

De verhuurderheffing

Aanbevelingen aan het kabinet over de indeling van de verhuurderheffing na 2017



**Bachelorscriptie Pieter Beereboom
Datum: 22 juli 2014**

**Studie: Fiscale Economie
Scriptiebegeleider: J.E. van den Berg
Studentnummer: 360 353**

Inhoudsopgave	3
Inleiding	5
Hoofdstuk 1. De Wet verhuurderheffing	7
1.1 De verhuurderheffing	7
1.2 Het belastingobject	7
1.3 Sociale huurwoningen	7
1.4 Het belastingsubject en het tarief	8
1.5 Besluit vermindering verhuurderheffing 2014	9
1.6 Voorbeeld verhuurderheffing	10
Hoofdstuk 2. Doel en totstandkoming van de verhuurderheffing	11
2.1 Doel van de verhuurderheffing	11
2.2 Rechtsgronden van de verhuurderheffing	11
2.3 Totstandkoming van de verhuurderheffing	13
Hoofdstuk 3. Economische effecten van de verhuurderheffing voor woningcorporaties	15
3.1 Wat zijn woningcorporaties?	15
3.2 Economische effecten volgens het kabinet	16
3.3 Economische effecten volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting	19
3.4 Economische effecten volgens het Economisch Instituut van de Bouw	22
3.5 Tussenconclusie	26
Hoofdstuk 4. Economische gevolgen van de verhuurderheffing voor huurders en commerciële verhuurders	27
4.1 De gevolgen van de verhuurderheffing voor huurders	27
4.2 Huurliberalisering	29
4.3 Gevolgen voor commerciële verhuurders	29
4.4 Gevolgen voor de samenleving	30
Conclusie en aanbevelingen	32
Literatuurlijst	38

Inleiding

Sinds de invoering van de verhuurderheffing in 2013 en de aangepaste verhuurderheffing in 2014 is er veel aandacht besteed aan de effecten die deze heffing zou veroorzaken. Zowel particuliere verhuurders als rechtspersonen die meer dan tien huurwoningen bezitten in het gereguleerde segment, bekend als de sociale huurwoningen, zijn verplicht de verhuurderheffing af te dragen aan de belastingdienst¹. Zo zouden de woningcorporaties die voornamelijk in het bezit zijn van deze huurwoningen hard getroffen zijn door deze heffing. Zij zeggen genoodzaakt te zijn deze ‘extra’ heffing door te belasten aan de huurders die op hun beurt in ernstige financiële problemen terecht kunnen komen met huurachterstanden en zelfs huisuitzettingen tot gevolg².

Zo blijkt uit een artikel in de Volkskrant dat een bijstandsmoeder haar huis moet verlaten doordat zij maandelijks €300 tekort komt als gevolg van de te hoge huurprijs van net onder de liberalisatiegrens. Haar burens betalen voor een vergelijkbare woning aanzienlijk minder doordat zij daar al lange tijd wonen. Zittende huurders krijgen namelijk te maken met huurstijgingen afhankelijk van hun inkomen. Zoekende huurders daarentegen hebben geen referentieprijs en krijgen dan ook te maken met nog hogere huren, die steeds vaker de liberalisatiegrens naderen. Dit maakt het voor hen moeilijk om een betaalbare huurwoning te vinden. Dit is een voorbeeld van ‘omgekeerd scheefwonen’, dat wil zeggen dat de te betalen huur te hoog is ten opzichte van het inkomen van de huurder³.

Toch blijken woningcorporaties noodgedwongen deze heffingen door te belasten aan haar huurders. Henk Peter de Kip, directeur van de Utrechtse woningcorporatie Mitros, geeft aan eerst in eigen vlees te hebben gesneden. Zo zijn er van de 380 personeelsleden 55 ontslagen wat 3.5 miljoen euro bespaarde. De te betalen verhuurderheffing bedroeg voor het bedrijf echter 18 miljoen euro en dus bleek het ontslaan van het personeel lang niet voldoende om deze heffing voor één jaar te compenseren⁴.

De werkloosheid, de toenemende huurachterstanden en de huisuitzettingen die gepaard gaan met deze verhuurderheffing kunnen en zullen niet het gewenste resultaat zijn geweest van de wetgever. Huurders, particuliere verhuurders en woningcorporaties zien deze verhuurderheffing graag afgeschaft worden. Dit zal echter niet snel gebeuren aangezien de belastingopbrengsten noodzakelijk zijn voor de financiering van de overheidsuitgaven. Voorlopig zullen ze in ieder geval tot en met 2017 te maken hebben met deze

¹ Artikel 1.4 Wet Maatregelen Woningmarkt II.

² Weezel, T. van & Huisman, C. (2014), Sociale huurwoningen fors duurder geworden. *de Volkskrant*, p.2.

³ Weezel, T. van & Huisman, C. (2014), Bijstandsmoeder, huur 689,86 euro, *de Volkskrant*, p.7.

⁴ Weezel, T. van & Huisman, C. (2014), ‘We kunnen echt niet anders’, *de Volkskrant*, p.7.

heffing⁵. Wat er na 2017 met de wet verhuurderheffing zal gebeuren is nog niet bekend. Wel kunnen de belastingplichtigen erop rekenen dat ook na 2017 de verhuurderheffing afgedragen zal moeten worden.

In deze scriptie zal ik toewerken naar een aanbeveling aan het kabinet over de wet verhuurderheffing na 2017. Ik zal het kabinet aanbevelen hoe ze deze wet in moeten richten na 2017 en op welke manier ze rekening moeten houden met de economische effecten die zijn ontstaan na de invoering van de wet in 2013:

Wat zijn de economische gevolgen van de Wet verhuurderheffing, en hoe dient hier rekening mee gehouden worden bij het continueren van de wet na 2017?

Via de volgende hoofdstukken zal ik in de conclusie tot een antwoord op mijn vraagstelling komen. In hoofdstuk 1 wordt uitgelegd wat de wet verhuurderheffing inhoudt, wie er belastingplichtig is, waarover hij of zij belastingplichtig is en hoeveel heffing er afgedragen moet worden. Ook zal ik kort ingaan op sociale huurwoningen, de faciliteit voor heffingsvermindering en geef ik een kort voorbeeld. In hoofdstuk 2 wordt het doel en de totstandkoming van de heffing beschreven. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de rechtsgronden van deze heffing. In hoofdstuk 3 wordt er gekeken naar de economische gevolgen van deze heffing voor woningcorporaties gezien vanuit verschillende partijen. In hoofdstuk 4 wordt kort ingegaan op de economische gevolgen van de heffing voor de huurders en de commerciële verhuurders. Tot slot doe ik in hoofdstuk 5 een aantal aanbevelingen aan het kabinet over het inrichten van de wet na 2017 en zal de probleemstelling behandeld worden aan de hand van een conclusie.

⁵ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.84.

Hoofdstuk 1. De Wet verhuurderheffing

1.1 De verhuurderheffing

De verhuurderheffing maakt deel uit van de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II die is opgenomen in de wet sinds 18 december 2013. Deze maatregelen beogen de huur- en koopwoningmarkt te stimuleren in de huidige economisch mindere tijden. Zo is niet alleen de verhuurderheffing deel van de maatregelen, maar zijn ook aanpassingen omtrent de Wet Herziening Fiscale behandeling eigen woning onderdeel van dit wetsvoorstel⁶. De verhuurderheffing is een aangiftebelasting waarvan de verschuldigde belasting direct na de aangifte wordt betaald door de belastingplichtige. De wetgever heeft bewust niet gekozen voor een aanslagbelasting, waarbij van tevoren wordt bepaald hoeveel belasting er verschuldigd is, met de reden dat de heffing wordt geheven bij professionele verhuurders waarvan uitgegaan kan worden dat zij hun administratie goed op orde hebben⁷. De aangifte kan alleen digitaal worden gedaan zodat het voor de belastingplichtige eenvoudig is en het voor de belastingdienst administratiekosten zal besparen⁸.

1.2 Het belastingobject

De verhuurderheffing wordt geheven van de belastingplichtige, zowel natuurlijk persoon als rechtspersoon, die bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien huurwoningen⁹. In de praktijk blijkt dat voornamelijk de woningcorporaties te maken hebben met deze heffing. Ook particuliere verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen bezitten worden belast met deze verhuurderheffing.

1.3 Sociale huurwoningen

Zoals hiervoor is besproken wordt de verhuurderheffing alleen geheven over het bezit van sociale huurwoningen en dus niet over het bezit van huurwoningen in de vrije markt. Het is van groot belang dat dit onderscheid wordt gemaakt en daarom zal ik kort toelichten wat sociale huurwoningen zijn.

Sociale huurwoningen zijn goedkope woningen die vaak in handen zijn van woningcorporaties. Mensen met een laag jaarlijks inkomen kunnen veelal geen hypotheek krijgen om een eigen woning te financieren en zullen dus een woning moeten huren. Huurwoningen in de vrije sector zijn relatief duur waardoor men

⁶ *Kamerstukken II* 2013/2014, 33 819 nr. 2, p.1.

⁷ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.69.

⁸ *Kamerstukken II* 2012/2013, 33 407, Nr. 3, p.5.

⁹ Artikel 1.1 en 1.4 Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II.

genoodzaakt is een woning te zoeken in de gereguleerde sector. De maximale kale huurprijs van deze woningen bedraagt in 2014 €699,48 per maand. Dit is de zogenaamde liberalisatiegrens¹⁰.

Om in aanmerking te komen voor een dergelijke sociale woning moet men aan een bepaalde inkomenseis voldoen. Zo mag het jaarlijks bruto-inkomen in 2014 maximaal €34.678 bedragen. Woningcorporaties zijn verplicht om 90% van de vrijgekomen woningen te verhuren aan mensen die aan deze eis voldoen. De resterende 10% komt toe aan mensen met een urgentieverklaring verkregen aan de hand van medische indicaties, leeftijd, sociale indicatie, duur van inschrijving of bijvoorbeeld de woon-werkafstand¹¹. Indien men niet over een dergelijke urgentieverklaring beschikt is de kans klein om alsnog in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Hieruit blijkt dat sociale huurwoningen voor minimaal 90% bewoond worden door mensen met een jaarlijks bruto-inkomen van onder de €34.678 (in 2014).

1.4 Het belastingsubject en het tarief

De verhuurderheffing wordt geheven naar het belastbare bedrag¹². Het belastbare bedrag bestaat uit de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen¹³. Hieruit blijkt dat de eerste tien huurwoningen zijn vrijgesteld van de verhuurderheffing. De reden hiervoor is om alleen te heffen van professionele verhuurders zoals ondernemers en woningcorporaties. Verhuurders van slechts een aantal pandjes zouden niet onder deze heffing moeten vallen. De gedachte hierachter is het voorkomen van administratieve lasten voor deze ‘hobbyverhuurders’ en het beperken van de uitvoeringskosten van de belastingdienst¹⁴.

Het tarief zal in de komende jaren aanzienlijk toenemen met als gevolg dat ook de begrote inkomsten aanzienlijk zullen stijgen. In de tabel hieronder zijn het tarief en de opbrengsten voor de komende jaren aangegeven¹⁵.

Jaartal	2013	2014	2015	2016	2017
tarief	0.014%	0.381%	0.449%	0.491%	0.536%
Opbrengst (in miljoenen)	50	1.165	1.355	1.520	1.700

¹⁰ Rijksoverheid.nl, (2014). *Sociale huurwoning*, [online].

¹¹ Rijksoverheid.nl, (2014). *Hoe kom ik aan een (huur)woning als ik te veel verdien voor een sociale huurwoning?* [online].

¹² Artikel 1.5 Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II.

¹³ Artikel 1.6 Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II.

¹⁴ *Kamerstukken II 2012/2013*, 33 407 Nr. 3, p.3.

¹⁵ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.42.

Opmerkelijk is de stijging van het tarief in 2014 ten opzichte van 2013. De toename van 2700% kan worden verklaard door de aanpassing van het tarief na de invoering van de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II¹⁶. Daarnaast is het tarief bepaald aan de hand van de beoogde opbrengsten¹⁷. Deze waren in 2013 oorspronkelijk gesteld op 50 miljoen euro, en in 2014 op 1165 miljoen euro. Dit verklaart de enorme stijging van het tarief in 2014 en de jaren daarna ten opzichte van het jaar 2013.

1.5 Besluit vermindering verhuurderheffing 2014

Uit het krantenartikel in de inleiding van deze scriptie blijkt, voor de daargenoemde woningcorporatie, dat de verhuurderheffing kan oplopen tot een aanzienlijk bedrag van maar liefst 18 miljoen euro. Deze belasting zal behoorlijk drukken op de begroting van het bedrijf met als gevolg dat er minder geld beschikbaar zal zijn voor bijvoorbeeld investeringen in nieuwbouw en renovatie van huurwoningen. De wetgever heeft getracht de belastingplichtige te stimuleren weer te investeren door middel van de invoering van een faciliteit voor heffingsvermindering¹⁸. Deze heffingsverminderingen zijn slechts van toepassing in een aantal gebieden in Nederland en daarnaast moet er voldaan worden aan een aantal voorwaarden¹⁹. In de tabel hieronder is overzichtelijk aangegeven welke heffingsverminderingen van toepassing zijn in de gegeven gebieden²⁰.

Regio's	Doel	Minimale investering	Omvang faciliteit
Uitsluitend Rotterdam-Zuid	Nieuwbouw	€ 37.500	€ 15.000
	Grootschalige verbouwing	€ 37.500	€ 15.000
	Kleinschalige verbouwing	€ 25.000	€ 10.000
Rotterdam-Zuid + krimpregio's gehele land	Sloop	€ 37.500	€ 15.000
	Samenvoeging	€ 37.500	€ 15.000
	Ombouw van kantoren	€ 25.000	€ 10.000

Indien een belastingplichtige beschikt over een definitieve intentieverklaring op zijn naam, of op de naam van een rechtspersoon die onderdeel uitmaakt van een groep en voldoet aan een aantal voorwaarden kan het bedrag van de verhuurderheffing verlaagd worden met het in deze verklaring opgenomen bedrag voor

¹⁶ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.4.

¹⁷ *Kamerstukken II 2012/2013*, 33 407, nr. 3, p.3.

¹⁸ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.45.

¹⁹ Artikel 1.10, 1.12 en 1.13 Wet Maatregelen Woningmarkt II.

²⁰ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.47.

zover dit bedrag niet hoger is dan de verhuurderheffing²¹. Daarnaast is de omvang van de faciliteit beperkt. In de bovenstaande tabel is af te lezen wat de faciliteit aan heffingsvermindering biedt.

De wetgever beoogt hiermee te bewerkstelligen dat oude woningen worden gesloopt of gerenoveerd om het maatschappelijke klimaat te verbeteren²². In het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 zijn nadere regels gesteld omtrent de grootschalige en kleinschalige verbouw van huurwoningen²³. Deze nadere regelgeving is verder voor deze scriptie niet van belang en wordt voorlopig buiten beschouwing gelaten.

1.6 Voorbeeld verhuurderheffing

Om een kleine indicatie te geven wat de verhuurderheffing in 2014 kan kosten voor een particuliere verhuurder en een woningcorporatie in 2014 volgt hier een eenvoudig model.

Een particulier bezit 20 huurwoningen waarvan 15 met een huurprijs onder de grens van €699,48. De totale WOZ-waarde van die woningen bedraagt $€110.000 * 15 = €1.650.000$. Volgens art. 1.6 Wet MW II 2014 wordt er 0.381% geheven van $€1.650.000 - 10 * (€1.650.000 / 15) = €550.000 * 0.381\% = €2096$ aan verhuurderheffing. Aangezien de particulier €2096 aan verhuurderheffing moet afdragen en hij 15 huurwoningen verhuurt, zou doorbelasting leiden tot een maandelijkse huurstijging van €12. $€2096 / 15 = €140$ jaarlijkse huurstijging per jaar. $€140 / 12 = €12$ per maand. Er moet hierbij worden gerealiseerd dat een maximale huurstijging per jaar, afhankelijk van de hoogte van het inkomen, is toegestaan.

Een woningcorporatie bezit 5000 huurwoningen waarvan 4000 met een huurprijs onder de grens van €699,48. De totale WOZ-waarde van die woningen bedraagt $€500.000.000$. Volgens art. 1.6 Wet MW II 2014 wordt er 0.381% geheven over $€500.000.000 - 10 * (€500.000.000 / 4000) = €498.750.000 * 0.381\% = €1.900.238$ aan verhuurderheffing. Aangezien de woningcorporatie voor €1.900.000 aan verhuurderheffing af moet dragen en hij 4000 sociale huurwoningen verhuurt, zou doorbelasting leiden tot een maandelijkse huurstijging van €40. $€1.900.000 / 4000 = €475$. Per maand is dit $€475 / 12 = €40$. Dit is een aanzienlijke stijging voor mensen met een laag inkomen. Er moet hierbij worden gerealiseerd dat een maximale huurstijging per jaar, afhankelijk van de hoogte van het inkomen, is toegestaan.

Uit dit voorbeeld blijkt dat particuliere woningcorporaties minder last hebben van de verhuurderheffing door de relatief grote voetvrijstelling die zij genieten. Woningcorporaties die in het bezit zijn van duizenden woningen zullen per woning een hoger bedrag verhuurderheffing af moeten dragen.

²¹ Artikel 1.10 Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II.

²² M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.45.

²³ Artikel 2 en 3 Besluit vermindering verhuurderheffing 2014.

Hoofdstuk 2. Doel en totstandkoming van de verhuurderheffing

2.1 Doel van de verhuurderheffing

Het primaire doel van de belastingwetgeving is het genereren van inkomsten om daarmee de staatskas te vullen. Dit is de zogenaamde *budgettaire functie* van het rijk²⁴. De begrote opbrengst van de verhuurderheffing in 2014, zoals deze is opgenomen in de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II, bedraagt ongeveer 1.2 miljard euro. Als gevolg van het oplopende tarief in de komende jaren tot 2017 wordt de opbrengst in dat laatste jaar geschat op ongeveer 1.7 miljard euro²⁵. De totale belastingopbrengsten van de staat, bestaande uit directe en indirecte belastingen, zijn voor 2014 geschat op €136.9 miljard²⁶. Procentueel gezien omvat deze verhuurderheffing dus ‘slechts’ 0.87% van de totale belastinginkomsten in Nederland.

Naast de budgettaire functie kent de belastingwetgeving ook de instrumentele functie²⁷. Hiermee kan getracht worden de belastingplichtige te beïnvloeden in de keuzes die hij maakt. Politieke en economische doeleinden kunnen bereikt worden aan de hand van belastingwetgeving. Zo zijn accijnzen op alcohol en sigaretten mede in het leven geroepen om het gebruik van deze producten te ontmoedigen. Ook hierbij moet gerealiseerd worden dat ontmoediging niet het primaire doel van deze accijnzen is. De *instrumentele functie* van de verhuurderheffing is terug te vinden in de heffingsvermindering waarbij getracht wordt investeringen in nieuwbouw en renovatie te stimuleren²⁸.

De verhuurderheffing is onderdeel van de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II. Dit pakket van maatregelen heeft als doel om de huur- en koopwoningmarkt beter te laten functioneren. Een ander element in de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II is bijvoorbeeld de beperking van het fiscale voordeel van aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning voor zover deze tegen het tarief in de vierde schijf worden vergolden²⁹.

2.2 Rechtsgronden van de verhuurderheffing

Nu bekend is dat het genereren van opbrengsten om de staatskas te vullen het primaire doel is van deze heffing is het ook van belang naar de rechtsgronden te kijken. Waarom wordt er een belasting geheven op onroerend goed en niet een tariefsverhoging toegepast bij bijvoorbeeld de inkomstenbelasting of de

²⁴ L.G.M. Stevens, *Elementair Belastingrecht*, Deventer: Kluwer 2012, p.5.

²⁵ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.4.

²⁶ Rijksoverheid.nl, (2014). *Inkomsten en uitgaven*, *Rijksoverheid.nl*. [online] [3 Mei. 2014].

²⁷ L.G.M. Stevens, *Elementair belastingrecht*, Deventer: Kluwer 2012, p.6.

²⁸ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.45.

²⁹ *Kamerstukken II 2013/14*, 33 819, nr.2, p.1.

vennootschapsbelasting? En waarom wordt er alleen een belasting ingevoerd op de verhuur van woningen in de gereguleerde sector en niet op de verhuur van woningen in de vrije markt?

Het kabinet heeft een aantal rechtsgronden voor de verhuurderheffing gegeven, maar voor de invoering is niet één rechtsgrond specifiek aangewezen als doorslaggevend³⁰. De *eerste rechtsgrond* is gebaseerd op het feit dat verhuurders van huurwoningen gerechtigd zijn om prijsverhogingen toe te passen bovenop de jaarlijkse inflatie. Afhankelijk van het inkomen van de huurder wordt er bovenop de jaarlijkse inflatie een ‘extra’ huurverhoging toegestaan. Hiervoor zijn drie inkomensgroepen te onderscheiden. De eerste inkomensgroep, bestaande uit mensen met een jaarlijks inkomen tot €34.085, kan te maken krijgen met een ‘extra’ huurverhoging van maximaal 1.5% per jaar. De tweede inkomensgroep, bestaande uit mensen met een inkomen van tussen de €34.085 en €43.602, kan te maken krijgen met een ‘extra’ huurstijging van 2% per jaar. De derde en de laatste inkomensgroep, bestaande uit mensen met een jaarlijks inkomen van boven de €43.602, kan geconfronteerd worden met een ‘extra’ huurstijging van maar liefst 4% per jaar. Het idee achter de verhuurderheffing was om deze ‘extra’ huurstijging af te romen bij de verhuurders. Deze toegestane huurverhoging komt dus in zekere zin ten goede aan de fiscus. Opmerkelijk is dat de huurders met een inkomen uit de hoogste groep te maken kunnen krijgen met een jaarlijkse huurstijging van de inflatie plus 4%. Het idee hierachter is om het zogenaamde ‘scheefwonen’ tegen te gaan. Mensen met een te hoog inkomen met een woning in het gereguleerde segment ten opzichte van de huur die ze moeten betalen, worden op deze manier min of meer gedwongen over te gaan op de huur van woningen in de vrije sector of het kopen van een eigen woning³¹. Dit is vrij opmerkelijk aangezien verhuurders bij het op de markt brengen van hun vrije woningen (nadat de scheefwoners uit de sociale huurwoningen zijn) zeer waarschijnlijk niet met hun prijs zullen zakken. Ten eerste omdat de verhuurders schijnbaar kunnen verhuren tegen een hogere prijs (mensen met meer inkomen kunnen hogere huren betalen), en ten tweede omdat de verhuurderheffing afgedragen moet worden en dus hogere huuropbrengsten noodzakelijk zijn. Ik denk dat deze manier van bestrijden van scheefwonen een averechtse werking zou kunnen hebben en dat dit zal kunnen leiden tot meer leegstand van woningen en niet tot verbetering van de huurwoningmarkt zoals het kabinet als doel van de verhuurderheffing heeft aangegeven.

Een probleem dat zich voordoet bij de eerste rechtsgrond is dat de te betalen verhuurderheffing in de eerste jaren aanzienlijk hoger is dan de te verwachten extra opbrengsten uit huurverhogingen. In andere woorden, de verhuurderheffing kan voor verhuurders in het begin niet gecompenseerd worden met de ‘extra’ huurverhogingen. Daarnaast moet ook voor de verhuurders nog blijken of een extra huurverhoging haalbaar is. Zo kan het zijn dat een verhuurder geen huizen verhuurt aan scheefwoners en dus een

³⁰ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.7.

³¹ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.8.

minimale jaarlijks huurstijging toe kan passen. Een verhuurder met relatief veel scheefwoners kan jaarlijks hogere huurstijgingen realiseren met als gevolg dat hij de verhuurderheffing makkelijker kan compenseren. Het kabinet heeft vooralsnog geen oplossing bedacht voor dit probleem³².

Een *tweede rechtsgrond* van het afkomen van de ‘extra’ huurverhogingen is dat mensen in de gereguleerde sector in aanmerking kunnen komen voor een huurtoeslag. Deze huurtoeslag is gefinancierd uit de staatskas en werkt vraagondersteunend en prijszondersteunend. Deze huurtoeslag maakt het mogelijk dat mensen met een laag inkomen alsnog een woning kunnen huren. Zonder deze ondersteuning, hadden ook de verhuurders een kleinere markt om hun woningen te verhuren. Om die reden vond het kabinet dat deze verhuurders, die dus klaarblijkelijk meeprofiteren van de huursubsidies, moesten bijdragen om deze uitgaven mogelijk te maken³³.

Een *derde grondslag* genoemd door het kabinet heeft betrekking op de objectsubsidies in het verleden voornamelijk genoten door woningcorporaties voor de bouw van sociale woningen. Hiertegenover stond wel dat het rendement op deze sociale woningen zo laag was dat geen enkele investeerder zonder deze subsidie ooit was begonnen aan de bouw van deze woningen. Daarnaast is het maar de vraag of een belasting in het leven moet worden geroepen op basis van een subsidie uit het verleden. Ook waren het zoals hierboven genoemd, voornamelijk de woningcorporaties die gebruik maakten van de subsidies. Het is maar de vraag of commerciële verhuurders hier gebruik van hebben gemaakt³⁴.

Tot slot blijkt uit een rapport van de OESO, het zogenoemde Taks and Economic Growth rapport uit 2007, dat belastingheffing op onroerende zaken het minst verstorend werkt ten opzichte van indirecte belastingen, de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting. Ook dit is een reden geweest voor het invoeren van de verhuurderheffing³⁵.

2.3 Totstandkoming van de verhuurderheffing

De grondslagen van de verhuurderheffing zijn gevormd na het aantreden van het kabinet-Rutte 1, bestaande uit een coalitie van CDA en VVD, gedoogd door de PVV. In het regeer- en gedoogakkoord hadden zij opgenomen dat verhuurders met meer dan tien woningen in de gereguleerde sector vanaf 1 januari 2014 te maken zouden krijgen met een heffing. Een huurstijging voor huurders met een inkomen van boven de €43.000 zou deze heffing mogelijk maken. Na de val van het kabinet op 23 april 2012 was dit voorstel nog niet goedgekeurd door het parlement. Daarnaast was er ook nog geen wetsvoorstel voor

³² M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.8.

³³ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p. 8-9.

³⁴ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.9.

³⁵ *Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 2, p.2.*

de nieuwe belasting. Dit betekende echter niet het einde van de illusie dat deze heffing op verhuurders ooit het leven in zou worden geroepen. Enkele dagen na de val van het kabinet-Rutte 1 was een zelfde soort heffing voor verhuurders opgenomen in het lenteakkoord. Daarnaast zou de wet vanaf 1 januari 2013 worden ingevoerd. Naast enkele verschillen in het tarief zouden ook huurverhogingen zijn opgenomen voor huurders met een inkomen tussen de €33.000 en €43.000 per jaar³⁶.

Op Prinsjesdag 2012 werd een wetsvoorstel voor de verhuurderheffing ingediend. Deze werd later in november dat jaar aangepast door het nieuwe kabinet-Rutte 2, dat zijn intrede had gedaan op 5 november 2012. Hierin werd onder meer een hogere opbrengst beoogd voor het jaar 2013 en de daaropvolgende jaren tot en met het jaar 2017. De Eerste Kamer was het niet eens met deze verhoging en dwong een aanpassing af waarbij de verhuurderheffing alleen van toepassing zou zijn voor het jaar 2013³⁷.

Een vervolg aan de verhuurderheffing met een fors hogere opbrengst kwam tot stand naar aanleiding van het woonakkoord tussen de coalitiepartijen van het kabinet-Rutte 2, de PvdA en de VVD, en D66, ChristenUnie en SGP. Zonder een van deze partijen was geen meerderheid verkregen in de Eerste Kamer. Een minieme meerderheid van de stemmen was doorslaggevend voor deze heffing. Echter bleek er een hele hoop kritiek op deze heffing met als gevolg dat de eerste kamer een brief schreef met daarin een aantal alternatieven voor de heffingsgrondslag en een heffingsvermindering. Deze heffingsvermindering is op dit moment nog steeds te vinden in de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II. Op Prinsjesdag 2013 kwam het kabinet met een Wetsvoorstel Maatregelen Woningmarkt 2014. Later mondde dit wetsvoorstel uit in een aantal kleine aanpassingen in onder andere het tarief wat resulteerde in de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II die we nu kennen zoals deze in de wetteksten te vinden is³⁸.

³⁶ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.3.

³⁷ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.3.

³⁸ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.4.

Hoofdstuk 3. Economische effecten van de verhuurderheffing voor woningcorporaties

Bij de invoering van een nieuwe belasting is het van zeer groot belang dat wordt onderzocht wat voor effecten gepaard zullen gaan met de invoering van een dergelijke heffing. Zoals in hoofdstuk 2 is behandeld is het primaire doel van de verhuurderheffing het vullen van de staatskas zodat de overheid zijn begrote uitgaven kan bekostigen. Van te voren moet echter wel onderzocht worden wat de neveneffecten kunnen zijn van de invoering van een dergelijke heffing.

De beoogde opbrengst van de verhuurderheffing is in 2014 geschat op ongeveer 1.165 miljard euro. De negatieve effecten die optreden bij de invoering van deze heffing mogen dus nooit deze 1.165 miljard euro overstijgen. Het is echter enorm lastig en complex om deze effecten in kaart te brengen en te beoordelen. De daadwerkelijke gevolgen kunnen dan ook pas achteraf worden vastgesteld. Toch hebben verschillende partijen onderzoek gedaan naar de effecten van de verhuurderheffing.

Van alle sociale huurwoningen is het merendeel van de woningen in het bezit van woningcorporaties en zij zullen dan ook gezamenlijk goed zijn voor 93% van de totale belastingopbrengst³⁹. Voor het onderzoeken van de economische effecten van de verhuurderheffing kijk ik dus ook voornamelijk naar de effecten voor de woningcorporaties. Later in hoofdstuk 4 zal nog kort worden gekeken naar de economische effecten voor huurders, de samenleving en commerciële verhuurders.

3.1 Wat zijn woningcorporaties?

Woningcorporaties zijn stichtingen en verenigingen die zich bezig houden met de verhuur en verkoop van sociale woningen⁴⁰. Daarnaast houden ze zich ook bezig met het verbeteren van de leefbaarheid van de omgeving waarin deze woningen gevestigd zijn. Woningcorporaties bezitten goedkope woningen die voornamelijk bestemd zijn voor mensen met een laag inkomen⁴¹. Deze woningcorporaties handelen in de gereguleerde sector, met als gevolg dat zij te maken hebben met regelgeving en toezicht van de Rijksoverheid. Zoals al eerder aangegeven moeten zij zich houden aan regelgeving rondom maximale huurstijgingen. Woningcorporaties hebben in het verleden veel gebruik gemaakt van subsidies die zij kregen voor de bouw van deze sociale woningen. Dit is de zogenaamde objectsubsidie die de bouw van deze woningen moest stimuleren⁴². Vanwege het lage rendement op deze woningen was het onaantrekkelijk dit soort woningen te bouwen. De overheid trachtte het hiermee aantrekkelijker te maken

³⁹ *Kamerstukken II 2012/2013*, 33 405, nr. 15, p.8.

⁴⁰ Rijksoverheid.nl, (2014). *Woningcorporaties | Onderwerp | Rijksoverheid.nl*. [online].

⁴¹ Rijksoverheid.nl, (2014). *Sociale huurwoning (sociale huur) | Huurwoning | Rijksoverheid.nl*. [online].

⁴² M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.9.

te investeren in deze woningen, en het waren dan ook voornamelijk woningcorporaties die hier gebruik van maakten.

In totaal worden er 2.4 miljoen sociale huurwoningen verhuurd door 381 woningcorporaties⁴³. Hieronder volgt een tabel die het verband laat zien tussen de grootte van de corporatie, het aantal woningen per corporatiegrootte en het aantal corporaties per corporatiegrootte⁴⁴.

	Kleine corporatie	Middelgrote corporatie	Grote corporatie	Grotere corporatie	Grootste corporatie
Aantal woningen	0 – 5.000	5.000 – 10.000	10.000 – 20.000	20.000 – 50.000	50.000 of meer
Aantal corporaties	243	71	40	18	4

Van de 381 woningcorporaties zijn maar liefst 243 ‘kleine corporaties’. Het bedrag van de verhuurderheffing van deze ‘kleine corporaties’ kan al snel oplopen tot in de miljoenen. Vanzelfsprekend hebben de ‘grootste corporaties’ te maken met een veelvoud hiervan.

Zo blijkt dat woningcorporaties voor 93% van de beoogde opbrengst verantwoordelijk zijn⁴⁵. Wanneer we kijken naar de begrote opbrengst van ongeveer 1,165 miljard in 2014, kan er geconcludeerd worden dat alle woningcorporaties tezamen ongeveer 1,083 miljard verhuurderheffing betalen. Gemiddeld wordt er dus, op basis van 381 corporaties, bijna 3 miljoen euro aan verhuurderheffing afgedragen per woningcorporatie. Dit is een aanzienlijke ‘extra’ kostenpost die dan ook grote gevolgen zou kunnen hebben voor deze woningcorporaties.

3.2 Economische effecten volgens het kabinet

Zoals al duidelijk was is er veel discussie omtrent de legitimiteit van de verhuurderheffing. Naar aanleiding van een hoop kritiek en vragen heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst, drs. S.A. Blok, op 28 februari 2013 een brief geschreven aan de voorzitter van de tweede kamer met een uitgebreide toelichting op de effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing. In deze brief wordt nader ingegaan op de effecten van de in het akkoord opgenomen aanpassingen in het huurbeleid en de verhuurderheffing. Daarnaast wordt ook een doorrekening van de voorstellen gegeven op basis van de meest recent beschikbare gegevens, met daarin voornamelijk aandacht voor de volgende drie aspecten: de budgettaire

⁴³ Aedes.nl, (2014). *Feiten & Cijfers*. [online].

⁴⁴ Aedes.nl, (2014). *Hoe zijn woningcorporaties georganiseerd?*. [online].

⁴⁵ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.12.

consequenties van de maatregelen, de betekenis voor de investeringen door verhuurders en als laatste de doorwerking van de maatregelen op de betaalbaarheid⁴⁶.

Allereerst is berekend dat de gemiddelde heffing per woning in 2014 ongeveer €541 per jaar bedraagt. Voor het jaar 2017 bedraagt de heffing gemiddeld €775 per woning⁴⁷. Deze heffing is gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waarden van alle woningen die worden verhuurd in het gereguleerde segment. De nieuwe heffing zorgt dus voor een ‘extra’ belasting waar verhuurders voor het jaar 2013 nog niet mee te maken hadden. De vraag is dan ook hoe de belastingplichtigen de heffing moeten opbrengen en of dit überhaupt wel mogelijk is.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de totale heffing belast over alle belastingplichtigen en de extra huuropbrengsten, mogelijk gemaakt door het nieuwe huurbeleid inclusief de harmonisatie⁴⁸.

	2013	2014	2015	2016	2017
Heffing (in mln €)	50	1165	1335	1520	1700
Extra huuropbrengsten inclusief harmonisatie	364	721	1073	1448	1810

Uit de tabel blijkt een ‘mismatch’ zich voor te doen in de jaren 2014, 2015 en 2016. De totale heffing overschrijdt de extra huuropbrengsten welke mogelijk zijn gemaakt voor verhuurders door het kabinet. Gevolg van de tekorten in deze genoemde jaren is dat verhuurders financieel in de problemen kunnen komen, wanneer zij niet reageren. Het kabinet stelt echter dat de extra huuropbrengsten in de jaren 2013, 2017 en de jaren daarop meer bedragen dan de heffing, met als gevolg dat deze opbrengsten de ‘mismatch’ van de andere jaren kunnen compenseren. Daarnaast kunnen woningcorporaties ook kunnen overwegen woningvoorraad te verkopen wat geld oplevert en de belastinggrondslag verkleint. Verkoop van 5000 woningen zou volgens minister Blok op dit moment ruwweg €500 miljoen opleveren⁴⁹. Bij de verkoop aan bewoners moet wel gerealiseerd worden dat het aantal woningen in de gereguleerde sector

⁴⁶ Brief van drs. S.A. Blok minister van Wonen en Rijksdienst aan Voorzitter Tweede Kamer, betreft: *Vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing*, [28 februari 2013]. P.1-10.

⁴⁷ *Kamerstukken II 2013/2014*, 33 756, nr.3, p.12.

⁴⁸ Brief van drs. S.A. Blok minister van Wonen en Rijksdienst aan Voorzitter Tweede Kamer, betreft: *Vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing*, [28 februari 2013].p.4.

⁴⁹ Brief van drs. S.A. Blok minister van Wonen en Rijksdienst aan Voorzitter Tweede Kamer, betreft: *Vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing*, [28 februari 2013].p.4-5.

afneemt. Grootschalige verkoop van de woningvoorraad, wat als optie ter compensatie van de heffing wordt genoemd, zal stijging van het tarief dat gebaseerd is op begrote inkomsten, tot gevolg hebben⁵⁰.

Een andere mogelijkheid voor de corporaties is om de bedrijfsefficiency te verbeteren. Een reductie in de bedrijfslasten van 2.5% per jaar leidt tot een besparing oplopend tot €350 miljoen in 2017. In de brief van minister Blok wordt verwezen naar een discussiepaper waaruit blijkt dat de exploitatielasten (inclusief onderhoud) van woningcorporaties ten opzichte van die van beleggers met huurwoningen in de gereguleerde sector aanzienlijk groter zijn⁵¹. Verschil in lasten is verklaarbaar door bijvoorbeeld ouderdom, type woning of ligging van de woning maar dit verklaart volgens de discussiepaper niet het gehele verschil. Zo zouden de exploitatielasten van woningcorporaties in de periode tussen 2005 en 2009 in totaal met 23% zijn toegenomen terwijl de inflatie in deze periode slechts 8% bedroeg. Na deze periode in de lastentoeename lager geweest dan de inflatie, waardoor deze 15% langzamerhand gecompenseerd werd. Dit is echter nog niet volledig gebeurd wat bevestigt dat er nog genoeg ruimte ligt om te snijden in de bedrijfslasten. Het is maar de vraag in hoeverre woningcorporaties in staat zullen zijn de bedrijfsefficiency te verbeteren en of dit ten koste zal gaan van reeds opgebouwde reserves. Dit zal per belastingplichtige verschillen.

De betekenis voor investeringen

Woningcorporaties met soms wel duizenden woningen in bezit hebben te maken met enorme kosten voor renovatie en onderhoud. Sinds de invoering van de verhuurderheffing is het voor hun nog lastiger geworden om hier aan toe te komen. Ook investeringen voor nieuwbouw staan erg onder druk. Het lijkt voor de hand liggend dat investeringen minder aantrekkelijk worden als gevolg van de kosten voor de heffing. Toch denkt het kabinet hier anders over. Een stijging van de kosten kan namelijk gepaard gaan met een stijging van de opbrengsten door, zoals al eerder genoemd, de ruimte om de huurprijzen te laten stijgen, waardoor dit niet zal leiden tot minder investeringen. Daarnaast hebben veel corporaties de mogelijkheid om een tijdje te teren op het eigen vermogen. Reserves kunnen gebruikt worden om het niveau van investeren ten opzichte van andere jaren minimaal gelijk te houden. Ook kan er, zoals hierboven genoemd, in plaats van naar de inkomstenkant naar de kostenkant gekeken worden, waar de mogelijkheid bestaat om te snijden in de kosten⁵².

⁵⁰ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.13.

⁵¹ Brief van drs. S.A. Blok minister van Wonen en Rijksdienst aan Voorzitter Tweede Kamer, betreft: *Vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing*, [28 februari 2013].p.6.

⁵² Brief van drs. S.A. Blok minister van Wonen en Rijksdienst aan Voorzitter Tweede Kamer, betreft: *Vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing*, [28 februari 2013].p.7.

Het kabinet noemt daarnaast nog twee voordelen voor verhuurders. Ten eerste zouden verhuurders profiteren van stimuleringsmaatregelen die de regering treft door middel van het op te richten revolverende fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving. Hiervan komt ongeveer de helft ten goede aan verhuurders⁵³. Ten tweede hebben verhuurders bij verbouw en renovatie tot eind 2014 te maken met een verlaging van de btw op arbeidskosten⁵⁴. Deze twee voordelen samen met de faciliteit voor heffingsvermindering die verkregen kan worden bij investeringen in nieuwbouw en renovatie moet een positief effect hebben op investeringen.

Korte conclusie over effecten volgens het kabinet

Geconcludeerd kan worden dat de verhuurderheffing zorgt voor een grote bijkomende last voor woningcorporaties. Toch spreekt het kabinet niet over negatieve economische effecten van deze nieuwe heffing doordat de opbrengsten die behaald kunnen worden de kosten van de heffing vanaf 2017 overschrijden. De regelgeving rondom de huurruimte die het kabinet biedt, moet voldoende zijn om de continuïteit van de corporaties niet in gevaar te brengen. Daarnaast stelt het kabinet geen gevaar te zien voor belemmering van de investeringen doordat corporaties naast de geboden huurruimte de bedrijfsefficiency kunnen verbeteren, woningvoorraad kunnen verkopen en voor de jaren tot 2017 kunnen teren op eigen vermogen. Tot slot noemt het kabinet nog de mogelijkheid voor woningcorporaties om een revolverend fonds op te richten voor energiebesparing en is de tijdelijke btw verlaging een stimulans om te investeren.

3.3 Economische effecten volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting is een zelfstandig bestuursorgaan dat voornamelijk financieel toezicht houdt op woningcorporaties in Nederland. Dit doen ze om te voorkomen dat de continuïteit van deze corporaties met de Nederlandse volkshuisvesting in gevaar komt. Indien de financiële positie van een corporatie wel in gevaar komt, zal het CFV ingrijpen en saneren om deze corporaties weer zelfstandig op de been te krijgen⁵⁵.

⁵³ Brief van drs. S.A. Blok minister van Wonen en Rijksdienst aan Voorzitter Tweede Kamer, betreft: *Vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing*, [28 februari 2013].p.7.

⁵⁴ Antwoordvoorbereiden.nl, (2014). *Btw-tarief verbouwingen en renovatie woningen | Antwoord voor bedrijven*. [online].

⁵⁵ Cfv.nl, (2014). *Over CFV - CFV home*. [online].

Regeerakkoord

Naar aanleiding van het regeerakkoord in 2012 met daarin het nieuwe huurbeleid en de verhuurderheffing heeft het CFV een doorrekening gemaakt met daarin de effecten van dit beleid en deze heffing⁵⁶. Het CFV concludeerde hierbij een forse achteruitgang op de solvabiliteit van woningcorporaties wat een negatief gevolg zou hebben op de investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw en renovatie. Zo zou de verhuurderheffing zoals deze toentertijd gevormd was totaal €22 miljard kosten en het huurbeleid €5 miljard opleveren. Per saldo zou dit regeerakkoord dus een negatief effect opleveren van €17 miljard voor de volkshuisvesting, waarbij het volkshuisvestelijk vermogen neerkomt op €17.2 miljard. De solvabiliteit als gevolg van het regeerakkoord bedraagt 16.1%. Het gaat in deze analyse om de totale opbrengsten en totale lasten van de huurruimte respectievelijk de verhuurderheffing gedurende de economische levensduur van alle woningen in het bezit van de woningcorporaties.

De betekenis voor investeringen

Terugkomend op de solvabiliteit van de woningcorporaties waar een minimumgrens van 15% is vereist door het CFV, zien we dat van de 388 woningcorporaties 110 woningcorporaties een solvabiliteit hebben van onder deze minimumgrens. Daarvan zijn zelfs 41 corporaties met een negatieve solvabiliteit. Deze 41 corporaties zijn in het bezit van ongeveer 400.000 woningen en krijgen een negatief volkshuisvestelijk vermogen van ongeveer €4.6 miljard. De conclusie die je hieruit kan trekken is dat wanneer deze woningcorporaties niets veranderen, zij in grote financiële problemen terecht komen en waar absoluut geen ruimte zal zijn voor enige nieuwe investeringsactiviteit. De sociale huurmarkt zal onder druk komen te staan. Dat is iets wat niet gewenst is bij de uitvoering van dit regeerakkoord. Het was juist de bedoeling van het kabinet de huurwoningmarkt te stimuleren.

Het is maar de vraag of woningcorporaties kunnen anticiperen op deze heffing en indien dit het geval is of deze reactie genoeg voldoende effectief zal zijn. Grootschalige verkoop van woningen zal volgens het CFV niet de oplossing zijn. Bij grootschalige verkoop neemt het aanbod toe met als gevolg dat de prijs van de woningen zal dalen. Het is echter juist de bedoeling dat de woningmarkt opkrabbelt en de woningprijzen stijgen in plaats van dalen. Merk hierbij op dat het gaat om de woningprijzen die moeten stijgen en niet de huurprijzen. Daarnaast zal ook liberalisatie van huurwoningen in het sociale segment aantrekkelijker worden om de verhuurderheffing te ontlopen. Beide gevolgen zorgen voor een versmalling van de heffingsgrondslag en dus een lagere opbrengst van de verhuurderheffing, met zeer waarschijnlijk een tariefverhoging tot gevolg. Corporaties met huurwoningen waarvan de huurders voornamelijk in de

⁵⁶ Brief aan de heer drs. S.A. Blok, *Doorrekeningen huurbeleid en effecten verhuurderheffing*, Centraal Fonds Volkshuisvesting, [20 november 2012]. P.1-2.

laagste inkomensgroep zitten, zullen extra last hebben van de verhuurderheffing. Ze hebben weinig ruimte om huurverhogingen door te voeren en krijgen door de belastinggrondslagversmalling te maken met hogere tarieven⁵⁷.

Woonakkoord

Gelukkig is een en ander aangepast aan het huurbeleid en de verhuurderheffing in 2013. Deze aanpassingen zijn opgenomen in het woonakkoord. Ook voor dit woonakkoord heeft het CFV doorrekeningen gemaakt en de uitkomsten vergeleken met die van het regeerakkoord⁵⁸. Wat betreft de solvabiliteit van de woningcorporaties na invoering van het nieuwe beleid ziet het er een stuk beter uit. Het CFV heeft een berekening gemaakt met reële huurstijgingen na 2017 en een berekening met een huurstijging na 2017 van slechts de inflatie.

De vermogenspositie van de volkshuisvesting is bij de eerste berekening een stuk positiever dan die van het regeerakkoord, namelijk €33.1 miljard met een solvabiliteit van 27%. Hiervan zijn 21 corporaties met een solvabiliteit van onder de minimumgrens van 15% inclusief 4 met een negatieve solvabiliteit.

Bij de tweede berekening, waarbij geen rekening is gehouden met een reële huurstijging na 2017 maar slechts de inflatie zien we een volkshuisvestelijk vermogen van €26.8 miljard en een solvabiliteit van 23%. Hiervan zijn 43 woningcorporaties met een solvabiliteit van onder de minimumgrens van 15% waarvan 5 met een negatieve solvabiliteit⁵⁹.

De betekenis voor investeringen

Ondanks dat de uitkomsten van de doorrekeningen van het woonakkoord aanzienlijk positiever zijn dan die van het regeerakkoord is er toch sprake van een financiële achteruitgang voor de woningcorporatiesector. Zowel de solvabiliteit als het totale volkshuisvestelijk vermogen verslechtert. De vraag blijft hoe groot de effecten van deze gevolgen zullen zijn. Uit de vorige alinea blijkt dat er al enorme verschillen zijn wanneer er wel of geen rekening gehouden wordt met reële huurstijgingen na 2017. Hoe verder in de toekomst, hoe minder zekerheid. Daarnaast is het nog maar de vraag of er ook daadwerkelijk gebruik gemaakt zal worden van de huurruimte die wordt geboden. Ook zal in de toekomst blijken of woningcorporaties zelf in staat zijn de kostenkant te reduceren om de financiële problemen te verkleinen of zelfs te verhelpen.

⁵⁷ Brief aan de heer drs. S.A. Blok, *Doorrekeningen huurbeleid en effecten verhuurderheffing*, Centraal Fonds Volkshuisvesting, [20 november 2012]. P.1-2.

⁵⁸ Brief aan de heer drs. S.A. Blok, *Doorberekening bijgesteld huurbeleid en effecten verhuurderheffing*, Centraal Fonds Volkshuisvesting, [27 februari 2013]. P.1-2.

⁵⁹ Brief aan de heer drs. S.A. Blok, *Doorberekening bijgesteld huurbeleid en effecten verhuurderheffing*, Centraal Fonds Volkshuisvesting, [27 februari 2013]. P.1-2.

Tot slot gaat het CFV in op de naderende marktconforme huren waardoor het verschil tussen de gereguleerde sector en de vrije sector afneemt. Een belangrijk instrument dat hierbij gebruikt wordt, de huurtoeslag, zal vaker ingezet moeten worden. De verhuurderheffing zal bijdragen aan deze huursubsidie en hieruit blijkt maar weer hoe groot het belang van staatssteun is voor de corporatiesector. Zonder huursubsidie zal minder huurverhoging toegepast kunnen worden en zal de financiële positie van de corporatiesector in gevaar komen. Ook met de beschikbaarheid van vreemd vermogen en lage rentes blijkt de overheid van groot belang voor de corporaties⁶⁰.

Korte conclusie over effecten volgens het CFV

Er kan volgens het CFV worden geconcludeerd dat de financiële positie van woningcorporaties onder druk is komen te staan wat een negatief effect zal hebben op de investeringen. Er is een verslechtering te constateren van zowel de solvabiliteit als het totale volkshuisvestelijk vermogen van de corporaties. De negatieve effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing volgens de doorrekeningen van het woonakkoord zijn echter aanzienlijk minder negatief dan de effecten van de doorrekeningen van het regeerakkoord.

Ook zullen de effecten per woningcorporatie verschillen. Zo is het maar de vraag in hoeverre verhuurders gebruik willen en kunnen maken van de huurruimte die ze geboden wordt. De geschatte inkomsten uit huurstijgingen zijn in zekere zin discutabel. Ook zal efficiencyverbetering niet voor elke woningcorporatie weggelegd zijn waardoor in de jaren tot 2017 ingeteerd zal moeten worden op het eigen vermogen. Het CFV stelt ook dat grootschalige verkoop van woningen geen oplossing is doordat dit op lange termijn zal leiden tot een stijging van het tarief. Het CFV noemt nadrukkelijk het belang van de staatssteun. Het gebruik van het instrument huurtoeslag en het beschikbaar stellen van vreemd vermogen tegen een lage rente zijn noodzakelijk voor de handhaving van de corporatiesector.

3.4 Economische effecten volgens het Economisch Instituut van de Bouw

Naast het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft ook het Economisch Instituut van de Bouw op eigen initiatief een analyse gemaakt van de effecten van het regeerakkoord en het woonakkoord op de financiën en investeringen van woningcorporaties⁶¹. Het Economisch instituut van de Bouw is een onderzoeksbureau voor toegepaste economische analyse en werkt voor onder meer de overheid⁶².

⁶⁰ Brief aan de heer drs. S.A. Blok,, *Doorberekening bijgesteld huurbeleid en effecten verhuurderheffing*, Centraal Fonds Volkshuisvesting, [27 februari 2013]. P.1-2.

⁶¹ Mulder M. & Semenov R., *Effecten van verhuurderheffing en huurmaatregelen op financiën en investeringen*, Economisch Instituut van de Bouw, [november. 2012].

⁶² Eib.nl, (2014). *Wat is het EIB? - Economisch Instituut voor de Bouw*. [online].

Regeerakkoord

Uit de doorrekeningen die het EIB heeft gemaakt naar aanleiding van het regeerakkoord uit 2012 blijkt dat het huurbeleid leidt tot extra opbrengsten in 2017 van ongeveer €0.6 miljard euro (prijspijs 2012). De kostenpost van de verhuurderheffing die hier tegenover staat, bedraagt echter in dat zelfde jaartal ongeveer €1.6 miljard voor woningcorporaties (prijspijs 2012). Per saldo verslechtert de financiële positie van deze sector in 2017 met 1 miljard euro. Ook heeft het EIB de saldo's berekend voor de jaren 2013 tot en met 2016. Deze bedragen in 2013 €130 miljoen positief, respectievelijk in de daaropvolgende jaren €800 miljoen, €860 miljoen en €950 miljoen negatief. Per saldo leidt dit tot een verslechtering in de jaren 2013 tot en met 2017 van ongeveer €3.5 miljard. Het EIB verwacht na 2017 onzekerheden rondom de huurruimte die verhuurders geboden is. Volgens hen neemt bij constante reële woningprijzen de huurruimte na 2017 niet toe. Zij verwachten zelfs dat de huurprijzen door mutaties lager kunnen uitvallen waardoor de verhouding kosten/opbrengsten voor woningcorporaties na 2017 zeer moeilijk te bepalen is.

Aangezien woningcorporaties in de eerste jaren van de nieuwe heffing te maken krijgen met grotere kosten dan opbrengsten, zullen ze genoodzaakt zijn vroegtijdig te reageren om negatieve cashflow te voorkomen. Dit kan volgens het EIB op twee manieren. De eerste maatregelen die corporaties kunnen nemen is het snijden in de uitgaven aan beheer en onderhoud. Als tweede maatregel noemen ze reductie in de investeringen. Het zal per woningcorporatie verschillen op welke manier ze om zullen gaan met de verhuurderheffing, en wat voor effecten deze heffing zal hebben op de corporatie zelf. Individuele woningcorporaties zullen volgens het EIB meer last hebben van deze heffing, en ook zal het effect afhangen van de regio waarin de woningvoorraad zich bevindt⁶³.

De betekenis voor investeringen

Aan de solvabiliteit van de woningcorporaties wordt in deze analyse geen aandacht besteed. Er is echter wel gekeken naar de activiteit rondom investeringen en de aanvraag van bouwvergunningen in de jaren 2008 tot en met 2012. In de volgende tabel is een daling van beide activiteiten te constateren⁶⁴:

⁶³ Mulder M. & Semenov R., *Effecten van verhuurderheffing en huurmaatregelen op financiën en investeringen*, Economisch Instituut van de Bouw, [november. 2012]. P.7-8.

⁶⁴ Mulder M. & Semenov R., *Effecten van verhuurderheffing en huurmaatregelen op financiën en investeringen*, Economisch Instituut van de Bouw, [november. 2012]. P.25.

Ontwikkeling nieuwbouwproductie (prijzen 2011) en afgegeven bouwvergunningen, in opdracht van corporaties

	2008	2009	2010	2011	2012
Nieuwbouwproductie (in mln €)	3.240	3.060	2.830	2.970	2.670
Bouwvergunningen (in waarde, mln €)	2.650	2.720	2.010	1.850	1.530
Bouwvergunningen (aantal)	25.645	25.007	24.977	17.929	15.500

Meest opvallend is de daling van de investeringen in 2012. Het EIB veronderstelt dat dit het gevolg is van eerder gevolgd beleid en anticipatie op het aankomende regeerakkoord dat toentertijd waarschijnlijk al bekend was. Deze verklaring lijkt mij zwak en daarom betwijfel ik of deze afnamen daadwerkelijk het gevolg zijn van de verhuurderheffing.

Tot slot geeft het EIB een overzicht met daarin het effect van de maatregelen op de investeringen van woningcorporaties. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel⁶⁵:

Effect van de maatregelen op investeringen van woningcorporaties

	Miljard € per jaar
Investeringen nieuwbouw door corporaties	2,6
Investeringen herstel en verbouw door corporaties	2,4
Totaal investeringen door corporaties	5,0
Huidige positieve kasstromen woningcorporaties	2,0
Kasstroomeffect op investeringen	0,4
Effect op investeringen	20%
Effect maatregelen op investeringen corporaties	1,0
Effect maatregelen op onderhoud corporaties	0,2
Totaal effect maatregelen op bouwproductie	1,2

Het totale effect van de maatregelen op de bouwproductie, bestaande uit zowel investeringen in nieuwbouw, renovatie en onderhoud, is €1.2 miljard negatief per jaar. Ook het EIB verwacht dus een negatief effect op de investeringen.

Woonakkoord

Na de invoering van het woonakkoord heeft het EIB opnieuw een analyse gemaakt met de gevolgen van de maatregelen die zijn opgenomen in dit akkoord. De conclusies die zijn getrokken op basis van deze

⁶⁵ Mulder M. & Semenov R., *Effecten van verhuurderheffing en huurmaatregelen op financiën en investeringen*, Economisch Instituut van de Bouw, [november. 2012]. P.26.

analyse zijn een stuk positiever dan de conclusies van de analyse die gemaakt waren naar aanleiding van het regeerakkoord. Zo verwacht het EIB in 2017 bij een mutatiegraad van 7% extra huuropbrengsten van ongeveer €1.7 miljard (prijspijs 2012) . Daartegenover staat de verhuurderheffing van ongeveer €1.3 miljard. De huuropbrengsten overschrijden in 2017 de kosten van de verhuurderheffing. De negatieve effecten op de cashflow, zoals deze berekend zijn in de analyse gemaakt na het regeerakkoord, worden hiermee aanzienlijk verkleind. Ondanks het woonakkoord zal het effect van het nieuwe huurbeleid en de verhuurderheffing nog steeds negatief zijn en per woningcorporatie verschillen. De huurruimte die de verhuurders geboden wordt, zal door elke corporatie op eigen wijze benut worden. Woningcorporaties met relatief veel huurders met lage inkomens kunnen minder gebruik maken van grote huurstijgingen. Daarnaast bepalen factoren als ouderdom, type woning en locatie van de woning in hoeverre deze huurstijgingen gerealiseerd kunnen worden⁶⁶.

Betekenis voor de investeringen

De terugval van de investeringen zoals die berekend waren na het regeerakkoord blijkt aanzienlijk minder negatief uit de doorrekeningen van het woonakkoord. Zo zal het totale effect van de maatregelen op de investeringen en het onderhoud in plaats van €1.2 miljard ‘slechts’ €300 miljoen bedragen op jaarbasis. Wel verwacht het EIB dat de verscherpte regels rondom de solvabiliteit en liquiditeit waar corporaties zich aan dienen te houden, een negatief effect kunnen hebben op de investeringen. Hiervoor geven zij geen onderbouwing aan de hand van een berekening⁶⁷.

Overige gevolgen

Een ander gevolg dat het EIB ter sprake brengt, is het verzachte beleid rondom de huurruimte. De lagere huurstijging zou een negatief effect hebben op de doorstroming van huurders. Dit is juist iets wat woningcorporaties graag zien, doordat mutatie hogere huurstijgingen en dus hogere opbrengsten teweeg brengt. Zittende huurders zullen bij lagere huurstijgingen niet snel hun woning verlaten en hebben hier dus een voordeel van met als gevolg dat scheefwonen minder bestreden wordt.

De huurliberalisatie zal afnemen door het woonakkoord ten opzichte van het regeerakkoord wat negatieve effecten met zich mee brengt voor de bouwproductie. De positieve effecten van de maatregelen zijn echter groter dan deze negatieve effecten en daarmee kan gesteld worden dat invoering van het woonakkoord zeer positief is ten opzichte van het regeerakkoord. De totale effecten van het huurbeleid en de

⁶⁶ *Effecten op bouwproductie en werkgelegenheid van het woonakkoord*, Economisch Instituut van de Bouw, [maart 2013]. P.5-7.

⁶⁷ *Effecten op bouwproductie en werkgelegenheid van het woonakkoord*, Economisch Instituut van de Bouw, [maart 2013]. P.5-7.

verhuurderheffing blijven echter wel een negatief effect hebben op de investeringen. Het EIB noemt als oplossing voor dit probleem een aftrek van heffing bij het doen van investeringen. Dit hebben zij goed voorzien, aangezien dit later in het Besluit vermindering verhuurderheffing is opgenomen⁶⁸.

Korte conclusie over effecten volgens het EIB

Ook het EIB ziet het woonakkoord als een verbetering ten opzichte van het regeerakkoord. Zij voorzien echter meer problemen rondom de verhouding extra huuropbrengsten/kosten verhuurderheffing in de jaren na 2017. Huurruimte zal niet meer gebruikt kunnen worden in deze jaren met als gevolg een blijvend negatief effect op de kasstromen van woningcorporaties. Hoewel dit per corporatie zal verschillen, zullen de investeringen negatief beïnvloed worden door de verhuurderheffing. Naast deze effecten noemt het EIB ook nog effecten van het woonakkoord op de huurliberalisatie. Het verzachte huurbeleid zal minder mutatie tot gevolg hebben waardoor scheefwoners in hun sociale huurwoning kunnen blijven wonen. Tot slot noemt het EIB als stimulering van de investeringen een aftrek van de heffing bij het doen van investeringen.

3.5 Tussenconclusie

Resumerend op hoofdstuk 3 zien we dat het kabinet stelt dat de verhuurderheffing geen negatief effect zal hebben op de investeringen van woningcorporaties. Daartegenover stellen het CFV en het EIB dat dit juist wel het geval zal zijn en dat het woonakkoord een verbetering is ten opzichte van het regeerakkoord. Deze partijen verschillen wel in mening over de grootte van het negatieve effect van de heffing. Dit is te verklaren door de onzekerheid omtrent de toepassing van huurstijgingen door corporaties in de toekomst. Hierin zal moeten blijken in hoeverre zij hier gebruik van kunnen en zullen maken.

Tot slot zijn alle drie de partijen het eens over het verbeteren van de bedrijfsefficiency van de corporaties. Dit zal moeten leiden tot een reductie in de bedrijfskosten waardoor deze heffing makkelijker opgevangen kan worden en dus minder effect zal hebben op de investeringscapaciteit.

⁶⁸ *Effecten op bouwproductie en werkgelegenheid van het woonakkoord*, Economisch Instituut van de Bouw, [maart 2013]. P.6-7.

Hoofdstuk 4. Economische gevolgen van de verhuurderheffing voor huurders en commerciële verhuurders

In hoofdstuk 3 zijn de economische gevolgen van de verhuurderheffing voor woningcorporaties aan bod gekomen. In dit hoofdstuk zal gekeken worden naar de economische gevolgen voor de huurder, de commerciële verhuurder en de samenleving in zijn geheel.

4.1 De gevolgen van de verhuurderheffing voor de huurders

Huurders betalen indirect mee aan de verhuurderheffing. In beginsel worden de verhuurders belast over het bezit van hun verhuurde huurwoningen, maar indirect komt de heffing grotendeels voor rekening van de huurders doordat de verhuurderheffing veelal wordt doorberekend in de huurprijs⁶⁹. Afhankelijk van het inkomen mag de verhuurder jaarlijks bovenop de inflatie een bepaald percentage huurverhoging toepassen. Deze prijsstijging heeft een directe invloed op de koopkracht van de huurders. Meer huur betalen betekent simpelweg dat huurders minder geld overhouden. De inkomenseffecten zijn door het ministerie van SWZ kwantitatief gemaakt en zijn in onderstaande tabel verwerkt⁷⁰.

Er zit een aantal beperkingen aan deze gegevens. Zo is er uitgegaan van maximale huurverhoging van elke woning, terwijl niet elke verhuurder gebruik zal maken van een jaarlijkse maximale huurstijging.

Daarnaast is er ook niet uitgegaan van mutatie (verhuizingen).

Inkomensgroep	Netto inkomenseffect						
	Percentage van groep met inkomenseffect van:						
	0%	< 0 t/m - 0.1%	< -0.1 t/m - 0.25%	< -0.25 t/m - 0.5%	< -0.5 t/m - 1%	< -1 t/m - 1.5%	< -1.5%
Wel huurtoeslag, <33.614	22%	68%	9%	1%	1%	0%	0%
Geen huurtoeslag, <33.614	0%	1%	18%	68%	13%	0%	0%
33.614-43.000	0%	0%	8%	74%	17%	0%	0%
>43.000	0%	0%	3%	28%	67%	2%	0%
totaal	10%	32%	10%	31%	16%	0%	0%

Bron: ministerie van SZW op basis van WoON2012.

⁶⁹ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.13.

⁷⁰ Brief van drs. S.A. Blok minister van Wonen en Rijksdienst aan Voorzitter Tweede Kamer, betreft: *Vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing*, [28 februari 2013]. P.8.

De inkomensgroep die gerechtigd is tot huurtoeslag en een inkomen ontvangt lager dan €33.614 heeft te maken met de kleinste inkomenseffecten in vergelijking met de andere inkomensgroepen. Van alle huurders in deze groep ondervindt 22% geen inkomenseffect en 68% slechts minder of gelijk aan -0.1%. In totaal heeft 90% van deze inkomensgroep nauwelijks te maken met een koopkrachtvermindering. Dezelfde inkomensgroep maar dan met mensen die geen recht hebben op een huurtoeslag, heeft meer last van deze heffing. Zo heeft ongeveer 68% te maken met inkomenseffecten van tussen de -0.25% en -0.5%. Dit verschil kan verklaard worden door een stijging van de huurtoeslag voor de eerste inkomensgroep (met huurtoeslag) die deels betaald wordt uit de opbrengsten van de verhuurderheffing. Beter betaalde inkomensgroepen hebben te maken met grotere inkomenseffecten. Dit bevestigt het doel van het kabinet om scheefwoners uit de sociale huurwoningen te krijgen. Hogere inkomensgroepen krijgen namelijk te maken met hogere maximale toegestane huurstijgingen waardoor het verschil tussen huren in de gereguleerde sector en de vrije sector steeds kleiner wordt.

Uit de tabel blijkt dus dat de verhuurderheffing daadwerkelijk invloed heeft op de koopkracht van huurders. Maar hoe vertaalt dit zich naar de praktijk? Een van de belangrijkste en meest ingrijpende gevolgen is het toenemende aantal huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden in de afgelopen jaren. Zo waren er in het jaar 2013 6.980 huisuitzettingen door woningcorporaties terwijl dit er in 2012 8% minder waren⁷¹. In 88% van de gevallen was de oorzaak een structurele huurachterstand. Men kan de huur niet meer betalen en zal op zoek moeten naar een nieuwe woning. Het probleem is echter dat bij mutatie de verhuurder niet gebonden is aan een beperkte huurstijging waardoor huren van vrijstaande huurwoningen fors op kunnen lopen. Er komen dus meer mensen zonder huis te zitten en het aantal leegstaande woningen zal daarmee ook nog eens toenemen. Of de onbetaalbaarheid van de woningen gevolg is van de verhuurderheffing of de economische slechte tijden kan niet met zekerheid gezegd worden. Er zal sprake zijn van een combinatie van talloze factoren waardoor er opgepast moet worden met aannames dat deze effecten daadwerkelijk het gevolg zijn van bijvoorbeeld de verhuurderheffing.

Een andere oorzaak van de verhuurderheffing is dat woningcorporaties behoorlijk moeten snijden in de investeringen in renovatie en onderhoud, zo blijkt uit de analyses van het CFV en het EIB. Als gevolg hiervan is de kans groot dat steeds meer woningen zullen kampen met achterstallig onderhoud. Woningcorporaties zullen over minder geld beschikken om de staat van hun woningen naar behoren te houden. Daarnaast noemt Ronald Paping, directeur van Woonbond, nog een aantal andere gevolgen van de verhuurderheffing zoals sociaal isolement, slechte voedingsgewoontes, daklozen, gedwongen

⁷¹ Aedes.nl, (2014). *Hoeveel huisuitzettingen zijn er per jaar?*. [online].

samenwonen van mensen en overbewoning. Het zijn verschijnselen die zich volgens hem nu al voordoen en die alleen maar vaker voor zullen komen⁷².

4.2 Huurliberalisering

Binnen de huurwoningmarkt kennen we de sociale huurwoningen en de vrije markt waarbij deze markten gescheiden worden door de liberalisatiegrens van €699,48 in 2014. Opmerkelijk is dat de verhuurderheffing slechts van toepassing is op woningen in het gereguleerde segment. Dit zorgt ervoor dat liberalisatie van huurwoningen aantrekkelijk wordt voor verhuurders met een vermindering van het aantal sociale huurwoningen in de woningmarkt tot gevolg. Deze liberalisering wordt echter beperkt door een aantal factoren. Zo moeten er eerst woningen vrijkomen om de huren te kunnen laten stijgen aangezien verhuurders bij zittende huurders gebonden zijn aan bepaalde regels rondom huurstijgingen. Daarnaast zijn te hoge huren niet aantrekkelijk en moet het type woning, de staat van de woning en de ligging van de woning deze huurstijging wel toelaten⁷³.

Van alle huurwoningen in het bezit van woningcorporaties is 5% geliberaliseerd terwijl dit 40% zou kunnen zijn. Wanneer elke huurwoning geliberaliseerd zou worden neemt het aantal huurwoningen in de gereguleerde sector aanzienlijk af met als gevolg dat de heffingsgrondslag enorm versmalt. Daarmee zal ook het tarief van de verhuurderheffing behoorlijk stijgen vanwege de koppeling aan de begrote opbrengt van de heffing. Verhuurders die liberaliseren ontvangen een hogere huur en daarnaast betalen ze geen heffing meer⁷⁴. Dit is een ongewenst gevolg en het moet in de toekomst uitblijken in hoeverre deze situatie zich voor zal doen. De woningen die geliberaliseerd kunnen worden zijn voornamelijk in het bezit van woningcorporaties, die in veel gevallen afspraken maken met gemeenten over hun sociale huurwoningen. De Woonbond vreest voor huurliberalisering omdat dit hogere huurprijzen en langere wachtlijsten met zich meebrengt. Volgens directeur Ronald Paping is juist een verbreding in plaats van een versmalling van de sociale woningvoorraad noodzakelijk, in deze tijd van hoge werkloosheid en koopkrachtdaling, om de woningmarkt te stimuleren⁷⁵.

4.3 Gevolgen voor commerciële verhuurders

Niet alleen woningcorporaties maar ook 'gewone verhuurders' zoals particuliere verhuurders kunnen in aanmerking komen voor de verhuurderheffing. Ook commerciële verhuurders zijn in het bezit van een klein deel van het totale woningaanbod in de gereguleerde sector. Vaak zijn deze commerciële

⁷² BNR Nieuwsradio, (2014). *'Huurders in financiële problemen door verhuurdersheffing'*. [online].

⁷³ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.13.

⁷⁴ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.13.

⁷⁵ Woonbond.nl, (2014). *Woonbond - Woonbond: Grootchalige liberalisering dreigt*. [online].

verhuurders in het bezit van slechts enkele panden waardoor hun belastinggrondslag klein is. Daarnaast geldt een zogenaamde voetvrijstelling waarbij een verhuurder geen heffing hoeft af te dragen over zijn eerste 10 huurwoningen⁷⁶. Het kabinet stelt dat deze commerciële verhuurders een relatief grote vrijstelling genieten ten opzichte van woningcorporaties en rechtvaardigt daarmee de verhuurderheffing voor commerciële verhuurders⁷⁷. Uit hoofdstuk 1 blijkt dat een verhuurder met 15 sociale huurwoningen een heffing betaalt van ongeveer €2000. Deze kostenpost kan (grotendeels) doorberekend worden in de huurprijs waardoor de verhuurder nauwelijks hinder ondervindt van deze heffing. Toch blijkt in de praktijk dat ook commerciële verhuurders het absoluut niet eens te zijn met de rechtvaardiging van de verhuurderheffing⁷⁸. Zij vinden dat de verhuurderheffing in strijd is met het ongestoord genot op eigendom.

4.4 Gevolgen voor de samenleving

Het is inmiddels wel duidelijk geworden dat de invoering van de verhuurderheffing voor veel discussie en problemen heeft gezorgd. Er zou een negatieve invloed zijn op de investeringen van woningcorporaties, huurders zouden de klos zijn door forse huurstijgingen en koopkrachtdalingen, en nu blijkt ook huurliberalisatie een oorzaak te zijn van deze heffing. Om de heffing vanuit een wat breder perspectief te bekijken zal ik kort ingaan op de economische effecten voor de samenleving van ons land.

Zo verscheen op 30 mei 2014 een artikel over Nederlandse woningcorporaties in het Financieel Dagblad. ‘Duizenden ontslagen bij woningcorporaties’ luidde de kop boven het artikel dat geschreven was naar aanleiding van een artikel in het NRC Handelsblad dat in samenwerking met onderzoeksbureau OverheidinNederland.nl een enquête heeft gehouden bij 65 corporatiedirecteuren⁷⁹. Zij geven aan te moeten snijden in de kosten om de verhuurderheffing te kunnen betalen. Het gebruik van financiële buffers zoals reserves is slechts een oplossing voor de korte termijn. Personeel ontslaan is voor 94% van de woningcorporaties voorlopig de enige oplossing van dit probleem. Zo zouden 7 op de 10 woningcorporaties minimaal 15% van de banen moeten schrappen. Nog hogere werkloosheid is dus een gevolg voor onze samenleving waarmee extra overheidsuitgaven als werkloosheidsuitkeringen gepaard gaan. Daarnaast zullen deze werklozen jaarlijks aanzienlijk minder inkomstenbelasting betalen. Ook hieruit blijkt maar weer hoe gecompliceerd het invoeren van een nieuwe belasting is. De beoogde opbrengsten van de heffing zijn veel makkelijker te berekenen dan de kosten die de heffing met zich mee

⁷⁶ Artikel 1.10 Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II.

⁷⁷ M.D. Bosch, *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, p.14.

⁷⁸ Zie bijlage.

⁷⁹ Het Financieel Dagblad, (2014). *‘Duizenden ontslagen bij woningcorporaties’*. [online].

brengt. Ook zouden de corporaties minder investeren in de leefbaarheid van de omgeving waar de woningen zijn gevestigd.

Conclusie en aanbevelingen

Het genereren van belastingopbrengsten is het voornaamste doel van de Wet verhuurderheffing. Ondanks dat een doorslaggevende rechtsgrondslag bij niemand bekend is, lijkt afschaffing van deze wet niet aan de orde. Bij de evaluatie van de wet in 2016 zal gekeken worden naar de economische effecten van de verhuurderheffing⁸⁰. Met mijn scriptie heb ik hier een begin mee gemaakt. Ik zal dan ook het kabinet aanbevelen hoe er rekening gehouden dient te worden met deze effecten voor de nieuwe wet na 2017. De stelling luidt als volgt:

Wat zijn de economische gevolgen van de Wet verhuurderheffing, en hoe dient hier rekening mee gehouden worden bij het continueren van de wet na 2017?

De toekomst van de wet is nog niet bepaald en in theorie is het mogelijk dat de heffing niet gecontinueerd zal worden, al acht ik deze kans niet heel groot. De staatsinkomsten zullen bij afschaffing van de verhuurderheffing op een andere manier de staatskas moeten bereiken. Daarnaast moet gerealiseerd worden dat met de opbrengsten van de verhuurderheffing subsidies en huurtoeslagen worden gefinancierd. Deze belastingopbrengsten zullen dan dus ergens in deze sector vandaan gehaald moeten worden. Aangezien huurders in de gereguleerde sector al jarenlang voordeel genieten van huurtoeslag en goedkope gesubsidieerde woningen vind ik het niet onrechtvaardig dat juist deze inkomensgroep te maken zal krijgen met lichte huurstijgingen. Daarnaast zijn het de mensen die in aanmerking komen voor huurtoeslag die ook in de inkomstenbelasting te maken hebben met voordelige belastingtarieven. Ik denk dat de regering uit moet kijken dat het niet teveel staatssteun gaat verlenen aan deze groep mensen.

Wat zijn de economische effecten van de verhuurderheffing?

In hoofdstuk 3 is uitgebreid ingegaan op de economische effecten van de verhuurderheffing op woningcorporaties. Hier is gebleken dat de heffing daadwerkelijk een negatief effect heeft op de investeringen in nieuwbouw, onderhoud, renovatie en verbetering van de leefbaarheid van de omgeving. Dit is te verklaren doordat de toegestane huurverhogingen voor de jaren 2014, 2015 en 2016 niet toereikend zijn om de verhuurderheffing voor die jaren te compenseren. Hierdoor zal de heffing op een andere wijze gefinancierd moeten worden wat bij financieel ongezonde corporaties kan leiden tot een reductie in de investeringen, doordat er niet voldoende middelen aanwezig zijn. In de jaren 2013 en 2017 zijn de extra huuropbrengsten wel hoger dan de te betalen heffing. Dit overschot kan het tekort van de drie andere jaren echter niet geheel compenseren. Per saldo hebben we het over een tekort van 354 miljoen

⁸⁰ Artikel 8.2a Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II.

euro verdeeld over 381 woningcorporaties in 5 jaar tijd⁸¹. Dit lijkt mij te overzien en daarom denk ik dat de verhuurderheffing een nihil effect zal hebben op de investeringscapaciteit van de corporaties. Verder is het aan de corporaties zelf om hun financiën op orde te krijgen zodat zij in de toekomst weer kunnen denken aan investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouwprojecten en onderhoud van oude woningen. Verbetering van de bedrijfsefficiëntie zal hier een belangrijke rol in moeten gaan spelen. Ook is de verkoop van een gedeelte van de woningvoorraad een reële optie om tijdelijk de heffing af te kunnen dragen. Zelf ben ik hier geen groot voorstander van omdat verkoop van woningvoorraad zal leiden tot een versmalling van de belastinggrondslag. Als gevolg hiervan kan het tarief in de loop der jaren omhoog geschroefd worden om alsnog voldoende belastingopbrengsten te genereren. Het zal op korte termijn voor de woningcorporaties lastig worden alle financiën op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat de heffing geen negatieve invloed heeft op de investeringen. De huurstijgingen dienen gebruikt te worden voor compensatie van de heffing, en niet voor het financiële herstel. Hiervoor is de geboden huurruimte namelijk niet bedoeld.

In hoofdstuk 4 is gekeken naar de economische effecten van de verhuurderheffing voor huurders en commerciële verhuurders. Verder is de huurliberalisatie aan de orde gekomen. Huurders worden niet direct, maar indirect belast met de verhuurderheffing door middel van huurstijgingen. Naarmate het inkomen stijgt, wordt de maximale toegestane huurstijging ook hoger. Het is dan ook de hoogste inkomensgroep, met een inkomen van boven de €43.000, die te maken krijgt met een netto inkomenseffect van tussen de -0.5% en -1%. De laagste inkomensgroepen hebben te maken met slechts een netto inkomenseffect van maximaal -0.5% in 2012. Naarmate het tarief van de heffing stijgt, zullen ook deze effecten groter worden.

Ook huurliberalisering blijkt een effect te zijn van de invoering van de verhuurderheffing. Door de invoering van de heffing is het voor verhuurders aantrekkelijker woningen te verhuren in de vrije sector waardoor zij geen heffing hoeven af te dragen over het bezit van deze woningen. Daarnaast zorgt de stijging van de huurprijzen ook voor een hogere gemiddelde huur met als gevolg dat deze steeds dichterbij de liberalisatiegrens komt. Ik verwacht dat de marktwerking dit effect gedeeltelijk tegen zal gaan.

Commerciële verhuurders hebben ook te maken met de verhuurderheffing waardoor zij sinds 2013 jaarlijks een bepaald bedrag moeten afdragen. Zij hebben te maken met een voetvrijstelling van 10 huurwoningen waardoor zij procentueel gezien een veel grotere vrijstelling verkrijgen dan woningcorporaties die aanzienlijk meer huurwoningen in hun bezit hebben. Ik raad het kabinet dan ook

⁸¹ Zie tabel op pagina 17.

aan om ook na 2017 geen onderscheid te maken tussen commerciële verhuurders en woningcorporaties. Beide moeten de heffing kunnen compenseren met toegestane huurstijgingen.

Woningcorporaties geven aan personeel te moeten ontslaan als gevolg van de verhuurderheffing. Zij zouden moeten snijden in de kosten, en deze maatregelen zijn dan ook onvermijdelijk. Zoals al eerder aangegeven zoek ik de oorzaak van deze werkloosheid eerder in het slechte financiële beleid dat de corporaties afgelopen jaren hebben gevoerd. Verder ben ik hier ook niet heel diep op ingegaan omdat de oorzaak van werkloosheid veelal moeilijk te achterhalen is.

Hoe dient er rekening gehouden te worden met deze effecten bij het continueren van de wet na 2017?

Nu duidelijk is geworden wat de economische (negatieve) effecten van de verhuurderheffing zijn, zal ik drie aanbevelingen doen aan het kabinet over een aantal zaken waar rekening mee gehouden dient te worden bij de verlenging van de wet na 2017. Allereerst moet de wet in stand gehouden worden zoals die in de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II is opgenomen, maar ik doe het kabinet de volgende drie aanbevelingen:

1. De totale af te dragen verhuurderheffing moet voor de belastingplichtige na 2017 volledig gecompenseerd kunnen worden met de toegestane huurverhogingen. Deze huurverhogingen mogen de heffing echter niet overschrijden.
2. Het kabinet dient het wetsvoorstel voor de bevrozing van de liberalisatiegrens vanaf 2015 niet goed te keuren. De liberalisatiegrens moet jaarlijks stijgen met het percentage van de inflatie.
3. De regelgeving rondom huurverhoging dient sterk gematigd te worden. Het onderscheid tussen inkomensgroepen moet ook na 2017 gemaakt blijven worden.

Aanbeveling 1

1. De totale af te dragen verhuurderheffing moet voor de belastingplichtige na 2017 volledig gecompenseerd kunnen worden met de toegestane huurverhogingen. Deze huurverhogingen mogen de heffing echter niet overschrijden.

Wanneer de toegestane huurverhogingen gelijk zijn aan de af te dragen verhuurderheffing, zal de heffing geen negatieve invloed kunnen hebben op de investeringen van woningcorporaties. De huurverhogingen mogen deze heffing echter niet of nauwelijks overschrijden, omdat deze huurverhogingen niet bedoeld zijn als extra verdienmogelijkheid voor de verhuurders.

Van de toegestane huurruimte bestaat een deel uit een inflatiecorrectie. Het is aannemelijk dat het jaarlijkse inkomen van de huurders met ditzelfde percentage zal stijgen. Het andere deel, in deze scriptie

veelal de ‘extra huurstijging’ genoemd, zal dienen ter compensatie van de verhuurderheffing. Deze huurstijging, voor de laagste inkomensgroep bestaande uit 1.5% per maand, zal niet ondragelijk zijn voor de huurders. Dit blijkt ook uit de tabel met de netto inkomenseffecten in hoofdstuk 4.

Hieronder volgt een overzicht van de opbrengsten van de verhuurderheffing versus de extra huuropbrengsten inclusief de harmonisatie.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Heffing (mln.€)	50	1165	1335	1520	1700	1734	1769	1804
Tarief	0.014%	0.381%	0.449%	0.491%	0.536%	0.547%	0.558%	0.569%
Extra huuropbrengsten inclusief harmonisatie	364	721	1073	1448	1810	±1734	±1769	±1804

Als we kijken naar het oplopende tarief tot en met 2017 zien we dat er geen vast patroon valt te constateren. Hier kunnen we dus ook niet uit afleiden wat er met het tarief na 2017 zal gebeuren. Aangezien overal nadrukkelijk is aangegeven dat de beoogde opbrengsten in 2017 ongeveer 1.7 miljard zal bedragen, ben ik in deze tabel uitgegaan van slechts een stijging van de inflatie ($\pm 2\%$) per jaar na 2017. Indien de beoogde belastingopbrengsten na 2017 hoger zijn dan slechts de inflatoire stijging zal ook automatisch het tarief mee veranderen. Voor de regelgeving rondom de huurruimte zal gekeken moeten worden naar de beoogde heffingsopbrengsten. Deze zullen zodanig ingesteld moeten worden dat de extra huuropbrengsten ongeveer gelijk zijn aan de totale te betalen verhuurderheffing in Nederland.

Aanbeveling 2

2. Het kabinet dient het wetsvoorstel voor de bevrozing van de liberalisatiegrens vanaf 2015 niet goed te keuren. De liberalisatiegrens moet jaarlijks stijgen met het percentage van de inflatie⁸².

Huurstijgingen zorgen naast ontevreden huurders ook voor nog een ander probleem, namelijk huurliberalisatie. Wanneer de gemiddelde huurstijgingen jaarlijks harder stijgen dan de liberalisatiegrens zal de gemiddelde huurprijs van de woningen deze grens op den duur naderen of zelfs overschrijden. Een gevolg hiervan is huurliberalisatie. Dat wil zeggen dat woningen uit de gereguleerde sector verhuurd gaan worden in de vrije markt als gevolg van de prijsstijgingen. Hierdoor neemt het aantal huurwoningen in de gereguleerde sector af. Hieronder volgt een overzicht van de liberalisatiegrenzen van een aantal jaren met daarbij de procentuele stijging ten opzichte van het jaar daarvoor inclusief de bevrozing van de grens vanaf 2015 tot en met 2017.

⁸² Rijksoverheid.nl, (2014). *Geliberaliseerde huurwoning / Huurwoning / Rijksoverheid.nl*. [online].

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Liberalisatiegrens	€652.52	€664.66	€681.02	€699.48	€699.48	€699.48	€699.48
Procentuele stijging t.o.v. jaar ervoor	-	1.86%	2.46%	2.71%	0%	0%	0%

Bij jaarlijkse huurstijgingen zal de gemiddelde huurprijs steeds dichterbij de liberalisatiegrenzen komen. Duurdere huurwoningen in de gereguleerde sector die net onder deze grens liggen, zullen massaal deze grens passeren. Om die reden beveel ik het volgende verloop van de liberalisatiegrenzen aan:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liberalisatiegrens	€681.02	€699.48	€713.47	€727.74	€742.29	€757.14	€772.28	€787.73
Procentuele stijging t.o.v. jaar ervoor	2.46%	2.71%	± 2% (inflatie)	± 2% (inflatie)	± 2% (inflatie)	± 2% (inflatie)	± 2% (inflatie)	± 2% (inflatie)

Ook nu zal de gemiddelde huurstijging jaarlijks groter zijn dan de stijging van de liberalisatiegrens. Dit verschil is echter al een stuk kleiner. Toch loopt de gemiddelde huurprijs nog steeds in op de liberalisatiegrens. Om die reden heb ik nog een derde aanbeveling omtrent het huurbeleid.

Aanbeveling 3

3. De regelgeving rondom huurverhoging dient sterk gematigd te worden. Het onderscheid tussen inkomensgroepen moet ook na 2017 gemaakt blijven worden.

De eerste inkomensgroep met een inkomen tot €34.085 kan te maken krijgen met een huurstijging van maximaal 1.5% bovenop de inflatie per jaar. De tweede inkomensgroep met een inkomen van tussen de €34.085 en €43.602 kan te maken krijgen met een huurstijging van maximaal 2% bovenop de inflatie per jaar. Voor de inkomensgroep met een inkomen van boven de €43.602 geldt een maximale huurstijging van 4% per jaar bovenop de inflatie. Deze hoogste inkomensgroep kan dus jaarlijks te maken krijgen met een huurstijging van maar liefst 6%. Het woonakkoord dat is ingegaan op 1 januari 2014 met dit huurbeleid zal dus voor de jaren 2014 tot en met 2017 leiden tot een totale huurstijging van $1.06^4 = 26.2\%$. Hiermee lijkt mij dat een van de doelen van de heffing, namelijk het uittreden van scheefwonders, in grote mate is bereikt. Omdat verhuurders niet altijd gebruik zullen maken van deze maximale huurstijgingen, en de beoogde opbrengsten van de verhuurderheffing behaald moeten worden, adviseer ik een nieuw huurbeleid

met gematigde toegestane huurstijgingen bovenop de inflatie. Daarbij adviseer ik wel door te gaan met het onderscheid te maken tussen de verschillende inkomensgroepen. Het kabinet zal het gedurende een periode van 3 jaar aan moeten kijken met dit nieuwe beleid. Tegen die tijd zal het grootste gedeelte van de scheefwoners zijn verhuisd naar huur- of koopwoningen in de vrije markt.

Het zal voor het kabinet een hele uitdaging worden om het nieuwe huurbeleid in te richten. Het huurbeleid moet sterk gematigd worden, maar daarbij moeten de totale extra huuropbrengsten wel toereikend blijven om in ieder geval een groot deel van de verhuurderheffing te kunnen compenseren. Wellicht moeten we erop vertrouwen dat de financiële gezondheid van de woningcorporaties tegen die tijd verbeterd is waardoor zij een deel van de heffing uit eigen middelen af kunnen dragen. Ook zouden zij de heffing voor een deel kunnen financieren uit de jaarlijkse inflatiecorrectie die wordt gerekend bij de huur. Al met al zal het kabinet hard aan de slag moeten om ervoor te zorgen dat deze verhuurderheffing op een juiste wijze kan worden verlengd.

Literatuurlijst

- Aedes.nl, (2014). *Feiten & Cijfers*. [online] geraadpleegd via: <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/feiten-en-cijfers.xml> [7 mei. 2014].
- Aedes.nl, (2014). *Hoe zijn woningcorporaties georganiseerd?*. [online] geraadpleegd via: <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/corporatiestelsel/ho-zijn-de-woningcorporaties-georganiseerd/ho-zijn-de-woningcorporaties-georganiseerd.xml> [7 mei. 2014].
- Aedes.nl, (2014). *Hoeveel huishuizingen zijn er per jaar?*. [online] geraadpleegd via: <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/bewoners/hoeveel-huishuizingen-zijn-er-per-jaar/hoeveel-huishuizingen-zijn-er-per-jaar.xml> [21 juni. 2014].
- Antwoordvoorbedrijven.nl, (2014). *Btw-tarief verbouwingen en renovatie woningen / Antwoord voor bedrijven*. [online] geraadpleegd via: <http://www.antwoordvoorbedrijven.nl/regel/btw-verbouwingen-renovatiewerken-bestaande-bouw> [13 juli. 2014].
- Artikel 2 en 3 Besluit vermindering verhuurderheffing 2014.
- Artikel 1.1, 1.4, 1.5, 1.6, 1.10, 1.12, 1.13, 8.2a Wet Maatregelen Woningmarkt II.
- BNR Nieuwsradio, (2014). *'Huurders in financiële problemen door verhuurdersheffing'*. [online] geraadpleegd via: <http://www.bnr.nl/nieuws/politiek/354672-1312/huurders-in-financiele-problemen-door-verhuurdersheffing> [21 juni. 2014].
- Bosch Mr. M.D., *Verhuurderheffing*, Deventer: Kluwer 2014, pagina's 3,4,7,8,9,12,13,14,42,45,47,69,84.
- Brief aan de heer drs. S.A. Blok,, *Doorberekening bijgesteld huurbeleid en effecten verhuurderheffing*, Centraal Fonds Volkshuisvesting, [27 februari 2013]. P.1-2. Geraadpleegd via: https://www.eerstekamer.nl/overig/20130228/doorrekening_door_het_centraal [datum].
- Brief aan de heer drs. S.A. Blok, *Doorrekeningen huurbeleid en effecten verhuurderheffing*, Centraal Fonds Volkshuisvesting , [20 november 2012]. P.1-2. Geraadpleegd via: <http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/doorrekeningen.xml> [datum].
- Brief van drs. S.A. Blok minister van Wonen en Rijksdienst aan Voorzitter Tweede Kamer, betreft: *Vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing*, [28 februari 2013]. P.1-10. Geraadpleegd via: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/02/28/kamerbrief-over-vormgeving-en-effecten-huurbeleid-en-verhuurdersheffing.html> [datum].
- Cfv.nl, (2014). *Over CFV - CFV home*. [online] geraadpleegd via: http://www.cfv.nl/over_cfv [4juni. 2014].
- *Effecten op bouwproductie en werkgelegenheid van het woonakkoord*, Economisch Instituut van de Bouw, [maart 2013]. P.5-7. Geraadpleegd via: <http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/doorrekeningen.xml> [datum].
- Eib.nl, (2014). *Wat is het EIB? - Economisch Instituut voor de Bouw*. [online] geraadpleegd via: <http://www.eib.nl/wat-is-het-eib/> [5 juni. 2014].
- Het Financieele Dagblad, (2014). *'Duizenden ontslagen bij woningcorporaties'*. [online] geraadpleegd via: <http://fd.nl/economie-politiek/167441-1405/duizenden-ontslagen-bij-woningcorporaties> [22 juni. 2014].
- *Kamerstukken II* 2012/13, 33 407, nr. 2, p.2.
- *Kamerstukken II* 2012/2013, 33 407, nr. 3, p.3 + 5.
- *Kamerstukken II* 2012/2013, 33 405, nr. 15, p.8.
- *Kamerstukken II* 2013/2014, 33 756, nr.3, p.12.
- *Kamerstukken II* 2013/2014, 33 819 nr. 2, p.1.
- Mulder M. & Semenov R., *Effecten van verhuurderheffing en huurmaatregelen op financiën en investeringen*, Economisch Instituut van de Bouw, [november. 2012]. Geraadpleegd via: <http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/doorrekeningen.xml> [datum].

- Rijksoverheid.nl, (2014). *Geliberaliseerde huurwoning* / *Huurwoning* / *Rijksoverheid.nl*. [online] geraadpleegd via: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vrije-sector-huurwoning> [5 juli. 2014].
- Rijksoverheid.nl, (2014). *Hoe kom ik aan een (huur)woning als ik te veel verdien voor een sociale huurwoning?* [online] geraadpleegd via: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/hoe-kom-ik-aan-een-huur-woning-als-ik-te-veel-verdien-voor-een-sociale-huurwoning.html> [1 Mei. 2014].
- Rijksoverheid.nl, (2014). *Inkomsten en uitgaven*, *Rijksoverheid.nl*. [online] geraadpleegd via: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/overheidsfinancien/inkomsten-en-uitgaven>, [3 Mei. 2014].
- Rijksoverheid.nl, (2014). *Sociale huurwoning*, [online] geraadpleegd via: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/sociale-huurwoning-huren> [1 Mei. 2014].
- Rijksoverheid.nl, (2014). *Sociale huurwoning (sociale huur)* / *Huurwoning* / *Rijksoverheid.nl*. [online] geraadpleegd via: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/sociale-huurwoning-huren> [5 Mei. 2014].
- Rijksoverheid.nl, (2014). *Woningcorporaties* / *Onderwerp* / *Rijksoverheid.nl*. [online] geraadpleegd via: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties> [5 Mei. 2014].
- Stevens, L.G.M., *Elementair Belastingrecht*, Deventer: Kluwer 2012, p.5+6.
- Weezel, T. van & Huisman, C. (2014), Sociale huurwoningen fors duurder geworden. *de Volkskrant*, p.2.
- Weezel, T. van & Huisman, C. (2014), Bijstandsmoeder, huur 689,86 euro, *de Volkskrant*, p.7.
- Weezel, T. van & Huisman, C. (2014), ‘We kunnen echt niet anders’, *de Volkskrant*, p.7.
- Woonbond.nl, (2014). *Woonbond - Woonbond: Grootschalige liberalisering dreigt*. [online] geraadpleegd via: <http://www.woonbond.nl/nieuws/3160> [21 juni. 2014].