk is er zorg over de druk op de sociale huurwoningvoorraad. Bij gemeenten en andere pandeigenaren is weinig ervaring met de aanpassing, verhuur en onderhoud van leegstaand vastgoed ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders. Corporaties kunnen hier alleen een rol vervullen als het hen met een wetswijziging mogelijk wordt gemaakt om gebouwen in bezit van derde partijen door te verhuren, te verbouwen of er onderhoudswerkzaamheden aan te verrichten. Met het oog daarop wordt een uitbreiding van het werkgebied van de corporaties noodzakelijk geacht voor de periode van vijf jaar. De voorwaarden voor het aangaan van een opdracht door een corporatie zijn dat de gemeente heeft aangegeven dat er behoefte is aan de werkzaamheden, dat de Autoriteit woningcorporaties vooraf toestemming geeft, dat de looptijd van de opdracht maximaal 10 jaar is en dat, indien er sprake is van verbouw, de totale investering die de corporatie doet om het gebouw bewoonbaar te maken niet hoger is dan € 10.000 per vergunninghouder. Ook hier wordt mogelijk gemaakt dat er gemengde complexen kunnen ontstaan. Bij eerste verhuur dient tenminste 50% van het gerealiseerde complex bewoond te worden door vergunninghouders. Naar verwachting wordt dit voorstel begin 2016 bij uw Kamer ingediend.

– **Verhuur (van extra aangekocht particulier bezit) door corporaties**

Het staat woningcorporaties vrij om, ter uitbreiding van hun voorraad, particuliere woningen aan te kopen en te verhuren. Algehele ontheffing van de verhuurderheffing bij de aankoop van particulier bezit beschouw ik in deze situatie niet opportuun, omdat deze opgave zich ook in andere gebieden dan de krimpregio's voordoet. Zoals ik hiervoor heb aangegeven zal ik in de evaluatie van de verhuurderheffing wel ingaan op dit voorstel en andere voorstellen die gedaan zijn rond een mogelijke vrijstelling voor de verhuurderheffing.

Aangezien het sloopvraagstuk in krimpgebieden zich steeds meer lijkt te verschuiven naar de particuliere woningvoorraad vind ik het niet voor de hand liggen via een vermindering op de verhuurderheffing deze sloop te faciliteren.

Als er al ondersteuning nodig zou zijn lijkt de modaliteit van een sloop- of transformatiefonds logischer aangezien hiermee een *level playingfield* wordt gecreëerd voor alle partijen die met de sloop of transformatie van woningen in krimpgebieden aan de slag willen. Dit kan zowel overheden, woningcorporaties, particulieren als marktpartijen betreffen.

Het is aan regionaal en provinciaal samenwerkende partijen om te bepalen of een dergelijk sloopfonds nodig is en ingezet zal worden. In diverse provincies wordt inmiddels ervaring opgedaan bij de opzet en uitvoering van fondsen. Ik ben vanzelfsprekend bereid om hierbij met kennis en expertise te ondersteunen, met name ten aanzien van het voorkomen van prijsopdrijvende effecten van dergelijke fondsen.

Wat betreft een fonds op landelijk niveau met eventuele bijdragen vanuit het rijk geldt dat, naar aanleiding van mijn toezegging aan het Lid Monasch tijdens de begrotingsbehandeling 2015 voor Wonen en Rijksdienst⁴, ik tegelijkertijd met de evaluatie van de verhuurderheffing

³ Brief Minister voor Wonen en Rijksdienst betreffende huisvesting van vergunninghouders (Kamerstuk 19 637, nr. 2083) dd. 27-11-2015

⁴ Handelingen II 2014/15, nr. 17, item 3

een verkenning naar een stads- en dorpsvernieuwingsfonds aan uw Kamer zal sturen. In deze verkenning zal ik ook in algemeenheid de aandachtspunten voor de opzet van fondsen duiden.

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