

ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM – NADRUK VERBODEN  
Erasmus School of Economics - Masterscriptie

2014

## De verhuurderheffing

Het begin van een financieel neerwaartse spiraal voor woningcorporaties?



M.A.E. (Wendy) Joosen

Studentnummer: 328261

Begeleider: Drs. J.E. van den Berg

Rotterdam, juli 2014

# Voorwoord

Ter afsluiting van de master Fiscale Economie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam presenteer ik u mijn masterscriptie.

Een masterscriptie waarin een recent ingevoerde belasting, de verhuurderheffing, centraal staat. Een heffing welke voornamelijk in de corporatiesector veel tegenstand heeft opgeroepen. De vraag die na invoering is blijven bestaan, is of de verhuurderheffing daadwerkelijk een budgettair voordeel voor de overheid gaat opleveren. De verhuurderheffing zorgt voor een belastingopbrengst, maar andere belastinginkomsten dalen mogelijk. Dit onderzoek is bedoeld om de financiële gevolgen van de verhuurderheffing voor woningcorporaties in kaart te brengen en om te kijken of een andere vorm van heffing wenselijker is. Bij het meten van de financiële gevolgen wordt rekening gehouden met de door woningcorporaties verschuldigde vennootschapsbelasting en verhuurderheffing.

Terugkijkend op mijn master, kan ik concluderen dat het een leerzame tijd is geweest. Mijn dank gaat uit naar mijn begeleider, Drs. J.E. van den Berg. Dankzij zijn geduld en zowel positieve als kritische noten heb ik dit onderzoek af kunnen ronden. Daarnaast gaat mijn dank uit naar Dhr. J. Roza, directeur bedrijfsvoering van Maasdelta Groep. Gedurende het gehele proces van afstuderen heeft hij klaargestaan om de benodigde informatie aan te leveren. Door deze aangeleverde cijfers vormt mijn scriptie een weergave van de corporatiesector. Als laatste gaat mijn dank uit naar mijn familie en vrienden. In het bijzonder wil ik mijn ouders en het 93<sup>e</sup> bestuur van het Rotterdamsch Studenten Gezelschap bedanken. Zij zijn gedurende het gehele proces in mij blijven geloven, mede dankzij hen heb ik dit onderzoek tot een goed einde gebracht.

Rotterdam, juli 2014

Wendy Joosen

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b> .....	<b>1</b>
<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 1: Inleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1. Aanleiding en probleemstelling .....	4
1.2. Structuur .....	6
1.3. Afbakening.....	7
<b>Hoofdstuk 2: Woningcorporaties</b> .....	<b>9</b>
2.1. Geschiedenis van de corporatiesector .....	9
2.2. Woningcorporaties in de maatschappij.....	11
2.3. Fondsen van woningcorporaties .....	13
2.3.1. Waarborgfonds .....	13
2.3.2. Saneringsfonds.....	14
2.4. Belastingplicht van woningcorporaties .....	16
2.4.1. Vennootschapsbelasting.....	16
2.4.1.1. Geschiedenis vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties.....	16
2.4.1.2. Huidige vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties .....	17
2.4.2. Omzetbelasting.....	19
2.4.3. Overdrachtsbelasting .....	19
2.4.4. Onroerendezaakbelasting.....	20
2.4.5. loonbelasting .....	21
2.5. Samenvatting .....	21
<b>Hoofdstuk 3: Markt voor huurwoningen</b> .....	<b>23</b>
3.1. Werking van de huurwoningenmarkt.....	24
3.1.1. Totstandkoming vraag op de huurwoningenmarkt.....	26
3.1.2. Totstandkoming aanbod op de huurwoningenmarkt.....	27
3.2. Verhuurderheffing .....	27
3.2.1. Geschiedenis van de verhuurderheffing.....	28
3.2.2. Wet verhuurderheffing .....	31
3.2.2.1. Belastingplichtige .....	31
3.2.2.2. Maatstaf van heffing.....	33
3.2.2.3. Tarief .....	33
3.2.2.4. Investeringsfaciliteiten.....	33
3.2.3. Critici over de verhuurderheffing.....	34

3.2.3.1. Doelstelling van de verhuurderheffing .....	34
3.2.3.2. Negatieve kasstroom woningcorporaties.....	35
3.2.3.3. Specifiek karakter verhuurderheffing.....	37
3.2.3.4. Wetsbepalingen verhuurderheffing.....	39
3.2.3.5. Overige veronderstelde gevolgen verhuurderheffing .....	40
3.2.4. Voorkomen en verminderen van de verhuurderheffing .....	41
3.2.4.1. Spreiden bestand huurwoningen of huurwoningenbestand inkrimpen.....	41
3.2.4.2. Huurverhoging tot boven de huurtoeslaggrens.....	43
3.2.4.3. Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde.....	43
3.3. Samenvatting .....	44
<b>Hoofdstuk 4: Een vergelijking .....</b>	<b>47</b>
4.1. Huurmarkt voor de invoering van de verhuurderheffing.....	48
4.2. Huurmarkt na de invoering van de verhuurderheffing.....	51
4.3. De vergelijking .....	55
4.4. Samenvatting .....	60
<b>Hoofdstuk 5: Alternatieven en aanbevelingen .....</b>	<b>63</b>
5.1. Alternatieve invulling van de verhuurderheffing .....	63
5.1.1. Vaste heffing per woning .....	63
5.1.2. Heffing op de huursom .....	64
5.1.3. Belastingvrije voet in de heffing per woning .....	66
5.1.4. Varianten met een investeringsaftrek.....	67
5.1.5. Heffing gedifferentieerd naar WOZ-klasse .....	69
5.1.6. (Verplichte) investeringen in plaats van de verhuurderheffing.....	70
5.1.7. Huurdersbelasting.....	72
5.2. Aanbevelingen voor de wet verhuurderheffing .....	73
5.3. Samenvatting .....	77
<b>Hoofdstuk 6: Conclusie .....</b>	<b>79</b>
<b>Hoofdstuk 7: Literatuurlijst.....</b>	<b>84</b>
7.1. Kamer- en beleidsstukken.....	84
7.2. Literatuur.....	84
7.3. Jurisprudentie .....	86
7.4. Boeken .....	86
7.5. Online bronnen .....	86
<b>Bijlage 1: Uitgewerkt interview woningcorporatie Maasdelta .....</b>	<b>88</b>

# Hoofdstuk 1: Inleiding

## 1.1. Aanleiding en probleemstelling

Al jaren is er onrust op de woningmarkt. Zowel op de markt van koopwoningen als op de markt van huurwoningen worden regelmatig veranderingen voorgesteld.<sup>1</sup> Bij de verkiezingen van september 2012 vormde de woningmarkt wederom een belangrijk beleidsgebied. De woningmarkt zit al jaren op slot en alle partijen waren het eens dat daar verandering in moest worden gebracht. Na de verkiezingen volgde het regeerakkoord<sup>2</sup> tussen de PvdA en de VVD. Hierin staan onder andere de plannen voor de komende regeerperiode betreffende de woningmarkt. Stef Blok kwam, als verantwoordelijke minister van Wonen en Rijksdienst, met de coalitiepartijen, D66, ChristenUnie en SGP op 13 februari 2013 tot een akkoord. Dit akkoord zorgde voor een aantal aanpassingen ten opzichte van het woningmarktbeleid zoals eerder in het regeerakkoord beschreven.<sup>3</sup>

Naar aanleiding van de uitvoering van het regeerakkoord maakte Nederland definitief kennis met een nieuwe heffing, de verhuurderheffing. Deze heffing wordt opgelegd aan verhuurders van meer dan 10 onroerende zaken met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. Het primaire doel van de nieuwe heffing is het genereren van een budgettaire opbrengst.<sup>4</sup> Voorstanders vinden het gerechtvaardigd vanwege het afkomen van extra inkomsten. Verhuurders mogen namelijk volgens ditzelfde woonakkoord extra huurverhogingen doorvoeren, gebaseerd op het inkomen van de huurder. Tevens zien voorstanders het voordeel van een vermindering van het begrotingstekort. Tegenstanders van de verhuurderheffing zijn voornamelijk te vinden in de vorm van huurders en verhuurders, voornamelijk woningcorporaties. Zij betalen immers het grootste gedeelte van de nieuwe heffing. Voor verhuurders weegt de heffing naar verwachting niet op tegen de inkomensafhankelijke huurverhogingen die doorgevoerd kunnen worden. Zo raamt het Economisch Instituut voor de Bouw de effecten van de nieuwe regelingen op een negatieve kasstroom voor woningcorporaties à €1 miljard.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Denk hierbij aan voorstellen betreffende de hypotheekrenteaftrek, de overdrachtsbelasting, huurverhogingen en de verhuurderheffing.

<sup>2</sup> Regeerakkoord. *'Bruggen slaan'*. 29-10-2012. Hoofdstuk X.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2013/14, 32 847, nr. 42.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 3.

<sup>5</sup> Mulder, M. en R. Semenov. *'Regeerakkoord en woningcorporaties'*. Economisch Instituut voor de Bouw. 2012. Pagina 7.

Er bestaan ook ramingen met andere uitkomsten. Dit brengt de vraag naar voren wat het daadwerkelijke effect is van de ingevoerde verhuurderheffing op de huurmarkt en de overheidsinkomsten. Een extra kostenpost, in deze de verhuurderheffing, kan voor corporaties namelijk tot liquiditeitsproblemen leiden. Woningcorporaties die in financiële moeilijkheden verkeren, kunnen aanspraak maken op een bijdrage uit het saneringsfonds. In dit fonds storten corporaties een bijdrage naar draagkracht.<sup>6</sup> Op deze manier wordt de winst van de gezondere woningcorporaties gebruikt om verliesgevende corporaties te helpen. Deze storting is aftrekbaar van de winst, waardoor gezonde corporaties per saldo minder winst overhouden om te belasten. Daarnaast besluiten corporaties door de nieuwe regelgeving eerder om te fuseren. Fuseren heeft vaak een reductie van het personeelsbestand tot gevolg, dat leidt bijvoorbeeld tot een lagere Rijksopbrengst aan loonbelasting. De verhuurderheffing creëert enerzijds dus een nieuwe inkomstenbron, maar anderzijds kan het leiden tot een reductie van andere belastingopbrengsten. Zorgt de verhuurderheffing daarom wel voor een budgettaire opbrengst? En wordt de beoogde beweging op de woningmarkt daadwerkelijk bereikt met deze regelgeving?

De verhuurheffing maakt deel uit van een uitgebreid plan om de woningmarkt te verbeteren. Dit plan heeft ten doel de woningmarkt uit het slop te krijgen. Een voorbeeld van een stimulerende maatregel voor zowel de sector van koop- als huurwoningen is bijvoorbeeld het omzetbelastingtarief voor verbouwing- en renovatiewerkzaamheden dat voor bestaande bouwwerken is verlaagd naar 6%.<sup>7</sup> Daarnaast kan gedacht worden aan de extra huurverhogingen voor huurders met een hoog inkomen in een goedkope huurwoning. Deze maatregel moet er mede voor zorgen dat de financiële gevolgen van de verhuurderheffing worden beperkt. Door extra huuropbrengsten worden er immers meer opbrengsten gegenereerd voor verhuurders. Of de extra huurverhogingen toereikend zijn om de gehele heffing te voldoen is te betwijfelen. Zo stelt een onderzoek van Atrivé dat op termijn 70% van de heffing betaald kan worden door de huurverhogingen, maar 30% door verhuurders op een andere manier bijeen moet worden gebracht.<sup>8</sup>

Het overeengekomen regeerakkoord en het in februari 2013 gesloten akkoord ter aanpassing van het regeerakkoord zorgen voor wijzigingen op de woningmarkt. Een van de wijzigingen is de verhuurderheffing, deze staat in dit onderzoek centraal. Enkele vragen die

---

<sup>6</sup> Centraal Fonds Volkshuisvestiging. (2012). *'bijlage 4 bij doorlichting'*. Pagina 3.

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2013/14, 32 847, nr. 42.

<sup>8</sup> Atrivé. "Gevolgen woonakkoord doorberekend: Mogelijkheden huurverhoging niet toereikend voor afdracht verhuurdersheffing". Houten. 22 februari 2013.

spelen zijn of de maatregel zorgt voor een verslechtering van de financiële positie van woningcorporaties? En of er mogelijke alternatieven zijn die zorgen voor een budgettaire opbrengst voor de overheid, maar minder financiële gevolgen kent voor woningcorporaties? De vraag die in dit onderzoek centraal staat, luidt dan ook:

***Wat zijn de financiële gevolgen van de ingevoerde verhuurderheffing voor woningcorporaties? En is er een wenselijker alternatief?***

## **1.2. Structuur**

Doormiddel van verschillende hoofdstukken wordt er gekomen tot een antwoord op de genoemde onderzoeksvraag.

In hoofdstuk 1 is een inleiding gegeven om vervolgens tot het probleem te komen. Hierbij komen tevens de actualiteit en daarmee de relevantie van het onderwerp, de structuur van het onderzoek en de afbakening van het probleem aan de orde.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van woningcorporaties. De bespreking hiervan is relevant, omdat woningcorporaties de grootste spelers op de gereguleerde huurwoningenmarkt zijn en daarom het grootste gedeelte van de verhuurderheffing betalen. Eerst wordt de geschiedenis van woningcorporaties uiteengezet. Dit leidt tot een beschrijving van de functie die woningcorporaties tegenwoordig vervullen. Vervolgens wordt ingegaan op de fondsen die kenmerkend zijn voor de corporatiesector, het eerder genoemde saneringsfonds en het waarborgfonds. Het waarborgfonds staat garant voor leningen van woningcorporaties en zorgt daarmee dat woningcorporaties tegen een laag tarief kunnen lenen. Als laatste wordt in hoofdstuk 2 de belastingplicht van woningcorporaties besproken.

Hoofdstuk 3 bevat een bespreking van de markt voor huurwoningen. In de eerste paragraaf gaat het over de algemene werking van de markt voor huurwoningen, hierbij wordt onder andere de vraag en het aanbod besproken. Dit wordt gevolgd door de ingevoerde verhuurderheffing in de tweede paragraaf. Hierin komt naar voren met welk doel de heffing is ingevoerd en wordt de heffing besproken aan de hand van de wetsbepalingen. Vervolgens worden er kritische noten geplaatst bij de regels betreffende de verhuurderheffing uit de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Als laatste wordt gekeken naar mogelijkheden om de heffing te voorkomen dan wel te verminderen.

Hoofdstuk 4 bevat een vergelijking tussen de huursector voor en na de invoering van de verhuurderheffing. In deze vergelijking komt ten eerste naar voren hoe de huursector eruit

zag vóór de invoering van de verhuurderheffing. In de daaropvolgende paragraaf wordt een schets gemaakt van de huidige situatie. Uit een vergelijking van de situatieschetsen blijkt vervolgens welke effecten de verhuurderheffing heeft op de financiële positie van woningcorporaties.

Hoofdstuk 5 zet alternatieven uiteen en bevat aanbevelingen. Dit hoofdstuk betreft een analyse van het overheidsbeleid op het gebied van de verhuurderheffing. Is er bijvoorbeeld een variant die minder invloed heeft op de financiële positie van woningcorporaties dan de verhuurderheffing? Hierbij wordt onder andere gekeken naar de varianten door minister Blok gepresenteerde varianten.

Deze hoofdstukken worden gevolgd door een algehele conclusie. Daarin wordt het antwoord op de onderzoeksvraag samengevat.

### **1.3. Afbakening**

In onderstaande opsomming volgen een aantal veronderstellingen die aan dit onderzoek ten grondslag liggen.

- Er wordt verondersteld dat de huurders binnen de nationale grens zijn gevestigd en enkel onroerende zaken verhuren gelegen binnen de Nederlandse grens. Dit zorgt ervoor dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met bilaterale verdragen; en
- Er wordt verondersteld dat de verhuurde onroerende zaken behoren tot een aan de vennootschapsbelasting onderworpen onderneming. Dit zorgt ervoor dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met het inkomstenbelastingregime; en
- Er wordt verondersteld dat de woningportefeuille van een corporatie gedurende het gehele jaar hetzelfde blijft. Dit zorgt ervoor dat er geen rekening wordt gehouden met omzetbelasting en overdrachtsbelasting bij de eerste oplevering of bij aankoop.

Ook zijn er zaken die in dit onderzoek buiten beschouwing worden gelaten. Dit betreft bijvoorbeeld zaken die in het woonakkoord naast de verhuurderheffing zijn genoemd en dienen ter verbetering van de doorstroom op de huizenmarkt. Hierbij kan gedacht worden aan:

- De overeengekomen verlaging van de omzetbelasting voor verbouwingen en renovatiewerkzaamheden aan bestaande bouw; en
- De mogelijkheid om de huren meer te verhogen dan eerder wettelijk was toegestaan (de inkomensafhankelijke huurverhoging).



Daarnaast wordt in dit onderzoek geen aandacht geschonken aan andere verhuurders van onroerende zaken in de gereguleerde sector dan woningcorporaties. Dit heeft te maken met het feit dat woningcorporaties de grootste speler zijn in deze sector.<sup>9</sup>

Als laatste is het van belang om te weten hoe de financiële gevolgen worden gemeten. Dit wordt gedaan aan de hand van de rentabiliteit na belasting. Om de rentabiliteit te berekenen wordt de winst na belasting afgezet tegen het gemiddeld eigen vermogen van de woningcorporatie. In de winst na belasting wordt rekening gehouden met de omvang van de door woningcorporaties verschuldigde verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting. Buiten deze belastingen zijn corporaties ook aan andere belastingen onderworpen. Deze worden in het onderzoek wel genoemd, maar veranderingen in de omvang van deze belastingen blijven bij het berekenen van de financiële gevolgen buiten beschouwing.

---

<sup>9</sup> Zie voetnoot 67. 83% van de gereguleerde huurwoningen zijn in bezit van woningcorporaties.

## Hoofdstuk 2: Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn belangrijke spelers op de vastgoedmarkt. Zij kopen en verkopen vastgoed, maar misschien wel de belangrijkste rol die zij vervullen is de verhuur van sociale huurwoningen. Woningcorporaties zijn grote aanbieders van huurwoningen in de gereguleerde sector, op hen heeft de verhuurderheffing dan ook de grootste impact. Dat is de reden dat deze sector volop in de belangstelling staat van de media, de politiek en de publieke opinie met betrekking tot de verhuurderheffing. Krantenkoppen als ‘tientallen corporaties failliet door regeerakkoord’, ‘heffing voor verhuurder sloopt economie’ en ‘huurder kopje onder’<sup>10</sup> hebben allen betrekking op de corporatiesector.

In de eerste paragraaf wordt de geschiedenis van woningcorporaties in Nederland uiteengezet. Hierin wordt de door woningcorporaties doorgemaakte ontwikkeling geschetst, dit om te komen tot het huidig functioneren van de corporatiesector. In de tweede paragraaf staat de maatschappelijke taak die woningcorporaties tegenwoordig vervullen centraal. Gevolgd door een derde paragraaf over twee belangrijke fondsen, het saneringsfonds en het waarborgfonds. Beide fondsen brengen financiële voordelen voor woningcorporaties. Alvorens een samenvatting wordt gegeven, worden de verschillende belastingen behandeld waaraan woningcorporaties zijn onderworpen. Hierbij worden ook belastingen die niet direct te maken hebben met het verhuren van onroerende zaken besproken om het beeld van de corporatiesector compleet te maken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de overdrachtsbelasting die verschuldigd is bij de aankoop van een woning.

### 2.1. Geschiedenis van de corporatiesector

De Vereniging ten behoeve der Arbeidersklasse te Amsterdam nam in 1852 het eerste initiatief tot het huisvesten van de groeiende arbeidersklasse. Hiermee hadden zij tot doel voor betaalbare huisvesting in dorpen en steden te zorgen.<sup>11</sup> Deze organisatie is de voorloper van de huidige woningcorporaties. In daaropvolgende jaren werden initiatieven op het gebied van volkshuisvesting voortgezet, zowel door vakbonden als op gemeentelijk en charitatief niveau.<sup>12</sup> De woonomstandigheden waren in die jaren ronduit slecht te noemen. Er was nauwelijks sprake van goede sanitaire voorzieningen en huizen bestonden vaak maar uit één of twee vertrekken. Deze leefomstandigheden zorgden voor een slechte

---

<sup>10</sup> Online via ad.nl, telegraaf.nl en spitsnieuws.nl

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 003, nr. 85.

<sup>12</sup> Bieleman, B., J. Snippe en N. Tromp. “Corporaties in wonen”. IntraVal Groningen-Rotterdam. 2010. Pagina 14.

volksgezondheid. De reden voor particuliere initiatieven waren dus duidelijk aanwijsbaar. Er moest een einde komen aan de erbarmelijke leefomstandigheden door mede volkshuisvesting te verzorgen. Door de druk van vakbonden en de opkomende liberalisering voelde de overheid zich verantwoordelijk om kwalitatief goede huisvesting te verzorgen.<sup>13</sup>

Het ontstaan van deze eerste initiatieven heeft geleid tot invoering van de woningwet in 1901. Vanaf dat moment werd het verzorgen van volkshuisvesting officieel een overheidstaak.<sup>14</sup> De invoering van de woningwet had tot doel de bewoning van slechte woningen onmogelijk te maken en bewoning van goede huisvesting te bevorderen. Dit doel werd bereikt door overheidssubsidie ter beschikking te stellen om sociale huurwoningen te bouwen. Niet alleen de overheid mocht deze subsidies aanwenden, maar ook particuliere organisaties konden een beroep doen op de subsidies. Zolang de subsidie maar gebruikt werd om te investeren in huisvesting voor het algemeen belang. Dat ook particuliere organisaties onder de woningwet vallen blijkt uit artikel 70 van de wet:

*‘Verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen, die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting, kunnen bij koninklijk besluit worden toegelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.’*

Met de invoering van deze wet werd het bestaan van woningcorporaties erkend.

In 1904 werd de eerste instelling erkend, de vereeniging tot bevordering van de bouw van werkmans-woningen. In de jaren hierna nam het aantal toegelaten instellingen, en daarmee het aantal zogenoemde woningwetwoningen, snel toe. Het aantal toegelaten instellingen was na de Eerste Wereldoorlog het hoogst, op een niveau van circa 1300 corporaties.<sup>15</sup> Vervolgens is er veel huisvesting verwoest in de Tweede Wereldoorlog. Bij de wederopbouw lag de nadruk niet zozeer op de kwaliteit van woningen, maar op kwantiteit. Veel Nederlanders moesten immers snel onderdak krijgen. Om dit te bewerkstelligen kregen corporaties enkel de taak om de opgezette overheidsprogramma's te realiseren. De sociale woningbouw was terug in handen van de overheid en de corporaties hadden enkel een

---

<sup>13</sup> Bieleman, B., J. Snippe en N. Tromp. *“Corporaties in wonen”*. IntraVal Groningen-Rotterdam. 2010. Pagina 14.

<sup>14</sup> Zandstra, A. *“volkshuisvesting versus verzorgingsstaat”*. Rigo Research en Advies BV Amsterdam. 1 april 2010. Pagina 5.

<sup>15</sup> Dieten, J. van. *“Volksvijand nummer één”*. Ons Amsterdam. Nummer 1, januari 2001.

uitvoerende taak. Het oplossen van het woningtekort werd hiermee een overheidstaak.<sup>16</sup> Vanaf de jaren '80 was het woningtekort opgelost en kwam er plaats voor meer marktwerking in de corporatiesector. In deze jaren krijgen veel woningcorporaties een ondernemingsvorm als vereniging of stichting en worden de bestuurders betaalde krachten in plaats van vrijwilligers.<sup>17</sup>

In de daaropvolgende jaren worden onderzoeken verricht naar de verzelfstandiging van corporaties. Commissie Roos bracht in 1962 een advies uit wat werd opgevolgd. Zo is de terugbetalingsplicht komen te vervallen, is de taak verbreed tot (duurdere) woningen dan alleen woningwetwoningen en mogen corporaties het overtollige saldo behouden.<sup>18</sup> De laatste stappen om woningcorporaties volledig privaat te maken zijn in 1995 gezet.

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot het bestaan van de huidige corporaties, het zijn ondernemingen met een maatschappelijke taak.<sup>19</sup> Vandaag de dag vervullen zij de rol van vermogensverschaffer, belegger, beheerder en ontwikkelaar. Momenteel zijn er 389 woningcorporaties in Nederland met een totale portefeuille van ongeveer 2,4 miljoen sociale huurwoningen.<sup>20</sup> Zij zijn bijzondere ondernemingen, als privaatrechtelijke organisatie staan zij namelijk niet onder toezicht van een politiek onafhankelijke toezichthouder.<sup>21</sup>

## **2.2. Woningcorporaties in de maatschappij**

Na 1995 vervullen woningcorporaties als zelfstandige ondernemingen een publieke taak, namelijk het zorgen voor voldoende betaalbare huisvesting. Van de corporaties wordt een marktgericht werken verwacht, de voorraad moet immers worden afgestemd op het overheidsbeleid en de marktvraag.<sup>22</sup> Kortom, woningcorporaties zorgen ervoor dat in de

---

<sup>16</sup> Dieten, J. van. "Volksvijand nummer één". Ons Amsterdam. Nummer,1 januari 2001. Pagina 8.

<sup>17</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 003, nr. 85.

<sup>18</sup> Bieleman, B., J. Snippe en N. Tromp. "Corporaties in wonen". IntraVal Groningen-Rotterdam. 2010. Pagina 15.

<sup>19</sup> Leuvesteijn, M. van en V. Shestavola. "Investeringsprijkkels voor woningcorporaties". CPB Document. Nummer 112, februari 2006. Pagina 19.

<sup>20</sup> In 2011. Gebaseerd op cijfers van Aedes, vereniging van woningcorporaties.

<sup>21</sup> Ridder, J. de. "tussen privaats- en publiekrecht: de juridische en bestuurlijke positie van woningcorporaties". Bouwrecht 1998. Pagina 265.

<sup>22</sup> Gruis, V.H. "Financieel-economische grondslagen voor woningcorporaties". Delft: DUP Science 2000. Pagina. 32.

gereguleerde huursector een evenwicht heerst tussen het aanbod en de vraag. De overheid stippelt een beleid uit om dat evenwicht te bereiken en de woningcorporaties dienen dat uit te voeren. De totstandkoming van het marktevenwicht wordt in paragraaf 3.1. besproken.

Op drie werkdomeinen zijn woningcorporaties vandaag de dag verantwoordelijk om een evenwicht tot stand te brengen. Deze domeinen zijn:<sup>23</sup>

1. *Functie van wonen.* Het voorzien in de sociale huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, personen met psychische of fysieke problemen en kwetsbare groepen. Tevens is er een functie weggelegd in de woningverhuur aan huishoudens met een hoger inkomen, de verkoop van woningen, het verbeteren van de woningvoorraad en de bouw van zowel koop- als huurwoningen in het duurdere segment.
2. *Maatschappelijk vastgoed met een functie in de wijk.* Woningcorporaties dienen bijvoorbeeld te zorgen voor sportvoorzieningen in een wijk. Verder kan gedacht worden aan onroerende zaken waar onderwijs wordt gegeven.
3. *Bedrijfsmatige wijkvoorzieningen en leefbaarheid in buurten.* Hierbij gaat het om investeren in commercieel vastgoed, bijvoorbeeld winkelcentra en groenvoorzieningen.

De functie van corporaties is sinds de privatisering sterk uitgebreid. Ze vervullen een functie in zowel de gereguleerde als de commerciële huursector, zowel op de koopwoningenmarkt als op het terrein van het maatschappelijke en bedrijfseconomische vastgoed. Voor dit onderzoek is de functie van wonen van belang, in het bijzonder de markt voor sociale huurwoningen. De verhuurderheffing raakt namelijk voornamelijk dit segment.

Woningcorporaties zijn op het werkdomein wonen actief om de marktimperfecties op het gebied van volkshuisvesting te corrigeren. Woningcorporaties dienen het publieke belang door te voorzien in huisvesting voor de personen in de samenleving die door de marktwerking niet, of onvoldoende, worden voorzien van woonruimte. Het corrigeren van het marktfalen kan op drie manieren worden uitgevoerd, namelijk:<sup>24</sup>

1. *Aanvullen van de markt:* Bepaalde producten worden niet of onvoldoende geproduceerd. De signalen van de markt worden niet snel genoeg opgemerkt waardoor de markt moet worden aangevuld.

---

<sup>23</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 003, nr. 85.

<sup>24</sup> Ridder, J. de. “tussen *privaat- en publiekrecht: de juridische en bestuurlijke positie van woningcorporaties*”. Bouwrecht 1998. Pagina 265.

2. *Corrigeren van de markt*: Wanneer de marktsignalen wel worden opgepakt kan de uitkomst van dit marktmechanisme als onwenselijk worden beschouwd. Woningcorporaties moeten in dit geval de publieke taak vervullen door buiten de markt om in de basisbehoefte, hier huisvesting, te voorzien.
3. *Compenseren van de markt*: Hiervan is sprake wanneer er onvoldoende rekening wordt gehouden met de koopkracht van personen. Met kostprijs verlagende middelen wordt dit probleem buiten de markt om verholpen, denk hierbij aan huurtoeslag.

De eerste 2 correcties worden door woningcorporaties uitgevoerd, vaak in opdracht van de overheid. De derde compensatie kan enkel door de overheid worden uitgevoerd, zij kunnen immers liquiditeiten herverdelen.

In bovengenoemde taken is te onderscheiden dat corporaties privaatrechtelijke organisaties zijn die publiekrechtelijke taken uitvoeren. Ondanks concurrentie van bijvoorbeeld particuliere verhuurders hebben woningcorporaties nog steeds het grootste aandeel op de huurmarkt.<sup>25</sup>

### **2.3. Fondsen van woningcorporaties**

Woningcorporaties hebben te maken met twee belangrijke fondsen, het waarborgfonds en het saneringsfonds. De relevantie van de fondsen is dat ze zorgen voor een financiële lastenverlichting bij woningcorporaties. Met de invoering van de verhuurderheffing is het voor corporaties van nog groter belang om te de financiële lasten te verlichten en daarom worden de fondsen onderstaand besproken.

#### **2.3.1. Waarborgfonds**

Met het loslaten van de strakke overheidssturing moest de corporatiesector zich ook op financieel gebied ontwikkelen. De ontwikkeling werd ingezet door de oprichting van het instituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (het WSW) in 1983, welke fungeert als schakel tussen de woningcorporaties en de kapitaalmarkt.<sup>26</sup> Het WSW heeft als taak borg te staan voor leningen die woningcorporaties aangaan voor kwalificerende bestedingsdoelen.<sup>27</sup> De

---

<sup>25</sup> Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. *'ontwikkelingen in de huursector'*. Den Haag.

<sup>26</sup> WSW. *"WSW, een kennismaking met een unieke ervaring"*. November 2010.

<sup>27</sup> De kwalificerende bestedingsdoelen zijn investeringen in Diensten van Algemeen Economische Belang (DAEB). Onder andere woongelegenheden kunnen vallen onder het bereik van de kwalificerende bestedingsdoelen.

garantstelling heeft als gevolg dat corporaties tegen de laagste rentetarieven kunnen lenen.<sup>28</sup> Met de oprichting van dit fonds is de waarborgfunctie van de overheid grotendeels overgenomen. Lage rentes ontstaan binnen deze constructie door de garantstelling van het WSW voor schulden van corporaties aan banken en andere kredietverstrekkers. Gemeenten en het Rijk waarborgen op hen beurt het WSW. Door de garantstelling heeft het WSW een hoge kredietwaardering, dit resulteert in een toegankelijke kapitaalmarkt met gunstige financiële condities voor de woningcorporaties.<sup>29</sup>

Om als woningcorporatie aanspraak te kunnen maken op de gunstige voorwaarden, gelden enkele voorwaarden:<sup>30</sup>

- De status bezitten van 'toegelaten instelling' als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet.
- Een prognose voorleggen die een positieve kasstroom weergeeft. Hierbij wordt rekening gehouden met een aflossingsfictie van twee procent van de leningenportefeuille.
- De borglening voldoet aan het gestelde rentemaximum.
- De gemeente gaat akkoord en heeft de achtervangovereenkomst ondertekend.
- De som van de aan te trekken langlopende leningen overschrijd het beschikbare faciliteringsvolume<sup>31</sup> niet.
- De som van de resterende schulden van de geborgde leningen mag niet de waarde van 50% van de WOZ-waarde van het ingezette onderpand te boven gaan.

Indien corporaties aan de voorwaarden voldoen is het gunstig om een beroep te doen om het waarborgfonds. Het voordeel van dit fonds is dat de kosten van nieuwe projecten worden beperkt. De interestkosten zijn immers lager dan wanneer de woningcorporaties op de reguliere markt een lening afsluit.

### **2.3.2. Saneringsfonds**

Het saneringsfonds is een ander fonds welke de liquiditeitspositie van woningcorporaties kan verbeteren. Sinds 1988 is het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (het CFV) beheerder van het saneringsfonds. Financieel zwakke woningcorporaties kunnen zich sindsdien bij het

---

<sup>28</sup> Ruiter, D.J.W. de. "Belastingheffing van woningcorporaties". TFO 2011/117.2.

<sup>29</sup> Kamerstukken 2000/2001, 23 817, nr. 64.

<sup>30</sup> WSW. "voorwaarden borgstelling". Online geraadpleegd.

<sup>31</sup> Dit cijfer laat zien hoeveel een woningcorporatie in een jaar mag lenen. Dit cijfer is afhankelijk van de kasstroomprognose en de financieringsbehoefte van de betreffende woningcorporatie.

CFV op steun beroepen.<sup>32</sup> Wanneer de steun wordt toegekend, krijgt de betreffende corporatie een renteloze lening.

De liquiditeiten die dit fonds bevat, worden bijeengebracht door financieel gezonde corporaties. Als er bijvoorbeeld crisismanagement bij één corporatie plaatsvindt, is er veelal sprake van doorberekening van de lasten aan de rest van de sector (saneringsheffing).<sup>33</sup> Het saneringsfonds herverdeelt kort gezegd dus liquide middelen van sterkere woningcorporaties naar zwakkere corporaties die in financiële moeilijkheden verkeren. Wanneer meer corporaties in moeilijkheden verkeren, wordt er meer aanspraak gemaakt op het saneringsfonds. Hierdoor moeten de ‘gezonde’ corporaties meer aan het fonds toevoegen en daarmee verslechtert ook bij hen de liquiditeitspositie.

Recent zijn er twee corporaties geweest aan wie steun is verleend door het CFV, Vestia en Woningstichting Geertruidenberg (WSG). Vestia kreeg in 2012 bijna €700 miljoen om een faillissement te voorkomen.<sup>34</sup> De kleinere corporatie WSG kreeg in 2013 bijna €118 miljoen aan noodsteun.<sup>35</sup> Voor de volledigheid dient genoemd te worden dat deze corporaties door wanbeleid in moeilijkheden zijn beland. Er is dan ook een rechtszaak aangespannen tegen oud bestuurder(s) vanwege wanbeleid.

Wanneer, door de ingevoerde verhuurderheffing, woningcorporaties in moeilijkheden verkeren, kunnen zij een beroep doen op het saneringsfonds. In dat geval moet er door de gezonde woningcorporaties meer liquiditeiten aan het fonds worden toegevoegd, wat een negatief effect heeft op de kasstroom van deze corporaties. Daarmee vormt het saneringsfonds een kostenpost voor de gezonde woningcorporaties en een lastenverlichting voor corporaties die in financiële moeilijkheden verkeren.

---

<sup>32</sup> Groot, M.J. de. *“De herziening van de regeling van de volkshuisvesting in de Woningwet ten aanzien van de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties: Waarom moet het zo grimmig?”* Bouwrecht 2011/147.

<sup>33</sup> Hoekstra, R.J., L.H Hoogduin en J. van der Schaar. *“Commissie Kaderstelling en Toezicht Woningcorporaties – eindrapportage”*. 17 december 2012. Pagina 18.

<sup>34</sup> Centraal Fonds Volkshuisvesting. Besluit nr. 79. 7 augustus 2012.

<sup>35</sup> Centraal Fonds Huisvesting. Besluit nr. 81. 24 juli 2013.



## **2.4. Belastingplicht van woningcorporaties**

In de afgelopen jaren hebben er ontwikkelingen plaatsgevonden op het gebied van de fiscale regelgeving voor woningcorporaties, voornamelijk op het gebied van de vennootschapsbelasting. Hier heeft, in 2008, de (gedeeltelijke) vrijstelling plaatsgemaakt voor een integrale vennootschapsbelastingplicht.<sup>36</sup> Onderstaand worden de belastingregels waaraan woningcorporaties vandaag de dag zijn onderworpen uiteengezet. Wanneer de verhuurderheffing de resultaten van woningcorporaties drukt, beïnvloedt het de omvang van andere af te dragen belastingen. De verhuurderheffing wordt hier niet behandeld, deze staat in hoofdstuk 3 centraal.

### **2.4.1. Vennootschapsbelasting**

#### **2.4.1.1. Geschiedenis vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties**

In de afgelopen 10 jaar hebben er grote wijzigingen plaatsgevonden in de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties. Zo waren lichamen tot 2004, die op grond van de Woningwet werden aangemerkt als werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, subjectief vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting.<sup>37</sup> In 2004 werd in het belastingplan gesproken over het buiten de vrijstelling halen van de commerciële activiteiten van corporaties. Dit is niet de manier geweest waarop de vrijstelling voor woningcorporaties in de daaropvolgende jaren is ingeperkt. Woningcorporaties die binnen de grenzen van de Woningwet werkzaamheden verrichtten, bleven namelijk volledig vrijgesteld van de vennootschapsbelasting tot en met 2006. In de jaren 2006 tot en met 2008 kenden woningcorporaties de partiële belastingplicht. Woningcorporaties werden alleen vrijgesteld van de vennootschapsbelasting voor zover de uitgevoerde werkzaamheden bestonden uit het verhuren, het beheren en het verkopen van sociaal- en maatschappelijk vastgoed. Alle overige zaken werden vanaf 1 januari 2006 in de heffing betrokken.<sup>38</sup> In 2008 is de vrijstelling geheel komen te vervallen. Hiermee is een integrale belastingplicht ontstaan voor woningcorporatie. Bij het ontstaan van deze integrale belastingplicht is een vaststellingsovereenkomst tot stand gekomen tussen de Belastingdienst en woningcorporaties. In deze vaststellingsovereenkomst 2 wordt overeengekomen hoe de integrale belastingplicht fiscaal uitwerkt, zodat hierover geen onzekerheden ontstaan tussen

---

<sup>36</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 003, nr. 85.

<sup>37</sup> Artikel 5, onderdeel d, wet Vennootschapsbelasting 1969 (oude tekst).

<sup>38</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 003, nr. 85.

beide partijen.<sup>39</sup> Deze vaststellingsovereenkomst is de opvolger van de eerste overeenkomst uit 2007 waarin afspraken betreffende de partiële belastingplicht waren geregeld.<sup>40</sup> De integrale vennootschapsbelastingplicht werd niet zonder weerstand ingevoerd. Dit aangezien belasting een kostenpost vormt waardoor de direct besteedbare middelen van corporaties krimpen. Het voornaamste argument voor de volledige onderworpenheid aan de vennootschapsbelasting is een gelijk spelveld creëren met andere aanbieders van vastgoed die aan deze belasting zijn onderworpen.<sup>41</sup> De in 2008 ingevoerde integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting kennen we vandaag de dag nog steeds. In de volgende paragraaf wordt besproken welke regelingen uit de wet vennootschapsbelasting extra van belang zijn voor de corporatiesector.

#### **2.4.1.2. Huidige vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties**

Vennootschapsbelasting is een directe (aanslag)belasting geheven over de winst van een lichaam.<sup>42</sup> Woningcorporaties zijn vanaf 2008 integraal aan deze belasting onderworpen en daarmee jaarlijks verplicht aangifte voor de vennootschapsbelasting te doen.<sup>43</sup>

Sinds 2008 vormt de vennootschapsbelasting een grotere kostenpost voor woningcorporaties dan voorheen. Hiermee werd het voor woningcorporaties belangrijker om een uitgebreide administratie te voeren om op die manier de kostenpost te minimaliseren. Minimaliseren is mogelijk door bijvoorbeeld investeringsfaciliteiten toe te passen, voorzieningen en fiscale reserves te vormen, onderhoudsuitgaven te verantwoorden en de verliesverrekening te plannen.<sup>44</sup> Het bedrag wat in de heffing wordt betrokken is de winst die in een jaar wordt genoten verminderd met te verrekenen verliezen.<sup>45</sup> Overigens worden ontvangen subsidies bij het bepalen van de belastbare winst buiten beschouwing gelaten.<sup>46</sup>

---

<sup>39</sup> Belastingdienst en Aedes. *“Belastingplicht Woningcorporaties, Vaststellingsovereenkomst 2”*. 23 januari 2009.

<sup>40</sup> Belastingdienst en Aedes. *“Belastingplicht Woningcorporaties, Vaststellingsovereenkomst 1”*. 15 januari 2007.

<sup>41</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 003, nr. 85.

<sup>42</sup> Artikel 1, lid 1, onderdeel d Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

<sup>43</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 003, nr. 85.

<sup>44</sup> KPMG Meijburg en Co. *‘Woningcorporaties’*. Online geraadpleegd.

<sup>45</sup> Artikel 7, lid 2 wet op de vennootschapsbelasting 1969.

<sup>46</sup> Artikel 8d wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Een aantrekkelijke regeling binnen de vennootschapsbelasting, welke voor corporaties kan gelden, is het aangaan van een fiscale eenheid.<sup>47</sup> Met meer dan 95% belang in de dochtermaatschappij(en) kan een fiscale eenheid worden gevormd. Voor woningcorporaties is dit, na de invoering van de belastingplicht, aantrekkelijk geworden aangezien winsten en verliezen optimaal gealloceerd kunnen worden. Er wordt namelijk belasting geheven alsof er één belastingplichtige is. Verliezen worden op deze manier niet vooruitgeschoven maar in datzelfde jaar verrekend met de winsten van een andere maatschappij binnen de fiscale eenheid.

Een andere regeling is dat woningcorporaties kunnen worden aangemerkt als een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI), dit blijkt uit jurisprudentie waarin staat dat in beginsel een woningcorporatie als ANBI wordt beschouwd.<sup>48</sup> De ANBI status kan worden ingetrokken wanneer de inspecteur naar feiten en omstandigheden oordeelt dat de woningcorporatie niet in voldoende mate het algemeen belang dient. Bij het bezit van een ANBI-status geldt een voordelige giftenaftrek binnen de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting. Voor de vennootschapsbelasting geldt dat giften die worden gedaan aan een woningcorporatie aftrekbaar zijn tot ten hoogste 50% van de winst met een maximum van €100.000.<sup>49</sup> In de inkomstenbelasting is ook bepaald dat giften aan ANBI's aftrekbaar zijn.<sup>50</sup> Deze status vergemakkelijkt het aantrekken van giften en de aangetrokken giften worden niet onderworpen aan de schenkbelasting.<sup>51</sup> Vanwege de fiscaal gunstige regelgeving is het voor corporaties gunstig om zich te richten op het aantrekken van giften.

Dit zijn belangrijke regelingen voor woningcorporaties binnen de vennootschapsbelasting. Wanneer de winst is bepaald, wordt deze vervolgens belast op basis van artikel 22 Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.<sup>52</sup>

---

<sup>47</sup> Artikel 15 wet op de vennootschapsbelasting 1969.

<sup>48</sup> HR 13 januari 2012, nr. 10/03464, LJV BV2955, BNB 2012/89.

<sup>49</sup> Artikel 16 wet op de vennootschapsbelasting 1969.

<sup>50</sup> Afdeling 6.9 van Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>51</sup> Artikel 33, sub 2 Successiewet 1956

<sup>52</sup> Tot een belastbare winst van €200.000 is 20% verschuldigd, voor de belastbare winst boven de €200.000 wordt een tarief van 25% geheven.

### **2.4.2. Omzetbelasting**

Omzetbelasting is een belasting op toegevoegde waarde. De belasting wordt geheven over de levering van goederen.<sup>53</sup> Omzetbelasting wordt bij de levering van onroerende zaken enkel geheven wanneer een nieuwe onroerende zaak wordt opgeleverd.<sup>54</sup> Omzetbelasting is niet verschuldigd indien een onroerende zaak twee jaar na het tijdstip van de eerste ingebruikneming aan een andere partij wordt verkocht.<sup>55</sup>

In dit onderzoek staat de verhuurderheffing centraal, de heffing die alleen speelt bij verhuur van woningen. Hierdoor valt het vervaardigen van nieuwe gebouwen voor de verkoop buiten de focus van dit onderzoek. Wel van toepassing is BTW die wordt geheven bij oplevering van nieuwbouw bestemd voor verhuur. Deze kostenpost blijft buiten beschouwing in dit onderzoek aangezien gedurende het gehele jaar eenzelfde woningportefeuille wordt verondersteld.

Dan is voor de gereguleerde huursector enkel nog van belang of de verhuur van onroerende zaken aan omzetbelasting is onderworpen. Dit is niet het geval. Wanneer een onroerende zaak als woning wordt gebruikt, is deze van omzetbelasting vrijgesteld.<sup>56</sup> Voor dit onderzoek is de omzetbelasting dus niet relevant.

### **2.4.3. Overdrachtsbelasting**

Overdrachtsbelasting is een belasting welke wordt geheven bij de verkrijging van onroerende zaken, of rechten waaraan deze zijn onderworpen, welke in Nederland zijn gelegen.<sup>57</sup> Verkrijgers zijn verplicht de belasting te voldoen op aangifte<sup>58</sup> wanneer ze onroerende zaken kopen die meer dan twee jaren geleden voor het eerst in gebruik zijn genomen. Onroerende zaken die worden geleverd binnen deze termijn zijn namelijk onderworpen aan omzetbelasting. De plicht tot het betalen van overdrachtsbelasting is voor woningcorporaties in 2003 ingevoerd, daarvoor waren zij niet aan deze belasting onderworpen.<sup>59</sup> Tegenwoordig

---

<sup>53</sup> Artikel 1 wet op de omzetbelasting 1968.

<sup>54</sup> Artikel 3, lid 1 sub c Wet op de omzetbelasting 1968

<sup>55</sup> Artikel 11, lid 1, onderdeel a Wet op de omzetbelasting 1968.

<sup>56</sup> Artikel 11, lid 1, onderdeel b Wet op de omzetbelasting 1968.

<sup>57</sup> Artikel 2 wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

<sup>58</sup> Artikel 17 wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

<sup>59</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 003, nr. 85.

kunnen zij onder bepaalde voorwaarden een vrijstelling verkrijgen, namelijk een vrijstelling wanneer sprake is van een verkrijging van onroerende zaken ter bevordering van de stedelijke herstructurering.<sup>60</sup> In beginsel zijn woningcorporaties dus onderworpen aan overdrachtsbelasting, echter wanneer er sprake is van stedelijke herstructurering kan men zich beroepen op een vrijstelling.

Voor deze belasting geldt net als de omzetbelasting dat deze niet relevant is voor dit onderzoek. Er wordt eenzelfde woningportefeuille gedurende het gehele jaar verondersteld, daarom blijft de overdrachtsbelasting buitenbeschouwing.

#### **2.4.4. Onroerendezaakbelasting**

In Nederland gelegen onroerende zaken zijn onderworpen aan de Wet waardering onroerende zaken. Op de peildatum wordt een waarde toegekend aan de onroerende zaak, alsof het volle en onbezwaarde eigendom wordt overgedragen en degene die de zaak verkrijgt er onmiddellijk gebruik van kan maken, de WOZ-waarde.<sup>61</sup> Deze waarde wordt gebruikt om de onroerende zaak aan een onroerendezaakbelasting te onderwerpen. Een woningcorporatie is deze belasting verschuldigd over de onroerende goederen die zij in portefeuille hebben, als onroerende zaak wordt namelijk onder andere een gebouw eigendom aangemerkt.<sup>62</sup> Ontlopen van deze heffing is niet mogelijk, wel is het mogelijk om via een bezwaar- en beroepsprocedure de WOZ-waarde te bestrijden. Het is van groot belang voor woningcorporaties dat de juiste waarde wordt vastgesteld. Met zoveel onroerende zaken in bezit kan de heffing namelijk fors oplopen. De totale omvang van de heffing is dus afhankelijk van het aantal onroerende zaken dat een woningcorporatie in portefeuille heeft.

De verhuurderheffing heeft geen directe invloed op de omvang van deze belasting, daarom wordt deze belasting niet verder behandeld. Wel is er mogelijk een indirecte invloed. Het kan dat er door de verhuurderheffing minder liquide middelen in de corporatie aanwezig zijn, waardoor corporaties kunnen kiezen de woningportefeuille te verkleinen. In dat geval daalt de onroerendezaakbelasting die woningcorporaties moeten betalen. Op dit indirecte effect wordt ook niet verder ingegaan.

---

<sup>60</sup> Artikel 15, lid 1, onderdeel o en oa wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

<sup>61</sup> Artikel 17, lid 1 Wet waardering onroerende zaken.

<sup>62</sup> Artikel 16, onderdeel a Wet waardering onroerende zaken.

#### **2.4.5. Loonbelasting**

Loonbelasting is een directe belasting geheven over het belastbaar loon van werknemers.<sup>63</sup>

De loonheffing bestaat uit loonbelasting en premie volksverzekeringen. Woningcorporaties zijn inhoudingsplichtig voor de loonbelasting. Dit betekent dat zij loonbelasting in moeten houden over het loon van alle werknemers die zij in dienst hebben. Indien er minder personen werkzaam zijn bij woningcorporaties, resulteert dit in een dalende omvang af te dragen loonbelasting. Verondersteld wordt in dat geval wel dat de lonen van de personen die in dienst blijven niet stijgen. Op de loonbelasting wordt in dit onderzoek niet verder ingegaan. Waarschijnlijk is een afname van de af te dragen loonbelasting pas over enkele jaren zichtbaar en heeft dat niet per definitie een verband met de invoering van de verhuurderheffing, want het kan bijvoorbeeld ook komen door gemaakte efficiëncyslagen.

#### **2.5. Samenvatting**

Woningcorporaties zijn klein begonnen, namelijk als particuliere initiatieven in 1852. Later heeft de overheid de taak op zich genomen om voor geschikte huisvesting te zorgen. In de laatste 20 jaren van de twintigste eeuw is dit teruggedraaid en zijn de laatste stappen genomen om de corporatiesector volledig te privatiseren. Nu zijn het zelfstandige ondernemingen die een maatschappelijke taak vervullen. Woningcorporaties corrigeren daar waar de markt zelf niet tot een evenwicht kan komen. Het corrigeren doen zij op verschillende gebieden, namelijk op het gebied van wonen, op het gebied van maatschappelijk vastgoed met een functie in de wijk en op het gebied van bedrijfsmatige wijkvoorzieningen en leefbaarheid in buurten.

Woningcorporaties hebben bij het uitvoeren van deze maatschappelijke functie twee belangrijke fondsen die voor financiële ondersteuning zorgen. Zo is er het waarborgfonds, een fonds wat de schakel vormt tussen de corporaties en de kapitaalmarkt. Door de garantstelling van het WSW voor leningen die corporaties aangaan, kunnen corporaties tegen een gunstigere rente lenen dan de rente op de reguliere kapitaalmarkt. Daarnaast is er het saneringsfonds, een fonds wat op solidariteit tussen de woningcorporaties berust. Indien een corporatie in moeilijkheden verkeert, kan er financiële hulp uit dit fonds worden toegekend. Hierdoor wordt een mogelijk faillissement voorkomen. Het fonds bestaat uit financiële middelen die corporaties zelf bijeenbrengen.

De corporatiesector is in de loop der jaren veel veranderd. Het takenpakket is uitgebreid, er zijn fondsen ontstaan, maar ook op het gebied van de belastingplicht zijn wijzigingen

---

<sup>63</sup> Artikel 1 Wet op de loonbelasting 1964 & Artikel 9, lid 1 Wet op de loonbelasting 1964.

doorgevoerd. Woningcorporaties kunnen aan verschillende belastingen onderworpen. Zo kunnen ze onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, de omzetbelasting, de overdrachtsbelasting, de onroerendezaakbelasting en de loonbelasting. Van deze belastingen hangen de onroerendezaakbelasting en de loonbelasting voornamelijk samen met kwantiteit. Namelijk de omvang van respectievelijk de woningportefeuille en het aantal werknemers. De omzetbelasting en de overdrachtsbelasting zijn belastingen waar een woningcorporatie mee te maken krijgt als ze de woningportefeuille wijzigen. Met de vennootschapsbelasting heeft iedere corporatie sinds 2008 te maken. Deze belasting heeft op het gebied van woningcorporaties veel ontwikkelingen doorgemaakt. Namelijk van een totale vrijstelling naar een integrale belastingplicht in 2008. Het is een belasting die te verminderen is door van bepaalde faciliteiten gebruik te maken. Zo kan er bijvoorbeeld aanspraak worden gemaakt op verliesverrekening. Daarnaast is het voor corporaties mogelijk om binnen de vennootschapsbelasting een fiscale eenheid aan te gaan met dochterondernemingen, winsten en verliezen worden dan gesaldeerd. Dergelijke faciliteiten worden steeds aantrekkelijker aangezien de verhuurderheffing de winst drukt. Dit winstdrukkende effect zorgt ervoor dat de door woningcorporaties verschuldigde vennootschapsbelasting daalt. Deze dalende vennootschapsbelasting komt later in dit onderzoek verder naar voren.

Er zijn dus veel wijzigingen opgetreden voor woningcorporaties vanaf het moment dat ze zijn ontstaan. Zowel in de vorm waarin ze opereren, in de taken die ze uitvoeren en de belastingplicht waaraan ze onderworpen zijn. Op de markt van de huurwoningen zijn ze daarbij uitgegroeid tot een onmisbare speler.

## Hoofdstuk 3: Markt voor huurwoningen

Woningcorporaties zijn belangrijke en tevens de grootste<sup>64</sup> speler op de markt voor huurwoningen. Zij bieden zowel huurwoningen in de gereguleerde sector als in de geliberaliseerde sector aan. Nederland heeft een omvangrijke sociale huursector, in 2011 waren er in Nederland 2.188.699 sociale huurwoningen.<sup>65</sup> Woningcorporaties hebben hiermee een aandeel van 83% in de gereguleerde huursector.<sup>66</sup> Dat is ook de reden dat dit onderzoek zich beperkt tot de woningcorporaties, zij betalen immers het meeste aan de verhuurderheffing. Daarnaast richt dit onderzoek zich enkel op de sociale huurwoningen. Het begrip sociale huurwoningen kan gedefinieerd worden als woningen bedoeld voor mensen met een inkomen tot €34.678 in 2014. De maximale kale huur van dergelijke woningen bedraagt €699,48 (2014).<sup>67</sup> De reden dat dit hoofdstuk zich enkel richt op de markt van sociale huurwoningen is dat de verhuurderheffing hier sinds 2013 onlosmakelijk mee is verbonden.

In de eerste paragraaf wordt de werking van de huurwoningenmarkt uiteengezet. Er wordt aandacht besteed aan de vraag hoe de huurwoningenmarkt in Nederland functioneert. Hierbij wordt gekeken door welke factoren de vraag naar en het aanbod van huurwoningen wordt bepaald. In de tweede paragraaf staat de verhuurderheffing centraal. Hierbij wordt de geschiedenis van de verhuurderheffing besproken en de huidige wetgeving. Daarbij gaat aandacht naar de belastingplichtige, de verschuldigde belasting en de overige regelgeving van de verhuurderheffing. Op een aantal wetsbepalingen alsook op de algehele invoering van de verhuurderheffing is nogal wat kritiek geweest. De tweede paragraaf sluit dan ook af met de kritische noten die zijn geplaatst bij de nieuwe heffing. In de derde paragraaf wordt gekeken naar de mogelijkheden om de verhuurderheffing te voorkomen of te verminderen. De heffing voorkomen is mogelijk door het huurbestand te spreiden of de huurprijzen te verhogen tot boven de liberalisatiegrens. De heffing verminderen is mogelijk door tijdig bezwaar aan te tekenen tegen de afgegeven WOZ-beschikking. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting over de werking van de huurwoningenmarkt en de bijbehorende verhuurderheffing.

---

<sup>64</sup> Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. *'ontwikkelingen in de huursector'*. Den Haag. Zo hadden corporaties in 2012 een aandeel van 77% in de totale omvang van de huursector.

<sup>65</sup> CFV. *'woningvoorraad sociale sector, 2011'*. 1 januari 2011.

<sup>66</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 15.

<sup>67</sup> Rijksoverheid. *"Sociale huurwoning (sociale huur)"*. 2014. Online geraadpleegd.



### **3.1. Werking van de huurwoningenmarkt**

Op elke markt spelen zowel vraag als aanbod een grote rol. Wanneer vraag en aanbod gelijk zijn, wordt er gesproken van een marktevenwicht. In de ideale markt is er een mechanisme dat ervoor zorgt dat dit evenwicht automatisch wordt bereikt. Op die manier wordt de prijs automatisch bepaald, deze komt namelijk in het evenwicht tot stand. Wanneer factoren de vraag of het aanbod doen veranderen, past de prijs zich in een ideale markt automatisch aan. Een evenwicht tussen vraag en aanbod is gewenst. In dat geval zijn er precies voldoende producten voor de consumenten die ernaar vragen. Wanneer er geen natuurlijk evenwicht ontstaat, kan de overheid interveniëren. Op de woningmarkt is het publieke belang het argument voor de overheid om in te grijpen.<sup>68</sup> Het is cruciaal dat het aanbod niet lager is dan de vraag, dat betekent namelijk een woningtekort. Het aanbod op de woningmarkt bestaat niet alleen uit huurwoningen, maar ook uit koopwoningen. Onderstaand wordt enkel ingegaan op de markt die betrekking heeft op huurwoningen.

Wanneer er geen marktevenwicht heerst, kan daar op korte termijn niets aan worden gedaan. Stel er heerst een situatie waarin het aanbod van huurwoningen te laag is. Corporaties besluiten dan te investeren in nieuwbouw. Op korte termijn is het aanbod nog steeds te laag, immers duurt het enige tijd voordat men de onroerende zaken in gebruik kan nemen. Het kan zelfs zo zijn dat de vraag naar huurwoningen weer is afgenomen wanneer de onroerende zaken gereed zijn voor verhuur. De woningmarkt is hiermee een bijzondere sector als het gaat om het bereiken van een marktevenwicht.

Op de Nederlandse markt van huurwoningen sluiten de vraag en het aanbod niet perfect op elkaar aan. Bij verkiezingen vormt dit dan ook iedere keer een belangrijk beleidspunt. Waarom dit een belangrijk beleidspunt is, wordt duidelijk aan de hand van onderstaande schets over de heersende situatie op de Nederlandse markt van huurwoningen.

Op dit moment wordt er vaak gesteld dat de woningmarkt op slot zit. De huurwoningenmarkt speelt hierin een grote rol. Een fenomeen dat ervoor zorgt dat de vraag en het aanbod niet op elkaar aansluiten, wordt scheefwonen genoemd. Scheefwonen is de benaming voor de problematiek waarbij huurders van een sociale huurwoning een inkomensgroei doormaken waardoor de woning niet meer past bij hen inkomensniveau. De combinatie van de wettelijke huurbescherming en de huurprijsregulering zorgen ervoor dat de bewoners van de woning

---

<sup>68</sup> Dorenbos, R. en P.A. Risseeuw. *'afwegingskader regiospecifiek Rijksbeleid voor het wonen'*. Amsterdam. Mei 2010 in opdracht van het Ministerie van VROM. pagina 9.

daar 'te goedkoop' mogen blijven wonen.<sup>69</sup> De doorstroom op de huurmarkt wordt belemmerd. Personen met een hoog inkomen mogen in de woning blijven wonen die eigenlijk bedoeld is voor gezinnen die tot een lagere inkomensgroep behoren. Hierdoor kunnen woningcorporaties de woning niet aanbieden aan een gezin dat er recht op heeft. Dit probleem zorgt voor een onevenwichtige huurwoningenmarkt. Het scheefwonen vormt een imperfectie op de markt van huurwoningen waardoor er voor de overheid een taak is weggelegd om te interveniëren. Het kabinet kwam in 2013 met het plan van de inkomensafhankelijke huurverhoging.<sup>70</sup> Dit plan kent een dubbele doelstelling. Ten eerste moet het de doorstroming in de gereguleerde sector bevorderen. Hogere inkomensgroepen worden door de hogere huren gestimuleerd door te stromen naar de markt voor koopwoningen of het geliberaliseerde huursegment. Het is geen verplichting om te verhuizen, maar het wordt gestimuleerd door de hogere huurprijs. Het tweede doel is de gezinnen met een midden- of hoger inkomen die blijven wonen in een sociale huurwoning een prijs laten betalen die meer overeenkomt met de kwaliteit van de woning. De lagere inkomensgroepen worden hierin ontzien, zij maken immers van een huursubsidie gebruik.<sup>71</sup>

Een ander kenmerk van de Nederlandse huurwoningenmarkt is dat het een statisch in plaats van een dynamisch karakter kent. Een dynamische huurwoningenmarkt vormt een wenselijkere situatie. Dit is een markt met een beperkte overheidsinmenging waar veel aanbieders en vragers actief zijn. Op een dergelijke markt zijn de transactiekosten laag, is er nauwelijks een vorm van huurprijsregulering en zijn er geen lange wachtlijsten. Huurwoningen vormen in dat geval een goed en toegankelijk alternatief voor koopwoningen. In Nederland kennen we de statische huurwoningmarkt. Kenmerkend hiervoor is dat het een beperkt aantal aanbieders kent met een groot aandeel in de te verhuren onroerende zaken, deze aanbieders focussen zich vooral op de ontwikkeling en bouw van sociale huurwoningen. De grootste groep aanbieders in Nederland wordt gevormd door de

---

<sup>69</sup> Ruiter, D.J.W. de. *'Belastingheffing voor woningcorporaties'*. Tijdschrift voor Fiscaal Ondernemingsrecht 2011/117.2.

<sup>70</sup> De extra huurverhogingen zijn per 1 juli 2014 als volgt:  
- voor inkomensgroepen met meer dan €34.085 maar niet meer dan €43.602 (uitgaande van cijfers in 2012) mag de huur 2% extra stijgen bovenop de maximale huurverhoging van inflatie  
- Inkomensgroepen met een inkomen hoger dan €43.602 (uitgaande van cijfers in 2012) mag de huur 4% extra stijgen bovenop de maximale huurverhoging van inflatie.

<sup>71</sup> Blok, Stef. (11-10-2013). *'Kamerbrief evaluatie uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging'*. Ministerie van Binnenlandse zaken, pagina 2.

woningcorporaties, zij bieden ongeveer 75% tot 80% van de huurwoningen aan.<sup>72</sup> Dit resulteert in een relatief groot aandeel sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Op deze markt is er een grote overheidssturing door middel van huurprijsregulering en veel regels om huurders te beschermen. De statische huurwoningmarkt heeft lange wachtlijsten, veroorzaakt door het scheefwonen maar ook door weinig aanbod in het particuliere segment. Daarnaast biedt het weinig alternatief voor kopen.<sup>73</sup> Door het scheefwonen tegen te gaan wordt het karakter van de Nederlandse huurwoningenmarkt meer dynamisch.

De markt van huurwoningen in Nederland kent dus imperfecties. Er bestaat wel een vraag naar en aanbod van huurwoningen, maar deze sluit niet perfect op elkaar aan. Onderstaand wordt gekeken welke factoren de vraag en het aanbod op de huurwoningenmarkt direct beïnvloeden.

### **3.1.1. Totstandkoming vraag op de huurwoningenmarkt**

De overheid wil goede huisvesting voor iedereen en daarom moet huisvesting ook voor mensen met een lager inkomen betaalbaar zijn. Om dit te bewerkstelligen wordt het huurwoningenaanbod in Nederland sterk gereguleerd. De prijs wordt laag gehouden doordat de vraag naar huurwoningen voor deze inkomensgroep wordt gesubsidieerd.<sup>74</sup> De inkomensgroepen die hierop aanspraak kunnen maken, hebben inkomen onder het in artikel 14 van de wet op de huurtoeslag genoemde norminkomen.<sup>75</sup> Hieruit blijkt dat de prijs een beïnvloedende factor vormt voor de vraag naar huurwoningen. Het gaat hierbij om de nettoprijs die voor een huurwoning wordt betaald. Dit is de huurprijs minus de toegekende huurtoeslag. Alleen huurders van een woning in het gereguleerde segment kunnen aanspraak maken op de huurtoeslag. Alleen huurders van een woning waarbij de huur in 2014 minder dan €699,48 bedraagt, kunnen immers aanspraak maken op een huurtoeslag.<sup>76</sup>

Naast de prijs speelt ook de kwaliteit van woningen een rol bij de totstandkoming van de vraag. Pas vanaf een bepaalde standaard voldoet een woning aan de wens van de

---

<sup>72</sup> Ministerie van Binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties. *'Ontwikkelingen in de huursector'*. Den Haag.

<sup>73</sup> Rabobank. *'Anders wonen, naar een werkende woningmarkt'*. Juni 2013. Pagina 9.

<sup>74</sup> Centraal Plan Bureau. *'Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningenmarkt'*. 22 mei 2008, nummer 156. Pagina 3.

<sup>75</sup> € 21.600 bij een eenpersoonshuishouden, €29.325 bij een meerpersoonshuishouden, €20.632,04 bij een eenpersoonsouderenhuishouden, € 27.311,78 bij een meerpersoonsouderenhuishouden.

<sup>76</sup> Artikel 13 wet op de Huurtoeslag.

consument. Wanneer een woning aan de kwaliteitseis voldoet, en dus nut genereert voor de consument, wil de consument daadwerkelijk in de betreffende woning wonen.<sup>77</sup> De kwaliteitstandaard verschilt per persoon, zo kunnen er bijvoorbeeld andere eisen worden gesteld naarmate een gezin uit meer personen bestaat.

### **3.1.2. Totstandkoming aanbod op de huurwoningenmarkt**

Het aanbod van huurwoningen door woningcorporaties is op korte termijn een gegeven, het aanbod wordt gevormd door de aanwezige voorraad.<sup>78</sup> Het aanbod van huurwoningen wordt door de overheid gereguleerd, zij willen immers dat er voldoende huisvesting is in Nederland. Voor de aanbieders is vooral de prijs van belang. Wanneer zij verwachten de gewenste prijs voor de te verhuren onroerende zaken te ontvangen, investeren corporaties ook daadwerkelijk in nieuwgebouwde huurwoningen. Bij de beslissing tot investeren maakt een woningcorporatie de afweging tussen het rendement wanneer zij het verkopen en wanneer zij het verhuren. De rentabiliteit van nieuw te bouwen huurwoningen is laag door de huurregulering in Nederland, dit drukt het aanbod.<sup>79</sup> Het aanbod op de huurwoningenmarkt is dus afhankelijk van de prijzen die op de markt van koopwoningen gelden.

### **3.2. Verhuurderheffing**

De verhuurderheffing is een belasting die in 2013 in Nederland is ingevoerd. Een correctere benaming zou verhuurderbelasting zijn. Het kenmerkende verschil tussen een belasting en een heffing is dat tegenover een heffing wel en tegenover een belasting geen individuele tegenprestatie van de overheid staat.<sup>80</sup> Nu het verhuurderheffing wordt genoemd, wordt geïmpliceerd dat er een opbrengst wordt gegenereerd voor een specifiek doel. Het enige doel wat met de verhuurderheffing wordt beoogd, is het genereren van inkomsten voor de overheid. Deze extra inkomsten moeten het begrotingstekort verkleinen. Daarnaast is het verwarrend dat de samenstelling met het woord 'heffing' niet aangeeft waarover of waarom er wordt geheven, dit is min of meer gebruikelijk. Bij de verhuurderheffing wordt echter niet

---

<sup>77</sup> Centraal Plan Bureau. 'Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningenmarkt'. 22 mei 2008, nummer 156. Pagina 40.

<sup>78</sup> Centraal Plan Bureau. 'Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningenmarkt'. 22 mei 2008, nummer 156. Pagina 44.

<sup>79</sup> Leuvesteijn, M. van en V. Shestalova. 'Investeringsprikkels voor woningcorporaties'. Februari 2006, nummer 112. Pagina 12.

<sup>80</sup> Bosch, M.D. "Verhuurderheffing". Kluwer: Deventer. Eerste druk 2014. Pagina 6.

gerefereerd aan het doel of het object, maar juist aan het subject.<sup>81</sup> Het kabinet heeft toch de term ‘heffing’ willen behouden met als reden dat het een maatregel betreft die samenhangt met het voordeel dat belastingplichtigen, in dit onderzoek de corporaties, genieten ten gevolge van de extra huurverhogingen.<sup>82</sup>

Niet alleen de tenaamstelling zorgde al voor enige discussie, maar ook de gehele invoering is vaak bediscussieerd. De verhuurderheffing is dan ook niet zonder tegenstand ingevoerd. Onderstaand wordt daarom eerst de geschiedenis van de verhuurderheffing behandeld. Vervolgens wordt ingegaan op de bepalingen betreffende de verhuurderheffing uit de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, verder aangeduid als wet verhuurderheffing. Hierbij wordt onder andere een beeld gegeven van wie er als belastingplichtige wordt aangemerkt en hoe het belastbare bedrag wordt bepaald. Vervolgens komen de belangrijkste kritiekpunten uit de literatuur naar voren. Hierbij worden de gevoelige punten van de verhuurderheffing aangehaald, waaronder de gevolgen die de heffing heeft op investeringen. Vervolgens worden, alvorens een samenvatting wordt gegeven, mogelijkheden bekeken hoe belastingplichtigen de verhuurderheffing kunnen voorkomen of verminderen.

### **3.2.1. Geschiedenis van de verhuurderheffing**

De verhuurderheffing is in 2013 ingevoerd en voor de jaren 2014 en later aangepast, maar dit is niet de eerste keer dat de overheid een dergelijke belasting wilde invoeren. In 2005 is er een wetsvoorstel ‘interimwet betaalbaarheid huurwoningen’ ingediend bij de Tweede Kamer.<sup>83</sup> Dit voorstel had ten doel om verhuurders in de sociale huursector een bijdrage te laten leveren aan de schatkist, zodat het Rijk door middel van de huurtoeslag huurwoningen betaalbaar kon houden voor mensen met een laag inkomen. Het voorstel was om het heffingstarief per regio te differentiëren, een heffing per €1000 aan vastgestelde WOZ-waarde. Huurverhogingen konden binnen bepaalde marges worden doorgevoerd, hierdoor konden verhuurders de kostenstijgingen compenseren. Tevens was er voor corporaties de mogelijkheid om te compenseren door meer woningen buiten de gereguleerde sector te verhuren. Op 20 juni 2006 is het wetsvoorstel door de Tweede Kamer aangenomen. De Eerste Kamer heeft op 5 december 2006 gestemd en het voorstel controversieel verklaard. Er hadden zich namelijk na het demissionaire Kabinet Balkenende III nieuwe verkiezingen voorgedaan op 22 november 2006. Met deze nieuwe verkiezingen kon men redelijkerwijs

---

<sup>81</sup> Bosch, M.D. “*Verhuurderheffing*”. Kluwer: Deventer. Eerste druk 2014. Pagina 6.

<sup>82</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 4.

<sup>83</sup> Kamerstukken II, 2005/06, 30 410, nr. 4.

verwachten dat de behandeling van dit wetsvoorstel door een ander Kabinet een andere uitkomst zou hebben, de VVD stemde immers tegen. Deze controversie is op 22 februari 2007 met het aantreden van Balkenende IV komen te vervallen. Op 6 juni 2008 is het wetsvoorstel met een brief van de toenmalige Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, mevrouw Vogelaar, alsnog ingetrokken.

In 2010 kwam de bezitsbelasting ter sprake, een voorloper van de huidige verhuurderheffing. De bezitsbelasting kwam aan bod in een rapport met heroverwegingen als bezuinigingsinstrument. In dit rapport wordt voorgesteld de overdrachtsbelasting om te vormen tot een bezitsbelasting. Als voordeel van de bezitsbelasting wordt genoemd dat mensen niet alleen belast worden wanneer zij verhuizen naar een geschiktere woning of wanneer zij bijvoorbeeld verhuizen voor een betere baan. Je wordt namelijk ieder jaar belast vanwege het bezit van een onroerende zaak. Het werd daarmee beschouwd als een goed middel om de huurverhogingen in de huursfeer af te romen richting de schatkist. Als laatste zou het corporaties kunnen stimuleren om woningen te verkopen en zo het woningbezit beter af te stemmen op de doelgroep die zij willen dienen.<sup>84</sup> De bezitsbelasting wordt als ideaal gezien aangezien een dergelijke generieke belasting juridisch weinig kwetsbaar is.<sup>85</sup> Er kan niet worden gezegd dat de bezitsbelasting gelijk is aan de huidige verhuurderheffing, maar er zijn overeenkomsten. Het grootste verschil is dat de verhuurderheffing geen generiek karakter kent zoals de bezitsbelasting. Bij de kritische noot over de verhuurderheffing, in paragraaf 3.2.3., wordt hier verder op ingegaan.

De uiteindelijke wet verhuurderheffing is, na heel wat discussies, in 2013 geïntroduceerd. Deze heffing heeft ten doel om budgettaire opbrengsten te genereren. Dit wordt bewerkstelligd door verhuurders belasting te laten betalen over de waarde van de in het bezit zijnde huurwoningen. Enkel huurwoningen bestemd voor de verhuur in de gereguleerde sector worden in de heffing betrokken. Belastingheffing in deze vorm maakte al deel uit van het regeer- en gedoogakkoord wat in 2010 tot stand is gekomen tussen de VVD en het CDA, met de PVV als gedoogpartner.<sup>86</sup> Verhuurders met meer dan 10 woningen zouden op die manier een bijdrage leveren aan de huurtoeslag. Dit kabinet heeft hun tijdvak niet volgemaakt en zij hadden de verhuurderheffing nog niet geïntroduceerd voordat het kabinet was gevallen.

---

<sup>84</sup> Bureau Beleidsonderzoek. "Rapport brede heroverwegingen nr. 4". April 2010. Pagina 40.

<sup>85</sup> Bureau Beleidsonderzoek. "Rapport brede heroverwegingen nr. 4". April 2010. Pagina 54.

<sup>86</sup> Kamerstukken II, 2010/11, 32 417, nr. 15.

Vervolgens was het in 2012 aan de VVD en de PvdA om een regeerakkoord overeen te komen. Zij hebben in het regeerakkoord, met de naam 'bruggen slaan', de verhuurderheffing wederom opgenomen. Hierin wordt de verwachte opbrengst voor 2013 op €45 miljoen geraamd, oplopend tot €1190 miljoen in 2017.<sup>87</sup> Uit het Regeerakkoord blijkt dat het primaire doel van de verhuurderheffing is om een budgettaire opbrengst te realiseren.<sup>88</sup> Dit is nodig om het begrotingstekort terug te dringen.

Uiteindelijk is de heffing per 1 januari 2013 ingevoerd, in eerste instantie was de regelgeving alleen voor dat jaar geldig. Dit gebeurde vanwege een motie van Dhr. Essers op 18 december 2012, hierin verzocht hij om de verhuurderheffing te splitsen voor het jaar 2013 en latere jaren.<sup>89</sup> Dit zorgde ervoor dat er twee keer een wetsvoorstel werd ingediend. Op 14 januari 2013 werd het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet verhuurderheffing bij de Tweede Kamer ingediend.<sup>90</sup> In dit wetsvoorstel kwam nadrukkelijk naar voren dat de wet enkel voor 2013 van toepassing was. Pas toen er op 12 februari 2013 een akkoord werd bereikt tussen het kabinet en de oppositiepartijen ChristenUnie, SGP en D66 over de woningmarkt, was het mogelijk om de plannen daadwerkelijk uit te voeren.

Er is na het in februari gesloten akkoord aan minister Blok van Wonen en Rijksdienst gevraagd om met alternatieven op de verhuurderheffing te komen. Op 20 juni 2013 kwam er een brief van de Minister waarin verschillende varianten waren uitgewerkt.<sup>91</sup> Deze varianten staan in paragraaf 5.1. centraal. De bedoeling van de brief was iedereen voldoende informatie geven om het wetsvoorstel voor de invoering van een verhuurderheffing te behandelen. Het wetsvoorstel werd met de Wet van 3 juli 2013 met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013 aangenomen. Een verhuurder van meer dan 10 woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens was een heffing verschuldigd. Voor 2013 was de verhuurderheffing een gegeven, maar de voorgestelde (hogere) heffing voor latere jaren kreeg nog geen doorgang. Voor de volgende jaren wilde de overheid vanuit budgettaire oogpunt ook een verhuurderheffing invoeren. Met Prinsjesdag 2014 heeft het kabinet

---

<sup>87</sup> Regeerakkoord. 'Bruggen slaan'. 29 oktober 2012. Pagina 75.

<sup>88</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 3.

<sup>89</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. F.

<sup>90</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 515, nr. 2.

<sup>91</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76.

daarom het Wetsvoorstel maatregelen woningmarkt 2014 gebracht.<sup>92</sup> Op 18 december 2013 werd een nieuw wetsvoorstel eerst door de Tweede Kamer en vervolgens door de Eerste Kamer aangenomen. Daarmee maakt verhuurderheffing ook komende jaren deel uit van het Nederlandse belastingstelsel. Of het wetsvoorstel werd aangenomen was op dat moment nog spannend. Het was namelijk nog maar de vraag of de PvdA mee in zou stemmen. Na de toezegging dat in 2016 het woonakkoord zou worden geëvalueerd en het tarief van de verhuurderheffing op dat moment nog bij kon worden gesteld, heeft ook die partij voorgestemd.

Het jaar 2013 kent dus veel ontwikkelingen omtrent de invoering van de verhuurderheffing. Alle gevoerde discussies in het politieke werkveld hebben ervoor gezorgd dat eerst voor 2013 een heffing is ingevoerd en dat er een apart wetsvoorstel is aangenomen voor 2014 en de daaropvolgende jaren. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de regelgeving zoals deze geldt vanaf 1 januari 2014.

### **3.2.2. Wet verhuurderheffing**

Op 18 december 2013 is de wet verhuurderheffing aangenomen voor 2014 en latere jaren. De invoering geschiedde uit budgettair oogpunt, opbrengsten genereren voor de schatkist. Om opbrengsten te genereren is er een belastingplichtige, een maatstaf van heffing en een tarief nodig. Onderstaand worden deze afzonderlijk behandeld.

#### **3.2.2.1. Belastingplichtige**

Belastingplichtige voor de verhuurderheffing is diegene die op 1 januari van het betreffende kalenderjaar het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van meer dan 10 huurwoningen.<sup>93</sup> Dit kan een natuurlijk persoon betreffen, een rechtspersoon of een groep. Wel kunnen we stellen dat woningcorporaties als belastingplichtige worden aangemerkt, zij hebben immers vaak meer dan 10 huurwoningen in het bezit.<sup>94</sup> Hierbij is de definitie van huurwoning leidend zoals in artikel 1.2 van de Wet verhuurderheffing 2014 opgenomen. In de zin van deze wet is er enkel sprake van een huurwoning wanneer de in Nederland gelegen woning als één onroerende zaak wordt aangemerkt en bestemd is voor verhuur.

---

<sup>92</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 2.

<sup>93</sup> Artikel 1.4, Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

<sup>94</sup> In 2011 waren er 388 toegelaten instellingen met een gemiddeld aantal woongelegenheden van 5979. Van de totaal aantal woongelegenheden zijn 2.188.699 sociale huurwoningen. – Data Centraal Fonds Volkshuisvesting.



Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat met Nederland alleen het Europese deel van het land Nederland wordt bedoeld.<sup>95</sup> De (kale) huurprijs van de woningen dient niet hoger te zijn dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a van de Wet op de huurtoeslag opgenomen bedrag om aangemerkt te worden als belastingplichtige.<sup>96</sup> Buiten de wet vallen verhuurde woningen in het kader van hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar voor een korte periode verblijven.

Huurwoningen waarbij ten hoogste een huur van €699,48 per maand in 2014 is verschuldigd tellen mee in de bepaling of er sprake is van een belastingplichtige. Alleen verhuurders die sociale huurwoningen in hun portefeuille hebben, lopen daarmee kans om aan de verhuurderheffing onderworpen te worden. Eerder is namelijk vastgesteld dat de maximale kale huur tot waar sprake is van een sociale huurwoning €699,48 in 2014 bedraagt.<sup>97</sup> De vrijstelling van 10 huurwoningen is ingevoerd met het doel om verhuurders die slechts enkele woningen verhuren niet als belastingplichtige aan te merken. Dit zorgt voor een beperking van de administratieve lasten voor bedrijven en burgers en voor een beperking van de uitvoeringskosten voor de Belastingdienst.<sup>98</sup>

Er kan nog de vraag worden gesteld wie het eigendom van de woning bezit als bijvoorbeeld het vruchtgebruik van het bloot eigendom is gescheiden. In de wet is geregeld dat het eigendom van de huurwoning toebehoort aan diegene die de initiële WOZ-beschikking voor de woning ontvangt. Wanneer de woning dus meer dan één genothebbende heeft, wordt de huurwoning geacht in het bezit te zijn bij diegene aan wie de beschikking op voet van artikel 24 van de Wet waardering onroerende zaken wordt bekendgemaakt.<sup>99</sup> Bij woningcorporaties kan worden verondersteld dat zij de WOZ-beschikking ontvangen van de sociale huurwoningen die zij verhuren.

Aan bovenstaande definitie van belastingplichtige voldoen ongeveer 7000 (rechts)personen.<sup>100</sup> Jaarlijks worden er dus 7000 aangiftes verhuurderheffing gedaan.

---

<sup>95</sup> Artikel 2 lid 3 onderdeel d sub 3 AWR.

<sup>96</sup> In deze wet is een huur van €699,48 per maand overeengekomen (2014).

<sup>97</sup> Rijksoverheid. “*sociale huurwoning (sociale huur)*”. 2014. Online geraadpleegd.

<sup>98</sup> Bosch, M.D. “*Verhuurderheffing*”. Kluwer: Deventer. Eerste druk 2014. Pagina 41.

<sup>99</sup> Artikel 1.3 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

<sup>100</sup> Bosch, M.D. “*Verhuurderheffing*”. Kluwer: Deventer. Eerste druk 2014. Pagina 41.

### **3.2.2.2. Maatstaf van heffing**

De belasting is ieder jaar door de belastingplichtige verschuldigd per 1 januari van het kalenderjaar.<sup>101</sup> De verhuurderheffing is een aangiftebelasting. Het belastbare bedrag wordt gevormd door een optelling van de WOZ-waarde van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige op 1 januari van het betreffende kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, minus 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van de sociale huurwoningportefeuille.<sup>102</sup> Hierbij geldt de definitie van huurwoning zoals in paragraaf 3.2.2.1. omschreven, dus woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. De peildatum van de WOZ-waarde ligt één jaar voor het kalenderjaar waarin de verhuurderheffing is verschuldigd.<sup>103</sup> Voor de verhuurderheffing 2014 worden dus de WOZ-waarde per 1 januari 2013 gebruikt om het belastbare bedrag vast te stellen. Wanneer het belastbare bedrag is vastgesteld, is de belastingplichtige daar een heffing van 0,381% over verschuldigd.<sup>104</sup>

Door de ingebouwde vrijstelling is er sprake van een progressieve heffing. Wanneer een belastingplichtige 11 huurwoningen bezit, is de aftrekpost van 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde in verhouding groter dan wanneer een belastingplichtige 1100 huurwoningen. Dus indien je meer huurwoningen bezit, betaal je relatief meer aan de verhuurderheffing.

### **3.2.2.3. Tarief**

Uit hoofdstuk 2 van de Wet verhuurderheffing blijkt dat de verschuldigde heffing komende jaren oploopt wanneer dezelfde vastgoedportefeuille wordt behouden. De heffing stijgt van 0,381% in 2014 naar 0,536% in 2017.<sup>105</sup> In de toekomst vormt de verhuurderheffing een steeds groter wordende kostenpost voor aan de verhuurderheffing onderworpen belastingplichtigen.

### **3.2.2.4. Investeringsfaciliteiten**

In de Wet verhuurderheffing zijn nog enkele manieren opgenomen om de heffing te verminderen, namelijk de investeringsfaciliteiten. Met deze heffingsverminderingen tracht de

---

<sup>101</sup> Artikel 1.8 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

<sup>102</sup> Artikel 1.6 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

<sup>103</sup> Artikel 18, 2<sup>de</sup> lid Wet waardering onroerende zaken 1994.

<sup>104</sup> Artikel 1.7 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

<sup>105</sup> Artikel 2.3 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

overheid investeringen te stimuleren. Er zijn 3 mogelijke faciliteiten waar belastingplichtigen aanspraak om kunnen maken:

1. Investerings in de regio Rotterdam-Zuid: een beroep op een investeringsaftrek is mogelijk bij investeringen in sociaal vastgoed in de Rotterdamse deelgemeenten Charlois, Feijenoord en IJsselmonde.<sup>106</sup>
2. Investerings in krimpregio's: investeringen in deze gebieden<sup>107</sup> worden gestimuleerd, zodat door herstructurering de woningvoorraad wordt afgestemd op de vraag naar woningen.
3. Ombouwen van niet voor verhuur bestemde onroerende zaken in voor bewoning bestemde huurwoningen:<sup>108</sup> Hierbij kan gedacht worden aan het ombouwen van leegstaande kantoorruimte naar sociale huurwoningen.

De geïntroduceerde vormen van investeringsaftrek moeten zorgen voor minder leegstand en daarmee de verloedering van gebieden tegengaan.<sup>109</sup>

### **3.2.3. Critici over de verhuurderheffing**

De invoering stuitte op zowel politieke als maatschappelijke weerstand. Er kunnen dan ook verschillende kritische noten worden geplaatst bij de verhuurderheffing. Zo zijn er kanttekeningen te plaatsen bij de financiële effecten. De invoering lijkt een negatief effect te hebben op de kasstromen van woningcorporaties. Naast deze kritiek, is er kritiek op de doelstelling waarmee de heffing is ingevoerd. Tevens zijn er kritieken geplaatst bij het specifieke karakter, bij bepaalde wetsbepalingen en ook bij overige veronderstelde gevolgen die de heffing met zich meebrengt. Onderstaand wordt de kritiek afzonderlijk uitgewerkt.

#### **3.2.3.1. Doelstelling van de verhuurderheffing**

Het primaire doel waarmee de verhuurderheffing is ingevoerd, is het genereren van inkomsten voor de schatkist. De invoering geschiedde dus vanuit budgettair oogpunt. De lezing van de Memorie van Toelichting wekt echter sterk de indruk dat het afkomen van de extra huurverhogingen een rol speelt bij de invoering.<sup>110</sup> Zo staat er in de Memorie van

---

<sup>106</sup> Artikel 1.11 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

<sup>107</sup> Genoemd in artikel 1.11 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

<sup>108</sup> Artikel 1.11 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

<sup>109</sup> Kamerstukken II 2013/14, 32 847, nr. E.

<sup>110</sup> Robben, M.T.E. "De verhuurderheffing: enkele kritische kanttekeningen bij een toch al omstreden belasting". Taxlive. 11 april 2013. Online geraadpleegd.

Toelichting: “De extra inkomsten van verhuurders uit die huurverhogingen maken het mogelijk en verantwoord om de verhuurders te laten bijdragen aan de omvangrijke financiële problematiek van het Rijk.”<sup>111</sup> Het afromen van de huurverhogingen wordt niet als doel genoemd, ook al lijkt uit het citaat dat dit wel een rol speelde bij de invoering van de verhuurderheffing. Echter is de invoering van de verhuurderheffing nergens afhankelijk gesteld van de invoering van de extra huurverhogingen.<sup>112</sup> Welk doel voor de overheid voorop staat is daarom onduidelijk.

Een overtuigende rechtvaardiging voor de invoering van de verhuurderheffing lijkt dus te ontbreken, de invoering lijkt sterk gebaseerd te zijn op politieke motieven.<sup>113</sup> Immers lijkt het dat de overheid enkel de gereguleerde huursector wil belasten. Ik ben van mening dat de doelstelling duidelijk is, in beginsel is dit het verkrijgen van een budgettaire opbrengst. Voor woningcorporaties vormt de verhuurderheffing een last, maar deze last is deels verlicht doordat inkomensafhankelijke huurverhogingen doorgevoerd mogen worden.

Veronderstellend dat daadwerkelijk het genereren van inkomsten voor de overheid het doel is, kunnen ook hier kanttekeningen bij worden geplaatst. Het Nederlandse corporatiestelsel berust in grote mate op het solidariteitsbeginsel. Een heffing waarvan de opbrengst toekomt aan de algemene middelen en niet aan het belang van volkshuisvesting, lijkt niet in overeenstemming met dit beginsel.<sup>114</sup>

### **3.2.3.2. Negatieve kasstroom woningcorporaties**

De financiële effecten die de invoering van de verhuurderheffing meebrengt, zijn moeilijk in te schatten. Dit is de reden dat de invoering op veel weerstand stuit. Zo denken critici dat de gevolgen voor woningcorporaties desastreus zijn, zo denkt bijvoorbeeld de vereniging voor woningcorporaties Aedes. Over de financiële effecten van de verhuurderheffing zijn verschillende ramingen uitgevoerd. Deze ramingen komen niet tot een eenduidige conclusie. Hierdoor kan niet met zekerheid worden gezegd of de financiële gevolgen daadwerkelijk desastreus zijn voor woningcorporaties.

---

<sup>111</sup> Memorie van toelichting, Tweede Kamer, vergaderjaar 2013-2014, 33 819. Pagina 7.

<sup>112</sup> Aedes. “Wetsvoorstel verhuurderheffing (33 407)”. Den Haag. 21 oktober 2012. Online geraadpleegd. Pagina 1.

<sup>113</sup> Boer, J.P. “De wet verhuurderheffing en het korte termijngeheugen”. WFR 2012/1250.

<sup>114</sup> Aedes. “Wetsvoorstel verhuurderheffing (33 407)”. Den Haag. 21 oktober 2012. Online geraadpleegd. pagina 2.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (het EIB) is een van de partijen die een onderzoek heeft uitgevoerd naar de financiële gevolgen van de invoering van de verhuurderheffing.<sup>115</sup> In deze raming is uitgegaan van de verhuurderheffing zoals in 2013 van toepassing. In de berekening is meegenomen dat de inkomsten van woningcorporaties stijgen aangezien er inkomensafhankelijke huurverhogingen worden doorgevoerd. Deze maatregelen samen genomen zorgt volgens het EIB voor een positieve kasstroom van €130 miljoen in 2013. De jaren daarna zorgen de maatregelen echter voor een negatieve kasstroom uiteenlopend van -€800 miljoen in 2014 tot -€1050 miljoen in 2017.<sup>116</sup> Net zoals bij elke onderneming is een negatieve kasstroom funest. Om financiële problemen te voorkomen, kunnen beleidswijzigingen met als doel kostenbesparingen uitkomst bieden voor corporaties. Een vermindering van het aantal nieuwbouwwoningen kan bijvoorbeeld een voordehand liggende beleidsaanpassing zijn.<sup>117</sup>

Ook het Centraal Plan Bureau (het CPB) heeft een raming gedaan over de financiële gevolgen van de ingevoerde verhuurderheffing. Deze raming is voor corporaties rooskleuriger dan de raming van het EIB. Het CPB stelt namelijk dat door de ingevoerde maatregelen een positieve kasstroom ontstaat. Gemiddeld genomen zijn de hogere huurinkomsten volgens het CPB groter dan de te betalen verhuurderheffing. In de praktijk hoeft dit niet voor iedere verhuurder te betekenen dat de huurverhoging opweegt tegen de verhuurderheffing, dit is afhankelijk van hoeveel huurders een relatief laag inkomen bezitten. Wanneer de huren dicht tegen de 4,5% van de WOZ-waarde liggen en de huurders van deze woningen een relatief laag inkomen ontvangen, is de verhuurder hoogstwaarschijnlijk meer aan de heffing kwijt dan wat er aan extra huurinkomsten binnenkomt.<sup>118</sup> Dit betekent in dergelijke gevallen een negatieve kasstroom voor de woningcorporatie. De corporatiesector in zijn geheel bekeken, laat volgens het CPB wel een positieve kasstroom zien door de ingevoerde maatregelen op de woningmarkt.

---

<sup>115</sup> Mulder, M. en R. Semenov. (2012). *‘Regeerakkoord en woningcorporaties’*. Economisch Instituut voor de Bouw.

<sup>116</sup> Mulder, M. en R. Semenov. (2012). *‘Regeerakkoord en woningcorporaties’*. Economisch Instituut voor de Bouw. Pagina 15.

<sup>117</sup> Conijn, J. en W. Achterveld. *“Verhuurderheffing en corporatie een financiële analyse”*. Ortec Finance. 7 november 2012. Pagina 13.

<sup>118</sup> Centraal Plan Bureau. *‘Analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord’*. 29 oktober 2012. Pagina 21.

Uit deze rapporten blijkt dat er verschillende ramingen zijn over de financiële gevolgen bij woningcorporaties. Het verschil kan mogelijk worden verklaard als het EIB bijvoorbeeld uit is gegaan van de WOZ-waarden van voor de crisis. Hoewel er geen zekerheid bestaat of er daadwerkelijk een negatieve kasstroom ontstaat, is het in de literatuur vaak als kritiek op de verhuurderheffing geuit. Critici verwachten dat er gevolgen samenhangen met de negatieve kasstroom, zo wordt er een daling van de investeringen verwacht. Op de lagere investeringen en de doorwerkingen op andere sectoren wordt in paragraaf 3.2.3.5. ingegaan.

Persoonlijk denk ik niet dat de inkomensafhankelijke huurverhogingen toereikend zijn om de verhuurderheffing te betalen. Ik verwacht dat de huurverhogingen voor doorstroming gaat zorgen op de woningmarkt, hierdoor kunnen meer huishoudens met een laag inkomen gebruikmaken van sociale huurwoningen. Woningcorporaties kunnen daardoor niet voldoende gebruikmaken van de inkomensafhankelijke huurverhogingen om de verhuurderheffing te compenseren.

### **3.2.3.3. Specifiek karakter verhuurderheffing**

Een ander kritiekpunt is dat de verhuurderheffing een specifiek in plaats van een generiek karakter kent. Het lijkt een heffing die vrijwel geheel is toegespitst op woningcorporaties, namelijk 93% van de totale heffing wordt door deze sector betaald.<sup>119</sup> De Ambtelijke werkgroep had eerder het idee voorgesteld om een bezitsbelasting in te voeren en daarmee de overdrachtsbelasting en het eigenwoningforfait budgetneutraal in de heffing op te nemen.<sup>120</sup> Een dergelijke regeling zorgt voor een generieke belasting, maar de verhuurderheffing is niet op deze manier vormgegeven. De overdrachtsbelasting is wel verlaagd, maar niet afgeschaft. Dit is overigens een maatregel die is genomen voordat de verhuurderheffing is ingevoerd.<sup>121</sup> Daarnaast is er voor eigenaren van koopwoningen geen bezitsbelasting ingevoerd. Dus eigenaren van koopwoningen vallen buiten het bereik van de verhuurderheffing. Wanneer de heffing op alle verhuurders van toepassing zou zijn, kan er nog gesproken worden van een enigszins generiek karakter. Dit is niet het geval, het gros van de commerciële verhuurders valt buiten de reikwijdte van de heffing. De verhuurderheffing heeft immers enkel betrekking op verhuurders van meer dan 10 huurwoningen in de gereguleerde sector. Voornamelijk woningcorporaties hebben dus met

---

<sup>119</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr 15.

<sup>120</sup> Bureau Beleidsonderzoek. "Rapport brede heroverwegingen nr. 4". April 2010. Pagina 45.

<sup>121</sup> In 2011 vond er een tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting plaats van 6% naar 2%, deze verlaging is in 2012 omgezet naar een permanente verlaging met het Besluit van 25 mei 2012, nr. BLKB 2012/863M.

de nieuwe heffing te maken. Volgens de overheid is dit gerechtvaardigd aangezien de sociale huursector voordeel heeft van het gevoerde overheidsbeleid, neem bijvoorbeeld de mogelijkheid tot huurverhogingen. Critici zetten hierbij kanttekeningen. Het is volgens dr. J.P. de Boer namelijk de vraag of verhuurders in de gereguleerde huursector ook werkelijk voordeel hebben gehad van het gevoerde overheidsbeleid.<sup>122</sup> Dat er tegenstanders<sup>123</sup> zijn blijkt ook uit het feit dat de verhuurderheffing is getoetst aan artikel 1, het eigendomsgrondrecht, van het eerste protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (het EVRM).<sup>124</sup> De uitspraak van de rechtbank luidde dat de heffing als proportioneel wordt beschouwd, de heffing vormt namelijk geen buitensporige last voor diegene die aan de verhuurderheffing zijn onderworpen.<sup>125</sup> Zelf vind ik het vreemd te noemen dat er een onderscheid wordt gemaakt binnen de huursector. Wanneer gekeken wordt naar het draagkrachtbeginsel, is het vreemd dat juist woningen voor mensen met een laag inkomen in de heffing worden betrokken. Naar mijn mening vormt de heffing dan ook een buitensporige last voor de belastingplichtigen.

Tevens is de vrijstelling voor verhuurders van 10 of minder sociale huurwoningen moeilijk te begrijpen en vormt het in mijn ogen juist een bevestiging van het specifieke karakter. Het argument dat enkel verhuurders met meer dan 10 huurwoningen in het gereguleerde segment aan de belasting worden onderworpen om de uitvoeringskosten voor de Belastingdienst te beperken kan worden betwist. De verhuurderheffing is namelijk een voldoeningsbelasting op basis van de WOZ-beschikkingen die door de gemeente toch al wordt afgegeven aan de belastingplichtige. Met de structurele uitvoeringskosten van €4 miljoen afgezet tegen de beoogde opbrengsten van meer €1,7 miljard in 2017, is het

---

<sup>122</sup> Boer, J.P. “de wet verhuurderheffing en het korte termijngeheugen”. WFR 2012/1250.

<sup>123</sup> Stichting Fair Huur, Stichting Plantagehoek en Stichting tot bevordering van particulier huizenbezit ‘hippos’ zijn een procedure gestart om het overheidsbeleid te toetsen aan artikel 1 van het eerste protocol van EVRM.

<sup>124</sup> Artikel 1 EVRM luidt: “Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

*De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.”*

<sup>125</sup> Rechtbank Den Haag, C/09/425550, 04-12-2013.

argument van de uitvoeringskosten niet overtuigend te noemen.<sup>126</sup>

Het specifieke karakter wordt daarnaast nog bekritiseerd aangezien juist de corporatiesector ook door andere financiële verplichtingen wordt getroffen. Hierbij kan gedacht worden aan de saneringsheffing die woningcorporaties bijdragen om andere woningcorporaties, bijvoorbeeld Vestia, te redden.<sup>127</sup>

#### **3.2.3.4. Wetsbepalingen verhuurderheffing**

Ook bij de wetsbepalingen zijn kritische noten te plaatsen. Zo is de maatstaf van heffing gebaseerd op de WOZ-waarden die door de gemeente aan de sociale huurwoning wordt toegekend. Er wordt bij de maatstaf van heffing geen rekening gehouden met het waardedrukkende effect dat de onroerende zaak op het moment van waarde toekenning in verhuurde staat verkeert. In de vastgoedwaardering wordt juist vaak de methode van waardering tegen de marktwaarde in verhuurde staat toegepast.<sup>128</sup> Een vergelijkbare bepaling als in artikel 5.20, derde lid, Wet IB 2001 is vanwege een realistischere weerspiegeling van de waarde daarom gewenst.<sup>129</sup>

Verder wordt er kritiek geuit op de peildatum. Deze ligt namelijk één jaar voor het tijdvak waarover de belasting is verschuldigd. Ben je belasting verschuldigd in 2014 dan wordt de peildatum van de onroerende zaken per 1 januari 2013 gebruikt om het belastbare bedrag te bepalen. Het gevolg hiervan is dat de waarde die gebruikt wordt hoger of lager kan liggen dan de waarde van het object op het moment waarop de belastingschuld ontstaat. De belasting sluit, door het hanteren van een eerdere peildatum, niet aan bij de realiteit.<sup>130</sup>

---

<sup>126</sup> Robben, M.T.E. “*De verhuurderheffing: enkele kritische kanttekeningen bij een toch al omstreden belasting*”. Taxlive. 11 april 2013. Online geraadpleegd.

<sup>127</sup> Aedes. “*Wetsvoorstel verhuurderheffing (33 407)*”. Den Haag. 21 oktober 2012. pagina 2. Online geraadpleegd.

<sup>128</sup> Conijn, J. en W. Achterveld. ‘*Verhuurderheffing en effecten investeringsfaciliteit*’. Ortec Finance. 30 mei 2013. Pagina 8.

<sup>129</sup> Robben, M.T.E. “*De verhuurderheffing: enkele kritische kanttekeningen bij een toch al omstreden belasting*”. Taxlive. 11 april 2013. Online geraadpleegd.

<sup>130</sup> Robben, M.T.E. “*De verhuurderheffing: enkele kritische kanttekeningen bij een toch al omstreden belasting*”. Taxlive. 11 april 2013. Online geraadpleegd.



### 3.2.3.5. Overige veronderstelde gevolgen verhuurderheffing

Als laatste hebben critici het vaak over de verminderde investeringen. Als de financiële middelen van corporaties afnemen, heeft dit effect op de investeringen in woningbouw. In een onderzoek in opdracht van Ortec Finance is de voorspelling dat de investeringen dalen van €11 miljard in de periode 2013-2021 onder de oude regelgeving naar €4 miljard onder de huidige regelgeving met verhuurderheffing. Gezamenlijk halveren alle corporaties dus het investeringsniveau. Per woning betekent dit een daling van het investeringsbedrag van €16.000 naar €4000.<sup>131</sup> Door de verminderde investeringen is het de vraag of de kwaliteit van woningen gewaarborgd kan blijven.

Als we de verminderde investeringen breder zien, hebben deze invloed op de werkgelegenheid in de bouwsector. Elke vermindering van 10.000 te bouwen nieuwbouwwoningen, zorgt voor 20.000 extra werklozen in Nederland. Dit heeft direct invloed op onder andere het aantal WW-uitkeringen, het besteedbaar inkomen, de belastinginkomsten en de aanvragen van huurtoeslagen en andere inkomensafhankelijke toeslagen.<sup>132</sup>

Er wordt gesteld door critici dat de verhuurderheffing geld doorsluisst van huurders naar de schatkist. Hierdoor kunnen deze liquiditeiten niet worden ingezet voor investeringen die broodnodig zijn om de bouw en de economie op gang te houden.<sup>133</sup> Dit in ogenschouw genomen is het de vraag of de verhuurderheffing effectief te noemen is. De verhuurderheffing genereert opbrengsten voor de schatkist, de vraag blijft echter of deze opbrengst hoger is dan de daling van andere belastinginkomsten. Als de investeringen afnemen, daalt bijvoorbeeld ook de omzetbelasting en de loonbelasting. Het is dus de vraag in hoeverre de primaire doelstelling van de verhuurderheffing, het genereren van opbrengsten voor de schatkist, wordt bereikt.<sup>134</sup> Zelf verwacht ik dat de opbrengst van de verhuurderheffing niet opweegt tegen de daling van andere belastinginkomsten. Hierdoor kan worden gesteld dat de belasting niet effectief te noemen is.

---

<sup>131</sup> Conijn, J en F. Claessens. *“Het effect van het regeerakkoord voor individuele corporaties”*. Ortec Finance. 1 februari 2013. Pagina 15

<sup>132</sup> Aedes. *“Wetsvoorstel verhuurderheffing (33 407)”*. Den Haag. 21 oktober 2012. Pagina 2. Online geraadpleegd.

<sup>133</sup> Aedes. *“Blok: ‘Corporaties hebben genoeg ruimte om heffing te betalen’”*. 1 maart 2013. Online geraadpleegd.

<sup>134</sup> Robben, M.T.E. *“De verhuurderheffing: enkele kritische kanttekeningen bij een toch al omstreden belasting”*. Taxlive. 11 april 2013. Online geraadpleegd.

Daarnaast zijn er mogelijk gevolgen voor het saneringsfonds, namelijk dat meer corporaties aanspraak maken op dit fonds. Hiermee kan de verhuurderheffing gezien als worden een 'dubbele' heffing voor de financieel gezonde corporaties. Bijdrage aan de overheidsfinanciën door middel van het voldoen van de heffing en een bijdrage aan het saneringsfonds doordat meer corporaties in financiële moeilijkheden komen.<sup>135</sup>

### **3.2.4. Voorkomen en verminderen van de verhuurderheffing**

Woningcorporaties willen zo min mogelijk heffing betalen. Een heffingsvermindering is mogelijk door bezwaar aan te tekenen tegen de door afgegeven WOZ-waarde. Woningcorporaties prefereren het niet betalen van de verhuurderheffing boven het verminderen van de heffing. Bij letterlijke interpretatie van de wet blijken er mogelijkheden om de heffing te voorkomen. Zo kan het bestand van huurwoningen worden verkleind en kunnen er huurverhogingen worden doorgevoerd tot boven de huurtoeslaggrens. Deze mogelijkheden worden onderstaand uitgewerkt. Tevens wordt er aandacht besteed aan het maken van bezwaar tegen de afgegeven WOZ-waarde, deze methode heeft zoals gezegd vermindering van de heffing tot gevolg. Voor de volledigheid dient genoemd te worden dat de heffing kan worden verminderd door de toepassing van investeringsfaciliteiten, deze zijn in paragraaf 3.2.2.4. uiteengezet.

Kanttekening bij het voorkomen en verminderen van de verhuurderheffing is dat het resulteert in een grondslagversmalling. Wanneer de verhuurderheffing niet aan de verwachte budgettaire opbrengst voldoet, stijgt mogelijk het tarief. Dus wanneer corporaties massaal proberen de verhuurderheffing te voorkomen of te verminderen is het mogelijk dat er een tariefswijziging plaats gaat vinden.

#### **3.2.4.1. Spreiden bestand huurwoningen of huurwoningenbestand inkrimpen**

De verhuurderheffing wordt opgelegd aan belastingplichtige die meer dan 10 woningen, met een verhuurprijs onder de huurtoeslaggrens, verhuurt. Een belastingplichtige die aan deze voorwaarde voldoet, kan zijn woningenbestand splitsen. Hierbij kun je denken aan een reorganisatie zodat de huurwoningen worden ondergebracht in verschillende dochtermaatschappijen, elke dochtermaatschappij verkrijgt niet meer dan 10

---

<sup>135</sup> Aedes. "Wetsvoorstel verhuurderheffing (33 407)". Den Haag. 21 oktober 2012. Pagina 2. Online geraadpleegd.

huurwoningen.<sup>136</sup> Door een dergelijke reorganisatie voldoet géén BV van de groep nog aan de eis, het bezit van meer dan 10 huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, welke aan de belastingplichtige wordt gesteld. Een dergelijke reorganisatie kan binnen de fiscale eenheid vrijgesteld van vennootschapsbelasting plaatsvinden. Daarnaast kun je je voor de overdrachtsbelasting beroepen op de reorganisatievrijstelling van artikel 15 lid 1 wet BRV, zodat ook deze belasting niet is verschuldigd. De overheid doorzag deze mogelijkheid en om te voorkomen dat spreiding van het huurwoningenbestand massaal zou plaatsvinden is er een wetswijziging gekomen ter voorkoming van opsplitsing.<sup>137</sup> De kern van de wijziging luidt dat een concern bestaande uit verschillende lichamen welke samen meer dan tien verhuurde woningen in de sociale sector bezitten, als groep aangifte moeten doen. Dus een holdingstructuur is bij de spreiding van het woningbezit niet mogelijk. Een groep van rechtspersonen valt namelijk onder de reikwijdte van de Wet verhuurderheffing wanneer de rechtspersoon voor meer dan 50% (on)middellijk deelneemt aan de leiding van een andere rechtspersoon, aan het toezicht op de andere rechtspersoon of in het kapitaal van die andere rechtspersoon. Woningen overdragen aan familieleden kan een oplossing zijn voor kleinschalige verhuurders. Nadeel hiervan is dat er 2% overdrachtsbelasting verschuldigd is. Voor woningcorporaties kan spreiden van het huurwoningenbestand dus niet als oplossing worden gezien om de verhuurderheffing te ontwijken of te verminderen.

Wanneer er zonder wetswijziging splitsing van het woningbestand zou plaatsvinden, is het naar mijn mening de vraag of de inspecteur een dergelijke constructie had toegestaan. De reorganisatie op deze manier vormgegeven lijkt als enig doel te hebben de verhuurderheffing te ontwijken. Immers is het zonder verhuurderheffing in mijn ogen redelijk onwaarschijnlijk zijn dat een ondernemer met een groot bestand aan huurwoningen, tientallen dan wel honderden kleine BV's opricht. Voor de inspecteur is het een logische stap om zich te beroepen op *fraus legis*, hierop kan een beroep worden gedaan wanneer het handelen van de belastingplichtige enkel tot doel heeft het ontwijken van belastingheffing.

Naast het spreiden van het huurwoningenbestand, behoort ook het inkrimpen van het woningbestand tot de mogelijkheden om de verhuurderheffing te verminderen. Om niet meer onderworpen te zijn aan de Wet verhuurderheffing moeten corporaties terug naar een portefeuille van 10 of minder sociale huurwoningen. Een corporatie kan dit naar mijn mening

---

<sup>136</sup> Bruijsten, C. en A.J.F. Antonius. *“Het wetsvoorstel Wet verhuurderheffing wacht op een novelle”*. WFR 2013/70.

<sup>137</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 13.

niet als oplossing zien, zij vervullen namelijk de maatschappelijke taak om te zorgen voor betaalbare huisvesting. Deze taak stelt in mijn ogen dat zij meer dan 10 sociale huurwoningen in hun portefeuille dienen te hebben.

#### **3.2.4.2. Huurverhoging tot boven de huurtoeslaggrens**

Enkel verhuurders van meer dan 10 onroerende zaken met een huurprijs tot een bedrag van €699,48 in 2014, de huurtoeslaggrens, zijn aan de verhuurderheffing onderworpen. Wanneer deze verhuurders de huurprijzen laten stijgen tot net boven deze grens kunnen zij de verhuurderheffing voorkomen. De bewoners van deze huurwoningen ondervinden hier nadeel van, zij gaan er financieel op achteruit. Voor hen stijgt de huurprijs, maar tevens verliezen zij het recht op huurtoeslag. Wanneer corporaties voor deze optie kiezen doen zij in mijn ogen afbreuk aan de maatschappelijke functie die zij behartigen. Sommige personen kunnen enkel een woning huren omdat zij subsidie ontvangen. Bij het wegvallen van die subsidie kunnen zij de huursom niet langer voldoen. Huisvesting wordt te duur en deze mensen kunnen niet langer in de sociale huurwoning wonen. Sterker nog de woningen kunnen niet meer als sociale huurwoning worden aangemerkt aangezien de prijs de liberalisatiegrens ten boven gaat. Voor de volledigheid is dit als oplossing uitgewerkt om de verhuurderheffing te voorkomen, in de praktijk wordt dit niet als oplossing aangegrepen. Tevens is het van een aantal zaken afhankelijk of de huur überhaupt verhoogd kan worden tot boven de liberalisatiegrens, er zitten immers enkele voorwaarden verbonden aan het verhogen van de huren.

Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging is het sneller mogelijk dat de huur van de woning boven de liberalisatiegrens uitstijgt.<sup>138</sup> De verhuurderheffing voor woningcorporaties daalt dus wanneer zij veel welvarendere mensen huisvesten in sociale huurwoningen. Wanneer deze personen namelijk besluiten in de woning te blijven, stijgt de huurprijs. Een huurprijsstijging tot boven de liberalisatiegrens zorgt ervoor dat het niet meer binnen het bereik van de verhuurderheffing valt en dat brengt een grondslagversmalling met zich mee.

#### **3.2.4.3. Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde**

Door bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde wordt de heffing hooguit verminderd in plaats van voorkomen. Hoe lager de heffing hoe meer liquide middelen de woningcorporatie overhoudt. Begin 2014 moeten woningcorporaties aangifte verhuurderheffing doen op basis van de vastgestelde WOZ-waarden. De vastgestelde WOZ-waarden betreft de waarde op de

---

<sup>138</sup> Bosch, M.D. "Verhuurderheffing". Kluwer: Deventer. Eerste druk 2014. Pagina 32.

peildatum 1 januari 2013. Binnen 6 weken na dagtekening van de ontvangen WOZ-waarde, kan de belastingplichtige bij de gemeente bezwaar aantekenen. De verhuurderheffing wordt na verlaging van de WOZ-waarde niet automatisch verlaagd, hiervoor moet een ambtshalve vermindering worden aangevraagd of dient er tijdig bezwaar tegen de eigen aangifte te worden ingediend.<sup>139</sup> Lager vastgestelde WOZ-waarden zorgen voor een lagere verhuurderheffing aangezien de heffing wordt gebaseerd op deze waarden. Met een grote woningportefeuille kan het kritisch bekijken van de WOZ-beschikking en waar nodig het indienden van bezwaren, zorgen dat de verschuldigde verhuurderheffing aanzienlijk daalt.

In de praktijk wordt er naar alle waarschijnlijkheid weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de WOZ-waarde aan te vechten. Dit heeft te maken met de wil van de overheid om het Woning Waardering Stelsel (het WWS) te moderniseren en te vereenvoudigen. In dit nieuwe stelsel maakt waarschijnlijk de WOZ-waarde onderdeel uit van de bepaling van de huurprijs van een gereguleerde huurwoning.<sup>140</sup> Door nu bezwaar te maken tegen WOZ-waarden snijden corporaties zich op termijn dus mogelijk in de vingers wanneer zij de huren moeten baseren op de verlaagde WOZ-waarde.

### **3.3. Samenvatting**

In dit hoofdstuk staat de markt van huurwoningen, met de bijbehorende verhuurderheffing, centraal. Op deze markt is sprake van een gewenste situatie als vraag en aanbod in evenwicht zijn. Theoretisch gezien werkt dit mechanisme automatisch, maar in de werkelijkheid is dit niet het geval. Op de Nederlandse markt wordt het evenwicht bijvoorbeeld verstoord door het fenomeen scheefwonen. Dit betekent dat gezinnen wonen in een sociale huurwoning en zij mogen daar blijven wonen ondanks dat er sprake is van een stijgend inkomen. Sinds 2013 wordt dit probleem aangepakt door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Dit moet resulteren in een betere doorstroom op de woningmarkt. Personen die wonen in een voor hen te 'goedkope' woning, stromen door naar een duurdere huurwoning of betreden de markt van koopwoningen. Het tegengaan van scheefwonen zorgt mogelijk voor een meer dynamisch karakter van de Nederlandse huurwoningenmarkt.

Als we de vraag- en aanbodzijde op de huurwoningenmarkt nader bekijken, kan worden geconcludeerd dat de prijs een beïnvloedende factor vormt aan beide zijden. De vraag wordt beïnvloed door de nettoprijs, dit is de huurprijs minus de toegekende huursubsidie. Aan de

---

<sup>139</sup> KPMG Meijburg en Co. "Verhuurderheffing vanaf 2014". December 2013. Online geraadpleegd.

<sup>140</sup> ABF Research. "Modernisering van het woningwaarderingstelsel". Delft. 24 oktober 2013. Pagina 7.

aanbodzijde speelt de prijs een rol in dat opzicht dat een woning pas op de huurwoningenmarkt wordt aangeboden, nadat het rendement is afgewogen tegen de opbrengst wanneer de onroerende zaak wordt verkocht. Naast de prijs speelt aan de vraagzijde de kwaliteit een rol. Er ontstaat pas vraag naar de onroerende zaak wanneer de woning van voldoende kwaliteit is zodat het nut oplevert voor de vrager.

In 2013 is de verhuurderheffing op de huurmarkt geïntroduceerd. In 2005 werd al van een dergelijke heffing gesproken in het wetsvoorstel 'interimwet betaalbaarheid huurwoningen'. Namelijk een heffing op sociale huurwoningen om de huurtoeslag te kunnen blijven betalen. Dit voorstel is in 2008 ingetrokken. Vervolgens werd in 2010 gesproken over de omvorming van de overdrachtsbelasting tot een bezitsbelasting. Hierbij wordt iedereen die een onroerende zaak bezit, onderworpen aan een heffing op de betreffende onroerende zaak. Deze belasting is niet doorgevoerd en in 2010 werd er in het regeer- en gedoogakkoord gesproken over de verhuurderheffing. Dat is niet doorgevoerd, maar in 2012 staat de heffing opnieuw genoemd in het regeerakkoord 'bruggen slaan'. De heffing kent als doel het genereren van budgettaire opbrengsten. In 2013 is de heffing ingevoerd. In eerste instantie alleen voor 2013 en op 18 december 2013 is de verhuurderheffing aangenomen voor 2014 en latere jaren. In 2016 wordt de heffing geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Als belastingplichtige voor de verhuurderheffing wordt je sinds invoering aangemerkt als je op 1 januari van het betreffende kalenderjaar het genot hebt krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van meer dan 10 huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Woningcorporaties vallen vrijwel altijd onder de reikwijdte van belastingplichtige, zij zijn immers de grootste aanbieders van sociale huurwoningen. De belastingplichtige is vervolgens een belasting van 0,381% in 2014 verschuldigd over de som van de WOZ-waarde minus 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde. Dit tarief loopt komende jaren op naar 0,536% in 2017. De verhuurder kan onder voorwaarde vermindering van de heffing aanvragen door een beroep te doen op enkele investeringsfaciliteiten. Deze faciliteiten zijn ingevoerd ter voorkoming van verloedering van gebieden.

De verhuurderheffing stuit op nogal wat kritieken. Zo valt volgens critici het primaire doel waarmee de heffing is ingevoerd te betwisten. In de Memorie van Toelichting wordt namelijk de indruk gewekt dat het afkomen van de extra huurverhogingen een rol spelen bij de invoering. Tevens past de doelstelling niet bij het heersende solidariteitsbeginsel, de heffing komt immers toe aan de algemene middelen.

Een ander punt van kritiek zijn de mogelijk negatieve kasstromen. Zo verwacht het EIB een negatieve kasstroom van -€1050 miljoen in 2017. Het CPB voorspelt echter een positieve

kasstroom voor de corporatiesector. Dat het enkel effect heeft op de kasstromen van de verhuurders in de gereguleerde sector is tevens een punt van kritiek. Dit geeft de verhuurderheffing namelijk een specifiek karakter. Dit onderscheid is volgens de rechter gerechtvaardigd en de heffing wordt proportioneel geacht.

Ook wordt er kritiek geuit op de wetsbepalingen. Zo vindt men dat bij de vaststelling van de waarde rekening moet houden met het waardedrukkend effect dat de woning in verhuurde staat verkeert. Tevens wordt aangehaald dat de peildatum niet aansluit bij de realiteit. Deze waarde wordt namelijk één jaar voordat de belastingschuld ontstaat bepaald. Andere kritische noten zijn dat de heffing dalende investeringen veroorzaakt. Dit werkt door in de gehele economie. Zo veroorzaakt de daling werkeloosheid in de bouwsector. Dit werkt op haar beurt door in de overheidsfinanciën doordat bijvoorbeeld het aantal WW-uitkeringen toeneemt en de loonbelasting afneemt. Wanneer deze kasstromen voor de overheid dalen, is het de vraag of per saldo de verhuurderheffing een positieve kasstroom voor de overheid teweeg brengt.

Het laatste punt van kritiek is dat sommige woningcorporaties te maken krijgen met een dubbele belasting. Wanneer de heffing zorgt voor meer financiële moeilijkheden bij corporaties, wordt er meer aan het saneringsfonds toegevoegd door de gezonde corporaties. Gezonde corporaties betalen dus de verhuurderheffing en dragen meer bij aan het saneringsfonds.

Al deze gevolgen wil een woningcorporatie voorkomen of beperken. Voorkomen is mogelijk door het woningbestand te spreiden, bij 10 of minder huurwoningen is er namelijk geen heffing verschuldigd. De overheid heeft ter voorkoming van massale spreiding een wetwijziging doorgevoerd die ervoor zorgt dat een groep gezamenlijk aangifte moet doen. Het inkrimpen van het woningbestand vormt ook een oplossing om de verhuurderheffing te voorkomen of te verminderen. Er moet dan wel een inkrimping tot 10 huurwoningen plaatsvinden. Dit past niet bij de taakomschrijving van woningcorporaties. Een andere oplossing is om de huurprijzen te laten stijgen tot net boven de huurtoeslaggrens. Deze keuze wordt naar verwachting niet snel gemaakt door woningcorporaties aangezien dat niet past bij de maatschappelijke functie die zij vervullen. Huurders ontvangen in dat geval geen huurtoeslag meer en kunnen de woning niet meer betalen. Voorkomen van de verhuurderheffing is dus geen optie, dus moet er gekeken worden naar vermindering van de heffing. Vermindering is mogelijk door bezwaar aan te tekenen tegen de afgegeven WOZ-beschikking. Bij een omvangrijke woningportefeuille kan een lager vastgestelde WOZ-waarde aanzienlijk schelen in de te betalen verhuurderheffing. Door een mogelijke koppeling van de huren aan de WOZ-waarde in de toekomst, wordt ook hier in de praktijk geen gebruik van gemaakt.

## Hoofdstuk 4: Een vergelijking

In dit hoofdstuk vindt een vergelijking plaats tussen de gereguleerde huurmarkt voor invoering van de verhuurderheffing en deze huurmarkt na invoering van de verhuurderheffing. Om een duidelijke vergelijking te maken of de verhuurderheffing effect heeft op de omvang van de vennootschapsbelastingdruk, wordt er bij beide markten van cijfers uit hetzelfde jaar uitgegaan. Voor de situatieschets is gekozen om cijfers van woningcorporatie Maasdelta Groep uit 2012 te gebruiken. De reden dat voor één jaar wordt gekozen is dat alle andere winst beïnvloedende factoren in dat geval geen verklaring vormen voor een afwijkende uitkomst tussen de markt voor en na invoering van de verhuurderheffing. Zo wordt er ook geen rekening gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhogingen, wel moet worden gezegd dat deze in de praktijk voor minder grote financiële gevolgen zorgen. De reden dat hier geen rekening mee wordt gehouden is dat er geen definitieve cijfers bekend zijn over de omvang van de huren in de toekomst. In de literatuur bestaan verschillende ramingen over het effect van de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Zo stelt de Tweede Kamer dat de verhuurderheffing meer dan geheel uit de inkomensafhankelijke huurverhoging betaald kan worden.<sup>141</sup> Volgens adviesbureau Atrivé dekken de huurverhogingen in 2017 maar 70% van de af te dragen verhuurderheffing.<sup>142</sup> Naar mijn mening kunnen cijfers over de inkomensafhankelijke huurverhogingen ook niet definitief worden vastgesteld aangezien niet bekend is welke gedragsverandering het tot gevolg heeft bij huurders met een hoger inkomen. In dit onderzoek wordt daarom enkel gekeken naar de cijfers die daadwerkelijk te berekenen zijn, de omvang van de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting. Naast uitgevoerde berekeningen, worden er ook factoren besproken die op termijn invloed hebben op de omvang van de door woningcorporaties af te dragen belastingen.

Maasdelta Groep is een financieel gezonde woningcorporatie gevestigd in Spijkenisse. Wanneer de doorrekeningen laten zien dat Maasdelta Groep financieel gezond blijft, wil dat niet zeggen dat dit voor elke corporatie het geval is. Een financieel minder gezonde corporatie kan meer moeite hebben om de verhuurderheffing te voldoen. Neem bijvoorbeeld een corporatie met eenzelfde woningportefeuille als Maasdelta Groep, maar met een lagere winst voor belasting. Voor een dergelijke corporatie pakken de in dit hoofdstuk gemaakte berekeningen minder gunstig uit. In dit onderzoek wordt verondersteld dat Maasdelta Groep

---

<sup>141</sup> Kamerstukken II, 2013/14, 32847, nr. 42.

<sup>142</sup> Atrivé. *“Gevolgen woonakkoord doorberekend: Mogelijkheden huurverhoging niet toereikend voor afdracht verhuurdersheffing”*. Houten. 22 februari 2013.



een gemiddelde woningcorporatie is.<sup>143</sup> Door deze veronderstelling geven de berekeningen een weerspiegeling van de gehele corporatiesector.

De vergelijking vindt, zoals eerder genoemd, plaats op basis van verkregen informatie en cijfers van woningcorporatie Maasdelta Groep.<sup>144</sup> In de eerste paragraaf, bij de huurmarkt voor de invoering van de verhuurderheffing, wordt uiteengezet welke cijfers typerend zijn voor deze huurmarkt. Daarbij komt onder andere de omvang van de af te dragen vennootschapsbelasting naar voren.

In de tweede paragraaf vinden doorrekeningen plaats over de omvang van de te betalen verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. Naast de doorrekeningen worden ook andere kenmerken van de corporatiesector besproken. Hierbij kan men denken aan een veranderde focus op het samenwerken of fuseren met zwakkere woningcorporaties.

In de derde paragraaf vindt de vergelijking plaats. Hierin komen de financiële gevolgen voor woningcorporaties door de invoering van de verhuurderheffing naar voren. Deze worden uiteengezet aan de hand van de rentabiliteit. Tevens wordt er gekeken of naar aanleiding van de invoering van de verhuurderheffing andere wijzigingen zijn opgetreden die de winst van corporaties (op termijn) beïnvloeden.

In de laatste paragraaf volgt een samenvatting over de verschillen op de markt voor en na de invoering van de verhuurderheffing.

#### **4.1. Huurmarkt voor de invoering van de verhuurderheffing**

De huurmarkt voor de invoering van de verhuurderheffing is de markt zoals we tot 2013 kenden. Enkel kijkend naar de huurmarkt voor sociale huurwoningen, hadden woningcorporaties onder andere de taak om het marktfalen te corrigeren. Vraag en aanbod sloten niet precies op elkaar aan. Aan de hand van het gevoerde overheidsbeleid was het voornamelijk aan woningcorporaties om dit op te lossen. Bij het vervullen van deze maatschappelijke functie, stonden zij onder publiekrechtelijk toezicht. Dit vormt tevens een struikelblok voor corporaties als het gaat om doelmatigheid en daarmee samenhangend de kosten. Zij voeren namelijk het overheidsbeleid uit waardoor zij niet de leiding van de markt kennen, maar tegelijkertijd worden zij niet daadwerkelijk aangestuurd door de overheid.<sup>145</sup>

---

<sup>143</sup> Gebaseerd op vraag 18 uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.

<sup>144</sup> Deze informatie is verkregen door afname van een interview met Dhr. Jan Roza, directeur bedrijfsvoering Maasdelta Groep. Het uitgewerkte interview waar dit hoofdstuk grotendeels op gebaseerd is, is terug te vinden in bijlage 1.

<sup>145</sup> Allers, M.A., J. Veenstra en H.M. Koolma. *'Grote verschillen in doelmatigheid woningcorporaties'*. ESB Woningmarkt. Jaargang 98, 13 september 2013.

Afhankelijk van de precieze werkzaamheden waren corporaties vennootschapsbelasting, onroerendezaakbelasting, omzetbelasting, loonbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd. Onderstaand wordt alleen op de vennootschapsbelasting ingegaan, aangezien bij de berekeningen wordt verondersteld dat de overige zaken gelijk blijven.

Naast belastingen spelen het waarborgfonds en het saneringsfonds een belangrijke rol op de gereguleerde huurmarkt tot 2013. Het WSW zorgt, zoals in paragraaf 2.3.1. besproken, dat corporaties tegen gunstige voorwaarden kunnen lenen. In 2012 stonden er 8 woningcorporaties onder verscherpt toezicht van het WSW, waarvan 2 saneringscorporaties.<sup>146</sup> Saneringscorporaties zijn corporaties aan wie een bedrag is toegekend uit het saneringsfonds.

Kijkend naar de cijfers, zijn de volgende cijfers typerend voor de gereguleerde huurmarkt zonder verhuurderheffing<sup>147</sup>:

<b>Aantal sociale huurwoningen</b>	15.997
<b>WOZ-waarde behorende bij sociale huurwoningen</b>	€2.348.258.000
<b>Gemiddelde WOZ-waarde behorende bij sociale huurwoningen</b>	€146.794 <sup>148</sup>
<b>Toegepaste faciliteiten in de vennootschapsbelasting</b>	Fiscale eenheid en verliesverrekening
<b>Winst voor winstbelasting</b>	€16.076.000 <sup>149</sup>
<b>Verschuldigde vennootschapsbelasting</b>	€4.009.000 <sup>150</sup>

<sup>146</sup> WSW Jaarverslag 2012 “Hoeder van de borg”. Pagina 27 en 28.

<sup>147</sup> Cijfers afkomstig uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.

<sup>148</sup> Totale WOZ-waarde / aantal sociale huurwoningen = €2.348.258.000 / 15.997 = €146.794.

<sup>149</sup> Gebaseerd op vraag 6 uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep. Dit is het behaald fiscaal resultaat voor winstbelasting + het fiscaal projectverlies = €8.673.000 + €7.403.000 = €16.076.000. Hiervoor is gekozen aangezien komende jaren naar verwachting geen sprake is van een dergelijk te verrekenen projectverlies. Door het bij de winst voor belasting op te tellen vormt het een betere basis voor dit onderzoek.

<b>Resultaat na belastingen</b>	€12.067.000 <sup>151</sup>
---------------------------------	----------------------------

In bovenstaande tabel is te zien dat er sprake is van een ruim bestand aan sociale huurwoningen, namelijk ruim 15.000 met een gemiddelde waarde van bijna €150.000. Daarnaast is te zien dat de woningcorporaties, alleen kijkend naar de vennootschapsbelasting, een belasting van €4.009.000 moest betalen op de huurmarkt zonder verhuurderheffing.

Bij de totstandkoming van het resultaat zijn verschillende faciliteiten toegepast. Voor de latere vergelijking wordt verondersteld dat de omstandigheden zoals bovenstaand in de berekening zijn meegenomen niet wijzigen. Zo wordt bij de vergelijking tevens rekening gehouden met een negatief resultaat uit deelnemingen van -€2.258.000.<sup>152</sup> In eerste instantie zijn deze verliezen uit deelnemingen niet aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting.<sup>153</sup> In beginsel worden voordelen verkregen uit een deelneming namelijk niet belast, maar hiermee samenhangend worden ook nadelen uit een deelneming niet in de heffing betrokken. In de geschetste situatie is de deelnemingsvrijstelling niet van toepassing, Maasdelta Groep vormt namelijk een fiscale eenheid met haar deelnemingen. Van een fiscale eenheid kan sprake zijn als de belastingplichtige minstens 95% van het juridisch en economisch belang heeft in een andere belastingplichtige. Binnen een fiscale eenheid is het mogelijk om winsten en verliezen horizontaal te verrekenen.<sup>154</sup> Het fiscale eenheid regime ziet de groep als één geheel. Er wordt aangifte gedaan alsof er sprake is van één belastingplichtige. Aangezien Maasdelta Groep gebruik maakt van deze faciliteit, is het negatieve resultaat uit deelnemingen in het resultaat voor belastingen verwerkt.

Verder kan worden gekeken naar de omvang van de investeringen en het personeelsbestand op de huurmarkt zonder verhuurderheffing. De investeringen in sociaal vastgoed in exploitatie bedroeg in 2012 €25.696.000.<sup>155</sup> De omvang van het

<sup>150</sup> Gebaseerd op de tarieven zoals genoemd in artikel 22 wet Vennootschapsbelasting 1969:  $€200.000 * 20\% + (€16.076.000 - €200.000) * 25\% = €4.009.000$ .

<sup>151</sup> Resultaat na vennootschapsbelasting = winst voor belasting - verschuldigde vennootschapsbelasting =  $€16.076.000 - €4.009.000 = €12.067.000$ .

<sup>152</sup> Maasdelta Groep, jaarverslag 2012. Pagina 95.

<sup>153</sup> Artikel 13 Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

<sup>154</sup> Artikel 15 Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

<sup>155</sup> Maasdelta Groep, jaarverslag 2012. Pagina 104.

personeelsbestand kon in dat jaar gesteld worden op 195 fte's.<sup>156</sup>

Geconcludeerd kan worden dat de corporatiesector in het jaar 2012, het laatste jaar zonder verhuurderheffing, winstgevend was.

#### **4.2. Huurmarkt na de invoering van de verhuurderheffing**

Vanaf 2013 heeft de verhuurderheffing haar intrede gedaan op de gereguleerde huurmarkt. Kijkend naar dit segment, hebben woningcorporaties nog steeds de taak het marktfalen te corrigeren. Corporaties zijn nog steeds, afhankelijk van de precieze werkzaamheden, aan de in paragraaf 4.1. genoemde belastingen onderworpen. Naast deze belastingen is op deze markt ook onderworpenheid aan de verhuurderheffing kenmerkend. Deze heffing zorgt voor een flinke kostenpost voor woningcorporaties.

Ook nu vormen het saneringsfonds en het waarborgfonds belangrijke fondsen voor de corporatiesector. In het jaarverslag 2013 van het WSW is te lezen dat er in dat jaar 10 woningcorporaties onder verscherpt toezicht staan, waarvan 3 saneringscorporaties.<sup>157</sup> Bij enkele corporaties bestond het verscherpt toezicht al langer. Andere corporaties zijn juist in 2013 onder toezicht geplaatst en bij enkele corporaties is het toezicht vanwege voldoende herstel opgeheven. Deze cijfers zijn van het eerste jaar waarin de woningcorporaties aan de verhuurderheffing zijn onderworpen. Dat corporaties onder toezicht zijn komen te staan of een beroep hebben gedaan op saneringssteun heeft daarom niet per definitie iets met de verhuurderheffing te maken. De financiële problemen zijn waarschijnlijk al eerder ontstaan. De omvang van de verhuurderheffing laat komende jaren een stijgende lijn zien. Ik verwacht daarom dat in de toekomst meer corporaties onder toezicht van het CFV staan en ook het aantal saneringscorporaties toeneemt op de markt na invoering van de verhuurderheffing.

In onderstaande tabel wordt weergegeven hoe de markt voor gereguleerde huurwoningen er na de invoering van de verhuurderheffing uit ziet.<sup>158</sup> Belangrijk om te noemen is dat de

---

<sup>156</sup> Maasdelta Groep, jaarverslag 2012. Pagina 109.

<sup>157</sup> WSW Jaarverslag 2013. Pagina 38.

<sup>158</sup> Cijfers afkomstig uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep. Cijfers betreffende de gemiddelde WOZ-waarde behorende bij sociale huurwoningen en het behaalde winst voor verhuurderheffing zijn overgenomen uit de tabel in paragraaf 1.1.

verhuurderheffing aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting, hierdoor daalt de verschuldigde vennootschapsbelasting.<sup>159</sup>

	2014	2017 <sup>160</sup>
<b>Aantal sociale huurwoningen</b>	15.997	15.997
<b>WOZ-waarde behorende bij sociale huurwoningen</b>	€2.348.258.000	€2.348.258.000
<b>Gemiddelde WOZ-waarde behorende bij sociale huurwoningen</b>	€146.794	€146.794
<b>Toegepaste faciliteiten in de vennootschapsbelasting</b>	Fiscale eenheid en verliesverrekening	Fiscale eenheid en verliesverrekening
<b>Winst voor verhuurderheffing</b>	€16.076.000	€16.076.000
<b>Verschuldigde verhuurderheffing</b>	€8.941.270 <sup>161</sup>	€12.578.795 <sup>162</sup>
<b>Winst voor winstbelasting</b>	€7.134.730 <sup>163</sup>	€3.497.205 <sup>164</sup>
<b>Verschuldigde vennootschapsbelasting</b>	€1.773.682 <sup>165</sup>	€864.301 <sup>166</sup>

<sup>159</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr 6.

<sup>160</sup> 2017 is aan de berekeningen toegevoegd, aangezien de varianten die in hoofdstuk 5 worden besproken gebaseerd zijn op een budgettaire opbrengst van 1,7 miljard in 2017. Om de verhuurderheffing te kunnen vergelijken met de varianten zijn de cijfers uit 2017 van belang.

<sup>161</sup> Verschuldigde verhuurderheffing = (totale WOZ-waarde – (10 \* gemiddelde WOZ-waarde)) \* tarief = (2.348.258.000 – (10 \* €146.794)) \* 0,381% = €8.941.270.

<sup>162</sup> Verschuldigde verhuurderheffing = (totale WOZ-waarde – (10 \* gemiddelde WOZ-waarde)) \* tarief = (2.348.258.000 – (10 \* €146.794)) \* 0,536% = €12.578.795.

<sup>163</sup> Winst voor verhuurderheffing – verschuldigde verhuurderheffing = €16.076.000 - €8.941.270 = €7.134.730.

<sup>164</sup> Winst voor verhuurderheffing – verschuldigde verhuurderheffing = €16.076.000 - €12.578.795 = €3.497.205.

<sup>165</sup> Gebaseerd op de tarieven zoals genoemd in artikel 22 wet Vennootschapsbelasting 1969: €200.000 \* 20% + (€7.134.730 – €200.000) \* 25% = €1.773.682.

<sup>166</sup> Gebaseerd op de tarieven zoals genoemd in artikel 22 wet Vennootschapsbelasting 1969: €200.000 \* 20% + (€3.497.205 – €200.000) \* 25% = €864.301.

<b>Resultaat na belastingen</b>	€5.361.048 <sup>167</sup>	€2.632.904 <sup>168</sup>
---------------------------------	---------------------------	---------------------------

Zoals in de tabel af te lezen, wordt uitgegaan van dezelfde cijfers als het gaat om het aantal woningen, de bijbehorende WOZ-waarde en de winst voor belasting als bij de huurmarkt zonder verhuurderheffing. Het is ook geen vreemde veronderstelling dat het aantal huurwoningen komende jaren gelijk blijft, woningcorporaties hebben immers de taak om huisvesting te verzorgen. Als zij door de invoering van de verhuurderheffing massaal de in portefeuille zijnde sociale huurwoningen verkopen, doen zij deze taak teniet. Zoals eerder genoemd wordt geen rekening gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhogingen, omdat deze extra opbrengsten voor komende jaren niet definitief vastgesteld kunnen worden. Wel moet gezegd worden dat huurverhogingen die doorgevoerd worden, zorgen voor een hogere behaalde winst voor belasting.

In dit onderzoek wordt enkel gekeken naar de verschuldigde verhuurderheffing en de verschuldigde vennootschapsbelasting, beide zijn in de tabel af te lezen. De verhuurderheffing is een nieuwe kostenpost, deze kostenpost zorgt ervoor dat de verschuldigde vennootschapsbelasting afneemt. De totale belastingdruk, de som van de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting, bedraagt voor de woningcorporatie €10.714.952.<sup>169</sup> In komende jaren loopt de gecumuleerde druk van verhuurderheffing en vennootschapsbelasting op tot €13.443.096 in 2017.<sup>170</sup>

Deze belastinglast willen woningcorporaties graag verminderen. Na de invoering van de verhuurderheffing is daarom een focus komen te liggen op het fuseren of samenwerken met zwakkere corporaties. Hiermee willen zij de winsten van de corporatie drukken waardoor ze minder vennootschapsbelasting zijn verschuldigd. Tevens heeft dit tot doel minder aan de saneringsheffing te betalen indien er door betalingsproblemen meer saneringscorporaties komen. De bijdrage aan deze heffing wordt immers gebaseerd op draagkracht. Maar de

<sup>167</sup> Winst voor winstbelasting – verschuldigde vennootschapsbelasting = €7.134.730 - €1.773.682 = €5.361.048.

<sup>168</sup> Winst voor winstbelasting – verschuldigde vennootschapsbelasting = €3.497.205 - €864.301 = €2.632.904.

<sup>169</sup> Verschuldigde verhuurderheffing 2014 + verschuldigde vennootschapsbelasting 2014 = €8.941.270 + €1.773.682 = €10.714.952.

<sup>170</sup> Verschuldigde verhuurderheffing 2017 + verschuldigde vennootschapsbelasting 2017 = €12.578.795 + €864.301 = €13.443.096.

grootste reden om te kijken naar fuseren of samenwerken met zwakkere corporaties is het bedingen van een vrijstelling.<sup>171</sup> Op basis van solidariteit willen de financieel gezonde corporaties deze vrijstelling bij de overheid bedingen. Er wordt door sterkere corporaties geredeneerd dat als zij de zwakkere corporaties niet helpen, dit nadelen voor de overheid meebrengt. Bijvoorbeeld wanneer woningcorporaties failliet worden verklaard.

Een ander kenmerk op de markt na invoering van de verhuurderheffing is dat er efficiencyslagen worden gemaakt. Een voorbeeld uit de praktijk bij Maasdelta Groep is een efficiencyslag op het gebied van het personeel, namelijk het opzetten van een klant contact center. In 2016 moet dit center operationeel zijn. Vanuit dit center worden door middel van een beslisboom de binnenkomende vragen beantwoord, zo kan worden gesnoeid in het personeelsbestand. Er hoeven door gemaakte efficiencyslagen naar verwachting in 2017 29 minder fte's vervuld te worden in vergelijking met de huurmarkt zonder verhuurderheffing.<sup>172</sup> Naast minder mensen zal er ook sprake zijn van goedkopere arbeidskrachten, zo kunnen bijvoorbeeld studenten in het center de vragen van klanten beantwoorden. De genoemde ontwikkeling is in 2013 ingezet, wel moet de kanttekening worden gemaakt dat dit niet per definitie samenhangt met de verhuurderheffing. Immers willen bedrijven altijd kosten drukken, waardoor naar verwachting deze efficiencyslag ook zonder invoering van de verhuurderheffing was ingezet.

De vraag is of met de besparingen op personeelskosten en het samenwerken met zwakkere organisaties, de kwaliteit gewaarborgd kan blijven. Wat is bijvoorbeeld het investeringssaldo op de markt na invoering van de verhuurderheffing? Dit is een vraagstuk wat op termijn beoordeeld kan worden. Op langere termijn kan er worden gekeken naar de trend van de omvang van investeringen. Zelf verwacht ik een daling van het aantal investeringen aangezien de omvang van de verhuurderheffing een behoorlijke last vormt.

Geconcludeerd kan worden dat op de huurmarkt met een verhuurderheffing een lagere te betalen vennootschapsbelasting kenmerkend is. Tevens is de kostenpost in de vorm van de verhuurderheffing onlosmakelijk verbonden met deze markt. Als laatste is op dit moment de focus die is komen te liggen op fuseren en samenwerken met zwakkere corporaties al zichtbaar. Op de lange termijn worden er naar verwachting meer kenmerken voor de markt

---

<sup>171</sup> Gebaseerd op vraag 13 uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.

<sup>172</sup> Gebaseerd op vraag 15 uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.

met de ingevoerde verhuurderheffing zichtbaar. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de omvang van het aantal corporaties onder toezicht, het aantal saneringscorporaties en de omvang van de investeringen.

#### **4.3. De vergelijking**

De vergelijking van de markt van gereguleerde huurwoningen voor en na de invoering van de verhuurderheffing kan op verschillende aspecten plaatsvinden. Voor dit onderzoek zijn de financiële veranderingen van belang. De verandering die de invoering van de verhuurderheffing meebrengt, blijkt uit een vergelijking van de gegevens uit paragraaf 4.1 en 4.2. Onderstaand volgt een tabel met een overzichtelijke weergave van deze gegevens.

	<b>Voor invoering verhuurderheffing</b>	<b>Na invoering verhuurderheffing</b>	<b>Na invoering verhuurderheffing (2017)</b>
<b>Corporaties onder toezicht</b>	8	10	Onbekend
<b>Saneringscorporaties</b>	2	3	Onbekend
<b>Omvang vennootschapsbelasting</b>	€4.009.000	€1.773.682	€864.301
<b>Omvang verhuurderheffing</b>	-	€8.941.270	€12.578.795
<b>Omvang investeringen</b>	€6.251.000	Onbekend	onbekend
<b>Omvang personeelsbestand</b>	195 fte's	Onbekend	166 fte's <sup>173</sup>

Kijkend naar de woningcorporaties onder verscherpt toezicht van het CFV, is een stijging na invoering van de verhuurderheffing te bekennen. Deze stijging hangt niet per definitie samen met de ingevoerde verhuurderheffing. Indien in een jaar een corporatie in financiële moeilijkheden verkeert, komt deze onder toezicht te staan. Na de invoering van de verhuurderheffing is het mogelijk dat deze financiële moeilijkheden zijn veroorzaakt door de

<sup>173</sup> Dit is een streefaantal zoals blijkt uit vraag 15 van het in de bijlage opgenomen interview met dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.



nieuwe heffing die corporaties moeten afdragen. Op termijn verwacht ik een grotere trend te zien van het aantal woningcorporaties dat onder toezicht komt te staan. Door een jaarlijks stijgende verhuurderheffing, en dus een steeds grotere kostenpost, verwacht ik dat in de toekomst meer corporaties in financiële moeilijkheden verkeren. Niet alleen via de kostenpost die de verhuurderheffing vormt, maar ook door de met de heffing samenhangende kosten. Zo zijn er mogelijk woningcorporaties welke een lening moeten afsluiten, en dus interestkosten betalen, om de heffing te betalen. Deze lasten zorgen voor een hogere financiële druk op woningcorporaties en daarom is er naar verwachting komende jaren een stijgende trend te zien in het aantal corporaties dat onder toezicht van het CFV staan.

Vervolgens is uit de tabel af te lezen dat het aantal saneringscorporaties is toegenomen van 2 in 2012 naar 3 na de invoering van de verhuurderheffing. Saneringscorporaties zijn corporaties die bij het saneringsfonds steun hebben aangevraagd. Zij worden in het kader van de toekenning van deze bijdrage gevolgd. De stijging van dit aantal, heeft geen samenhang met de ingevoerde verhuurderheffing. In moeilijkheden verkerende corporaties worden eerst onder toezicht geplaatst, dit heeft met deze corporatie in een jaar plaatsgevonden zonder dat de verhuurderheffing van toepassing was. Dit neemt niet weg dat het op termijn aannemelijk is dat de saneringsheffing de komende jaren hoger komt te liggen dan in het verleden het geval was.<sup>174</sup> Deze stijging hangt samen met de negatieve kasstroom die de verhuurderheffing vormt. Een negatieve kasstroom betekent dat er minder liquide middelen resteren om bijvoorbeeld noodzakelijke investeringen uit te voeren. Wanneer corporaties besluiten hiervoor een lening af te sluiten en later blijkt dat zij deze niet terug kan betalen, kan de corporatie steun aanvragen bij het saneringsfonds. Indien de steun wordt toegekend, moeten financieel gezonde corporaties een hogere saneringsheffing betalen. Dit veroorzaakt een negatieve spiraal. De woningcorporaties die de heffing verschuldigd zijn, zien hun liquiditeitspositie steeds verder verslechteren. Op dit moment bestaat de verhuurderheffing nog te kort om te spreken van een zichtbare samenhang tussen de invoering van de heffing en het toekennen van saneringssteun. Op termijn verwacht ik een toenemend aantal aanvragen voor steun uit het saneringsfonds.

In rij 4 van de tabel is een verandering te zien die aan de verhuurderheffing te wijten is, namelijk een afname van de te betalen vennootschapsbelasting. De daling is te verklaren doordat de verhuurderheffing aftrekbaar is van het resultaat voor belastingen. Dit zorgt voor

---

<sup>174</sup> Conijn, J. en W. Achterveld. 'Verhuurderheffing en effecten investeringsfaciliteit'. Ortec Finance. 30 mei 2013. Pagina 3.

een absolute daling van de af te dragen vennootschapsbelasting van €2.235.318 na invoering van de verhuurderheffing<sup>175</sup>. Procentueel gezien is er sprake van een daling van 55,76%<sup>176</sup>. Deze daling komt door de invoering van de verhuurderheffing, alle overige factoren bij de berekeningen zijn immers gelijk gebleven. Komende jaren daalt de te betalen vennootschapsbelasting door woningcorporaties verder. Ten opzichte van 2012 is er namelijk een daling van 78,44% in 2017 te onderscheiden.<sup>177</sup>

Voor het rijk staat tegenover de weggefallen opbrengsten aan vennootschapsbelasting een nieuwe opbrengstenpost in de vorm van de verhuurderheffing, welke ook af te lezen is in de tabel. Op basis van het in 2014 geldende tarief, draagt Maasdelta Groep €8.941.270 aan verhuurderheffing af. De gecumuleerde kostenpost belastingen, vennootschapsbelasting plus verhuurderheffing, stijgt daarmee van €4.009.000 voor de invoering van de verhuurderheffing naar €10.714.952<sup>178</sup> na invoering van de verhuurderheffing. Dit betekent een absolute stijging van de te betalen belastingen door Maasdelta Groep van €6.705.952<sup>179</sup> en een procentuele stijging van 167,27%<sup>180</sup>. Dit tarief loopt komende jaren verder op, waardoor de belastinglast voor woningcorporaties de komende jaren een stijgende trend laat zien. Kijkend naar 2017 is er namelijk een stijging ten opzichte van de gecumuleerde belastinglast in 2012 van 235,32% te zien.<sup>181</sup>

Of corporaties door de stijgende lasten minder gaan investeren, is op dit moment nog onbekend. Dit moet over een langere termijn worden bekeken. Zelf verwacht ik dat er over enkele jaren een dalende trend te zien is. Deze dalende investeringen hebben gevolgen voor de gereguleerde huurmarkt na invoering van de verhuurderheffing. Ik verwacht namelijk dat dit een achteruitgang betekent van de kwaliteit van zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Niet alleen de markt van huurwoningen verandert door dalende investeringen, maar ook gaat

---

<sup>175</sup> Absolute daling verschuldigde vennootschapsbelasting = Verschuldigde vennootschapsbelasting voor invoering van de verhuurderheffing – verschuldigde vennootschapsbelasting na invoering van de verhuurderheffing (2014) = €4.009.000 - €1.773.682 = €2.235.318.

<sup>176</sup>  $((€1.773.682 - €4.009.000) / €4.009.000) * 100\% = - 55,76\%$ .

<sup>177</sup>  $((€ 864.301 - €4.009.000) / €4.009.000) * 100\% = - 78,44\%$ .

<sup>178</sup> In 2014 verschuldigde verhuurderheffing + in 2014 verschuldigde vennootschapsbelasting €8.941.270 + €1.773.682 = €10.714.952.

<sup>179</sup> Cumulatieve belastingplicht 2014 – vennootschapsbelasting voor invoering van de verhuurderheffing = €10.714.952 - €4.009.000 = €6.705.952.

<sup>180</sup>  $((€10.714.952 - €4.009.000) / €4.009.000) * 100\% = 167,27\%$ .

<sup>181</sup>  $((€864.301 + €12.578.795) - €4.009.000) / €4.009.000) * 100\% = 235,32\%$ .

daardoor minder economische bedrijvigheid plaatsvinden. De corporatiesector is een belangrijke opdrachtgever voor bouwbedrijven, dus wanneer de corporatiesector minder geld uitgeeft aan bouwen en verbouwen wordt ook de bouwsector getroffen. Daarom verwacht ik dat niet alleen de door corporaties verschuldigde vennootschapsbelasting daalt, maar ook de door bouwbedrijven verschuldigde winstbelasting. Naast de winstbelasting daalt bij de bouwbedrijven ook de af te dragen loonheffingen, hiermee samenhangend daalt de inkomstenbelasting en tevens stijgt het aantal WW-uitkeringen naar verwachting. Wanneer er minder opdrachten gegeven worden aan de bouwsector, zorgt dit immers voor een afname van de werkgelegenheid in die sector. Dus dalende investeringen die ik op termijn verwacht hebben niet alleen invloed op de corporatiesector, ook andere sectoren worden door de verhuurderheffing getroffen. Op deze samenhangende sectoren wordt in dit onderzoek niet verder ingegaan. Wel verwacht ik dat wanneer er naar het geheel wordt gekeken, de verhuurderheffing minder oplevert dan de overheid op voorhand had verwacht. Ik raad de overheid dan ook aan om de gevolgen in een breder perspectief te bekijken. Enkel kijkend naar de te betalen vennootschapsbelasting en de te betalen verhuurderheffing door woningcorporaties, is de overheid in haar doelstelling geslaagd om een budgettaire opbrengst te creëren.

Als laatste is in de tabel een streven te zien om het aantal fte's de komende jaren terug te dringen. Een efficiëncyslag die ook zonder invoering van de verhuurderheffing waarschijnlijk ingezet zou worden. Iedere onderneming wil namelijk efficiënt werken. Met invoering van de verhuurderheffing zijn dergelijke maatregelen wel dringender aangezien het de uitgaande kasstroom verlaagd. De efficiëncyslag zorgt dat dezelfde taken uitgevoerd kunnen worden met lagere kosten. Bij Maasdelta Groep gebeurt dit bijvoorbeeld door het opzetten van een klant contact center. Hier komen veelal studenten, dit zijn goedkopere krachten dan de huidige werknemers, te werken die aan de hand van een beslisboom vragen van huurders beantwoorden. Binnen Maasdelta Groep is het streven om het aantal fte's in de periode van nu tot en met 2017 te laten dalen met 29 tot 166 fte's.<sup>182</sup> Ook hierdoor verkleint de inkomende kasstroom van de overheid op termijn.

Een laatste verandering die niet in de tabel terug te zien is, maar in paragraaf 4.2. is besproken, is de focus die is komen te liggen op het samenwerken of fuseren met zwakkere corporaties. De focus is ontstaan om de verschuldigde belasting te drukken. Wanneer een sterkere corporatie met een zwakkere fuseert, daalt ten eerste de winst. De verschuldigde

---

<sup>182</sup>Gebaseerd op vraag 15 uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.

winstbelasting neemt hierdoor af. De sterkere woningcorporaties hebben ook een ander doel dat ze willen bereiken, namelijk een (met voorkeur gehele) vrijstelling voor de verhuurderheffing.<sup>183</sup> De corporaties redeneren dat wanneer er geen fusie of samenwerking plaatsvindt de zwakkere corporatie mogelijk op termijn failliet wordt verklaard. Dit is nadelig voor de kasstroom van de overheid. Wanneer financieel gezonde corporaties dit faillissement voorkomen door samen te werken, vinden zij dat hier compensatie tegenover moet staan. Compensatie zien zij graag in de vorm van een vrijstelling voor de verhuurderheffing. Voorheen was de focus minder gericht op het helpen van zwakkere corporaties door het aangaan van een samenwerking of door te fuseren dan na de invoering van de verhuurderheffing het geval is. Of de overheid daadwerkelijk toegeeft aan een dergelijke vrijstelling betwijfel ik, zij willen immers slagen in de doelstelling een budgettaire opbrengst te bewerkstelligen.

Kortom de gereguleerde huurwoningenmarkt heeft nogal wat veranderingen ondervonden door de invoering van de verhuurderheffing. Komende jaren stijgen de financiële lasten voor de woningcorporaties flink door de ingevoerde verhuurderheffing. De financiële gevolgen staan mede centraal in dit onderzoek en worden gemeten aan de hand van de rentabiliteit. De rentabiliteit wordt berekend door de winst na belasting af te zetten tegen het gemiddeld eigen vermogen. De winst na belasting wordt in dit onderzoek gevormd door de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting in mindering te brengen op de winst voor belasting. Het eigen vermogen van Maasdelta Groep kan worden gesteld op €250.729.000, dus €251 miljoen.<sup>184</sup> Dit geeft een daling van de rentabiliteit voor de invoering van de verhuurderheffing van 4,81%<sup>185</sup> naar 2,14%<sup>186</sup> in 2014. Deze daling zet de komende jaren door en betekent een verwachte rentabiliteit van 1,05% in 2017.<sup>187</sup> Dit percentage geeft weer wat het rendement is van elke geïnvesteerde euro (eigen) vermogen na belasting. De rentabiliteit is dus sterk gedaald na de invoering van de verhuurderheffing. De oorzaak hiervan is toe te rekenen aan de stijgende belastinglast, een cumulatie van vennootschapsbelasting en verhuurderheffing, door de invoering van de verhuurderheffing. Er kan geconcludeerd worden dat de financiële gevolgen voor woningcorporaties door de

---

<sup>183</sup> Gebaseerd op vraag 13 uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.

<sup>184</sup> Gebaseerd op vraag 11 uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.

<sup>185</sup>  $(€12.067.000 / €251.000.000) * 100\% = 4,81\%$

<sup>186</sup>  $(€5.361.048 / €251.000.000) * 100\% = 2,14\%$

<sup>187</sup>  $(€2.632.904 / €251.000.000) * 100\% = 1,05\%$

invoering van de verhuurderheffing negatief zijn. In 2014, het jaar waarin het tarief aan verhuurderheffing nog niet het maximum heeft bereikt, levert elke euro eigen vermogen nog maar €0,0214 op. Aangezien het tarief verhuurderheffing komende jaren stijgt, is een daling te verwachten naar een opbrengst van €0,0105 van elke geïnvesteerde euro eigen vermogen in 2017. Of deze daling daadwerkelijk plaatsvindt, hangt mede af van de inkomensafhankelijke huurverhogingen die woningcorporaties sinds 1 juli 2013 mogen doorvoeren. De huur mag echter niet hoger worden dan de maximale huurprijsgrens van de woning.<sup>188</sup>

#### **4.4. Samenvatting**

In dit hoofdstuk heeft een vergelijking plaatsgevonden van de gereguleerde huurmarkt voor de invoering van de verhuurderheffing en deze markt na invoering van de verhuurderheffing. Uit de vergelijking kan geconcludeerd worden dat de financiële gevolgen merkbaar zijn en dat er op termijn meer gevolgen zichtbaar worden door de invoering van de verhuurderheffing.

De verwachting is dat er in de toekomst meer corporaties onder toezicht worden geplaatst vanwege financiële moeilijkheden. Het tarief van de verhuurderheffing stijgt immers komende jaren, waardoor er steeds een hogere last op de woningcorporaties komt te liggen. Niet iedere corporatie kan zonder meer aan deze last voldoen. Hiermee samenhangend is een stijging van het aantal saneringscorporaties te verwachten. Meer steuntoekenningen door het saneringsfonds resulteert in een verslechtering van de financiële positie van gezonde corporaties. Zij moeten de saneringsheffing betalen om de zwakkere broeders in de sector voor een faillissement te behoeden. Hier ontstaat dus een neerwaartse financiële spiraal.

Ook op het gebied van investeringen zijn veranderingen te verwachten, namelijk een daling van de investeringen door woningcorporaties. Dit zorgt voor een verslechterde kwaliteit van de huidige woningen en nieuwbouw. Een daling van de investeringen zorgt voor een lagere uitgaande kasstroom wat woningcorporaties helpt de verhuurderheffing te kunnen betalen. Wanneer er een verlaging van de investeringen plaatsvindt, betekent dit voor de overheid lagere belastingopbrengsten vanuit andere sectoren. Zo hangen door corporaties uitgevoerde investeringen samen met de bouwsector. In deze sector daalt de werkgelegenheid door dalende investeringen. Dus voor de overheid betekent dit onder andere een lagere opbrengst winstbelasting, lagere afdracht van loonheffingen en een lagere

---

<sup>188</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 330, nr. 8.

opbrengst inkomstenbelasting.

In de vergelijking is ook te zien dat er na de invoering van de verhuurderheffing een efficiencyslag is ingezet. Deze verandering hangt niet per se samen met de invoering van de verhuurderheffing. Wel is het op dit moment een gunstig beleid voor corporaties aangezien het een kostendrukkend effect heeft. In 2017 is het de bedoeling 29 fte's minder aan te bieden en te werken met goedkopere krachten. Dit zorgt voor een daling van de loonkosten.

Daarnaast is een kenmerkend verschil dat woningcorporaties zich meer zijn gaan richten op het helpen van of fuseren met zwakkere broeders in de corporatiesector. Deze verandering is ingezet om de vennootschapsbelasting te verminderen, de winst voor belasting is namelijk lager. Daarnaast hopen sterkere corporaties op deze manier een vrijstelling voor de verhuurderheffing te bedingen bij de overheid. Corporaties redeneren namelijk dat de overheid beter een vrijstelling voor de verhuurderheffing kan verlenen dan de financiële gevolgen te dragen wanneer een corporatie failliet gaat. Op deze manier willen woningcorporaties de nadelige financiële gevolgen van de verhuurderheffing verkleinen.

Zowel de zichtbare verschillen als de te verwachten verschillen zijn door woningcorporaties ingevoerd om de financiële gevolgen van de verhuurderheffing te verminderen. De financiële gevolgen zijn immers al duidelijk merkbaar wanneer er een vergelijking plaatsvindt van de markt voor invoering van de verhuurderheffing met de markt na invoering van de verhuurderheffing. Zo is door de invoering van de verhuurderheffing de som van de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing gestegen van €4.009.000 naar €10.714.952. Hiermee slaagt de overheid in haar doelstelling, het creëren van een budgettaire opbrengst. Voor de woningcorporaties vormt het een grote last. Dit is terug te zien in de daling van de rentabiliteit van het eigen vermogen, deze is na invoering van de verhuurderheffing gedaald van 4,81% in 2012 naar 2,14% in 2014. Komende jaren daalt de rentabiliteit naar verwachting nog verder, namelijk naar 1,05% in 2017. Of deze daling daadwerkelijk plaatsvindt, hangt af van bijvoorbeeld de daling van de investeringsuitgaven. Daarnaast hangt dit ook samen met de opbrengstenkant van de corporaties, corporaties zijn namelijk gerechtigd om inkomensafhankelijke huurverhogingen door te voeren. De genomen maatregelen moeten helpen de rentabiliteit van het eigen vermogen op termijn te laten stijgen of op z'n minst gelijk te houden met de huidige situatie. Dit ondanks een stijging van het tarief verhuurderheffing de komende jaren.

Kortom door de verhuurderheffing is de financiële positie van woningcorporaties verslechterd. Iedere geïnvesteerde euro eigen vermogen levert minder rendement op dan

voorheen. Hierdoor treffen woningcorporaties maatregelen om de uitgaande kasstromen zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast laat de opbrengstenkant van corporaties een positieve ontwikkeling zien, namelijk hogere opbrengsten door inkomensafhankelijke huurverhogingen die in dit onderzoek buiten beschouwing worden gelaten.

## Hoofdstuk 5: Alternatieven en aanbevelingen

### 5.1. Alternatieve invulling van de verhuurderheffing

In het jaar 2013 werd de Wet verhuurderheffing aangenomen op voorwaarden dat minister Blok naar alternatieven zocht voor de daaropvolgende jaren. In juni 2013 kwam de minister met een brief naar de kamer waarin hij verschillende alternatieven uiteenzette.<sup>189</sup> Deze alternatieven hebben geen doorgang gekregen, maar zorgen deze alternatieven voor minder grote financiële gevolgen voor woningcorporaties? Onderstaand worden de door minister Blok gepresenteerde alternatieven besproken. Deze alternatieven bestaan uit een vaste heffing per woning, een heffing op de huursom, invoering van een belastingvrije voet en mogelijkheden om een investeringsaftrek in te voeren. De verschillende mogelijkheden tot een investeringsaftrek worden onderstaand in één paragraaf besproken. Al de gepresenteerde alternatieven zijn gebaseerd op een directe budgettaire opbrengst van €1,7 miljard in het jaar 2017. Naast de door de minister voorgestelde varianten wordt ook een naar WOZ-waarde gedifferentieerde heffing, een variant waarbij de huurders worden belast en een variant waarbij er geen heffing wordt ingevoerd maar woningcorporaties verplicht moeten investeren behandeld.

#### 5.1.1. Vaste heffing per woning

Een vaste heffing per woning wil zeggen dat er een vast bedrag in de wet wordt vastgelegd wat over iedere sociale huurwoning is verschuldigd. Hierbij wordt niet gekeken naar de waarde van de onroerende zaak. Wanneer verhuurders woningen met een relatief lage waarde verhuren, betalen zij relatief meer belasting dan verhuurders die in het duurdere segment opereren. De omvang van de vaste heffing is gebaseerd op een budgettaire opbrengst van €1,7 miljard in 2017. Uitgaande van de woningvoorraad huurwoningen in de gereguleerde sector in Nederland in 2012, namelijk 2.600.000<sup>190191</sup>, bedraagt de heffing per woning ongeveer €650.<sup>192</sup> In onderstaande tabel is duidelijk te zien dat deze variant een degressieve heffing vormt.

---

<sup>189</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32847, nr. 76.

<sup>190</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). 'Woononderzoek Nederland 2012'. 15 maart 2013.

<sup>191</sup> Verondersteld hierbij is dat deze woningen allemaal in portefeuille zijn van verhuurders (met meer dan tien woningen) in de gereguleerde sector.

<sup>192</sup> €1.700.000.000 / €2.600.000 = €650 per woning



	Woning 1	Woning 2	Woning 3
<b>Gemiddelde WOZ-waarde sociale huurwoning</b>	€75.000	€150.000	€225.000
<b>Relatief verschuldigd</b>	0,87%	0,43%	0,29%

Bij een hogere gemiddelde waarde van de woning is relatief gezien de verschuldigde heffing op de huursom lager. Verondersteld wordt dat er bij deze variant een vrijstelling is voor 10 sociale huurwoningen. Met deze veronderstelling is Woningcorporatie Maasdelta Groep €10.391.550<sup>193</sup> verschuldigd over haar woningportefeuille. Naast deze heffing is nog €1.411.113<sup>194</sup> aan vennootschapsbelasting verschuldigd. De som van de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing bedraagt in dat geval €11.802.663.<sup>195</sup>

De omvang van de heffing vormt een lagere last voor belastingplichtige dan de verhuurderheffing in 2017, dit vormt een voordeel. Een ander voordeel is dat bij de vaste heffing per huurwoning de administratieve lasten laag zijn en er uitvoeringstechnisch geen complicaties zijn. Enkel het aantal woningen wat een verhuurder in de sociale huursector verhuurt is van belang, niet langer wordt gekeken naar de WOZ-waarde. De heffing kent ook nadelen, zo sluit deze heffing niet aan bij de solidariteitsgedachte die heerst in de corporatiesector. De heffing houdt namelijk geen rekening met de waarde van de onroerende zaken, hierdoor is het principe de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten niet van toepassing. Een ander nadeel is dat het minder aantrekkelijk wordt om te investeren in nieuwbouw of renovatie van woningen met een lagere WOZ-waarde. Er ontstaan ongelijkheden binnen de corporatiesector. In een sector gebaseerd op solidariteit lijkt me het creëren van ongelijkheid ongewenst.

### **5.1.2. Heffing op de huursom**

Een andere variant is het invoeren van een heffing als percentage van de huursom. Het voordeel is dat het aansluit bij de feitelijke inkomsten van de verhuurder. Nadeel zijn de

<sup>193</sup>  $(\text{Aantal sociale huurwoningen} - 10) * \text{Vaste heffing per woning} = (15.997 - 10) * €650 = €10.391.550.$

<sup>194</sup> Gebaseerd op de tarieven zoals genoemd in artikel 22 wet Vennootschapsbelasting 1969:  $€200.000 * 20\% + (€16.076.000 - €10.391.550 - €200.000) * 25\% = €1.411.113.$

<sup>195</sup> Verschuldigde vaste heffing per woning + verschuldigde vennootschapsbelasting =  $€10.391.550 + €1.411.113 = €11.802.663.$

uitvoeringstechnische problemen, er wordt op dit moment namelijk geen centraal register bijgehouden met alle huurprijzen. Dus qua administratie brengt deze heffing hoge (eenmalige) kosten met zich mee. Het is niet per se noodzakelijk in een register de afzonderlijke huursommen te registreren. Een register waarbij de totale huurinkomsten van de belastingplichtige staan geregistreerd is voldoende. Corporaties kunnen dit in hun jaarrekening kenbaar maken waardoor het administratief een minder grote last is dan het verzamelen van alle afzonderlijke huursommen zoals in paragraaf 1.5.7. wordt uiteengezet. In de Kamerbrief van Minister Blok wordt het totaal aan huursommen in 2017 op €20.051.000.000 gesteld.<sup>196</sup> In het jaar 2017 moet een opbrengst van €1,7 miljard worden gerealiseerd, dit betekent een heffing van 8,48%.<sup>197</sup>

Een heffing van 8,48% betekent voor Maasdelta Groep een verschuldigde heffing van €7.664.178<sup>198</sup> in 2017. Hierbij is verondersteld dat er voor 10 woningen een vrijstelling wordt gegeven, deze vrijstelling is gebaseerd op de gemiddelde huursom. De heffing is aftrekbaar van de winst, waarna er nog €2.092.956<sup>199</sup> aan vennootschapsbelasting is verschuldigd. Hoe hoger de inkomende huren behorend bij sociale huurwoningen, hoe hoger de absolute heffing. De totale belasting, de som van de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting, bedraagt €9.757.134.<sup>200</sup>

Heffing op basis van een vast percentage op de totaal ontvangen huursom met een vrijstelling voor 10 sociale huurwoningen, zorgt voor een progressieve heffing. Progressiviteit sluit goed aan bij de heersende solidariteitsgedachte in de corporatiesector. Woningcorporaties waarbij de gemiddelde huursom hoger ligt, betalen relatief meer aan de heffing. Het uitvoeringstechnische probleem kan ondervangen worden door een database aan te leggen waarin de totaal inkomende huursom uit de gereguleerde sector van belastingplichtigen wordt geregistreerd.

---

<sup>196</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76.

<sup>197</sup>  $(€1.700.000.000 / €20.051.000.000) * 100 = 8,48\%$

<sup>198</sup>  $€90.436.000 - ((€90.436.000/15.997)*10) * 8,48\% = €7.664.178$ . (€90.436.000 zoals in vraag 5 van het interview met Dhr. Jan Roza zijn dat de huurinkomsten behorend tot de gereguleerde sector).

<sup>199</sup> Gebaseerd op de tarieven in artikel 22 van de wet Vennootschapsbelasting 1969 is de te betalen vennootschapsbelasting  $€200.000 * 20\% + (€16.076.000 - €7.664.178 - €200.000) * 25\% = €2.092.956$ .

<sup>200</sup> Verschuldigde heffing op huursom + vennootschapsbelasting =  $€7.664.178 + €2.092.956 = €9.757.134$ .

### **5.1.3. Belastingvrije voet in de heffing per woning**

Een andere mogelijkheid is een belastingvrije voet in de heffing per woning. Bij deze variant bepaalt nog steeds de waarde van de woning de omvang van de verschuldigde heffing. Verschil met de verhuurderheffing is dat er nu een belastingvrije voet per woning wordt ingevoerd. Voor huurwoningen met een lage waarde betekent dit in verhouding tot de verhuurderheffing een lagere belastingafdracht. Nadeel van deze heffing is dat het zorgt voor een versterkende regionale spreiding. In gebieden waar woningen een lagere WOZ-waarde hebben, zijn woningcorporaties minder heffing verschuldigd in vergelijking met woningcorporaties die onroerende zaken verhuren in gebieden waar de WOZ-waarden hoger zijn gelegen.

Minister Blok heeft bij deze variant op de verhuurderheffing twee niveaus van de belastingvrije voet bekeken, te weten: een voet van €50.000 en een voet van €100.000.<sup>201</sup> In dit onderzoek wordt enkel de belastingvrije voet van €50.000 in ogenschouw genomen. Om een doorrekening van deze variant te maken, moet eerst het tarief worden bepaald. Bij deze variant heeft de overheid wederom een opbrengst van €1,7 miljard in 2017 voor ogen. Statistiek laat zien dat de gemiddelde WOZ-waarde van een sociale huurwoning in 2012 €83.810<sup>202</sup> bedraagt en het aantal sociale huurwoningen 2.600.000<sup>203</sup> bedraagt. Bij een belastingvrije voet van €50.000 betekent dit een tarief van ongeveer 1,934%<sup>204</sup>. Een doorrekening met dit tarief van de woningportefeuille die Maasdelta Groep bezit, betekent dit een verschuldigde belasting van €29.927.491<sup>205</sup>.

Bij de berekening is wederom uitgegaan dat voor 10 woningen een vrijstelling geldt. Voordeel van deze heffing is dat woningen met een lage waarde in verhouding minder

<sup>201</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76.

<sup>202</sup> Rijksoverheid. "Gemiddelde WOZ-waarde van huur- en koopwoningen". 2012. Online geraadpleegd.

<sup>203</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). 'Woononderzoek Nederland 2012'. 15 maart 2013.

<sup>204</sup>  $((\text{opbrengst heffing 2017}) / (\text{Gemiddelde WOZ-waarde sociale huurwoningen} * \text{aantal sociale huurwoningen} - \text{belastingvrije voet} \text{ à } €50.000 * \text{aantal sociale huurwoningen})) * 100 = ((€1.700.000.000) / (€83.810 * 2.600.000 - €50.000 * 2.600.000)) * 100 = 1,934\%$

<sup>205</sup> Voor dit onderzoek heb ik geen overzicht van de precieze WOZ-waarde per woning van de portefeuille van Maasdelta Groep tot mijn beschikking. Daarom wordt uitgegaan dat iedere woning een WOZ-waarde heeft die hoger ligt dan de belastingvrije voet van €50.000. De berekening die hieruit voortvloeit is:

$(\text{Totale WOZ-waarde sociale huurwoningen} - \text{Gemiddelde WOZ-waarde sociale huurwoningen} * 10 - (\text{aantal sociale huurwoningen} - 10) * \text{belastingvrije voet} \text{ à } €50.000) * 1,934\% = (€2.348.258.000 - (€2.348.258.000 / 15.997) * 10 - (15.997 - 10) * €50.000) * 1,934\% = €29.927.491.$

worden belast dan woningen met een hogere waarde, er is sprake van een progressieve heffing. Deze progressie is een voordeel aangezien het aansluit bij de het solidariteitsbeginsel. De progressieve heffing op deze manier ingericht brengt wel het nadeel dat het tarief erg hoog is, immers moet er alsnog €1,7 miljard door verhuurders worden bijeengebracht. De heffing is zo hoog dat er voor Maasdelta Groep een verlies overblijft wanneer de verschuldigde heffing wordt afgetrokken van de winst voor belasting. Er is namelijk sprake van een verlies van - €13.851.491.<sup>206</sup> Hieruit concludeer ik dat een heffing met een belastingvrije voet voor grote liquiditeitsproblemen zorgt in de corporatiesector. Deze variant wordt daarom in dit onderzoek niet verder overwogen.

#### **5.1.4. Varianten met een investeringsaftrek**

Minister Blok heeft in zijn brief aan de Kamer verschillende varianten met een investeringsaftrek voorgesteld. Zo heeft hij de mogelijkheden voor een investeringsaftrek voor energiebesparing, een investeringsaftrek voor energienotatoze woningen, een investeringsaftrek voor krimpregio's en Rotterdam-Zuid, een investeringsaftrek voor nieuwbouw, en een investeringsaftrek voor ingrijpende innovatie uiteengezet.

Methode gericht op investeringsaftrek veroorzaken in mijn ogen een kloof binnen de corporatiesector. Elke vorm van heffing zorgt voor een kostenpost voor woningcorporaties. Hierdoor is er zoals eerder gezegd minder geld over voor investeringen dan voorheen. Wanneer een investering stimulerende variant wordt ingevoerd, is dit alleen toegankelijk voor woningcorporaties waarvan de inkomende kasstroom toereikend zijn om te kunnen investeren. Met een investeringsaftrek hangt samen dat woningcorporaties die geen liquiditeiten bezitten om te investeren aan een hogere heffing zijn onderworpen. De overheid veronderstelt ook bij de variant met een investeringsaftrek namelijk nog steeds een opbrengst van €1,7 miljard in 2017. Dit betekent dat woningcorporaties die minder investeringsuitgaven doen in verhouding meer verhuurderheffing moeten betalen. Zij worden immers niet gecompenseerd voor het doen van investeringen. De investeringsaftrek die de ene corporatie bedingt, wordt indirect betaald door andere corporaties. Het afdragen van een hogere heffing door zwakkere corporaties past niet bij de corporatiesector. De sterke schouders dragen de zware lasten in deze sector, dit zie je bijvoorbeeld bij de saneringsheffing. Door invoering van een investeringsaftrek wordt dit beginsel ondermijnd. Aedes, vereniging van woningcorporaties, ziet ook veel nadeel in de invoering van een investeringsaftrek. Zij stellen namelijk dat een investeringsaftrek zorgt voor een denivellerend

---

<sup>206</sup> De winst voor verhuurderheffing bedraagt €16.076.000 wanneer hier de belastingkosten van deze variant à €29.927.491 blijft er een negatief bedrag van - €13.851.491.

herverdelingseffect, financieel minder sterke corporaties komen hierdoor in een neerwaartse spiraal terecht.<sup>207</sup>

Naast een kloof tussen woningcorporaties, veroorzaakt de investeringsaftrek voor krimpregio's en Rotterdam-Zuid regionale verschillen. Bij krimpregio's gaat het om Limburg, Zeeland en Groningen. In deze gebieden is de investeringsaftrek van toepassing om het investeringsniveau en tevens de ombouw van kantoorruimte naar woonruimte op peil te houden.<sup>208</sup> Het is volgens ABF research van belang om dit beleid voort te zetten om verloedering van de wijken tegen te gaan. In de periode 2002-2011 is dit beleid al ingezet met het onttrekken van zo'n 14.000 huurwoningen om er vervolgens 19.000 nieuw te bouwen.<sup>209</sup> Woningcorporaties die in deze regio's investeren kunnen een aftrek krijgen van €15.000 per woning. Een erg specifieke regeling die voor regionale ongelijkheid zorgt. Zoals in paragraaf 3.2.2.4. te lezen, zijn dergelijke regionale ongelijkheid creërende wetsbepalingen doorgevoerd.

Een investeringsaftrek invoeren is een goede manier om nieuwbouw en innovatie aan te moedigen. Ik vind wel dat iedereen een beroep op de investeringsaftrek moet kunnen doen zonder dat andere corporaties benadeeld worden. Ik ben van mening dat alle woningcorporaties gelijke behandeling verdienen en er alleen een investeringsaftrek mag worden ingevoerd als alle corporaties ook daadwerkelijk de mogelijkheid hebben om er aanspraak op te maken.

Een ander nadeel van een variant met een investeringsaftrek is dat naar verwachting het positieve effect op de lange termijn afneemt. De markt van huurwoningen kent een moment van verzadiging, dan zijn investeringen of renovaties op grote schaal niet meer nodig.

Zoals de varianten van de investeringsaftrek zijn voorgesteld, is de opbrengst in 2017 nog steeds geraamd op €1,7 miljard. Een dergelijke investeringsaftrek creëert, een in mijn ogen ongewenste, ongelijkheid in de corporatiesector. In vergelijking met de verhuurderheffing is een variant met een investeringsaftrek een zwaardere last voor financieel zwakke corporaties. Woningcorporaties die middelen hebben om te investeren krijgen een tegemoetkoming in de vorm van een investeringsaftrek. Bij woningcorporatie Maasdelta

---

<sup>207</sup> Aedes. 'Verhuurderheffing en investeringsaftrek'. 30 mei 2013. Kenmerk: Dir/JThor/WdG/13-130.

<sup>208</sup> Kamerstukken II 2013/14, nr 33 756, nr. 6.

<sup>209</sup> ABF Research. 'Heffing en investeringsaftrek'. Delft. Mei 2013. Pagina 16.

verwacht ik dat zij gebruik kunnen maken van deze faciliteit aangezien zij een financieel gezonde corporatie zijn.<sup>210</sup> De precieze gevolgen kunnen niet worden berekend, dit hangt namelijk samen met de omvang van de investeringsaftrek en het percentage wat aan verhuurderheffing wordt geheven. Voor Maasdelta levert het waarschijnlijk voordeel op, maar op termijn verwacht ik nadelen. Zoals Aedes<sup>211</sup> namelijk al stelde, komen de financieel zwakkere corporaties in een neerwaartse spiraal terecht. Dit betekent dat de gezonde corporaties meer aan saneringsheffing moeten betalen. Kortom de variant van een investeringsaftrek waarbij het tarief van de verhuurderheffing hoger ligt dan nu, is een onwenselijke situatie waardoor dit geen alternatief is wat in dit onderzoek verder wordt overwogen.

#### **5.1.5. Heffing gedifferentieerd naar WOZ-klasse**

De ingevoerde verhuurderheffing heeft enkel invloed op de sociale woningbouw, dit zijn vaak woningen met een relatief lage WOZ-waarde. Om beter aan te sluiten bij de draagkracht van woningcorporaties is het daarom een optie om een naar WOZ-waarde gedifferentieerde heffing in te voeren. Een mogelijke staffel is als volgt:<sup>212</sup>

\* 0,45% van de WOZ-waarde, bij een WOZ-waarde tot €140.000

\* 0.56% van de WOZ-waarde, bij een WOZ-waarde tussen de €140.000 en €180.000

\* 0.70% van de WOZ-waarde, bij een WOZ-waarde vanaf €180.000

Voor Maasdelta groep wordt uitgegaan dat iedere woning de gemiddelde WOZ-waarde van €146.794 kent.<sup>213</sup> 15997 woningen in het gereguleerde huursegment bezit Maasdelta, waarbij we veronderstellen dat er een vrijstelling geldt voor 10 woningen. Dit betekent dat Maasdelta bij de variant met gedifferentieerde tarieven een heffing verschuldigd is van €10.677.820.<sup>214</sup> De vennootschapsbelasting die betaald moet worden is bij deze variant

---

<sup>210</sup> Gebaseerd op vraag 18 uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.

<sup>211</sup> Zie voetnoot 186.

<sup>212</sup> Economisch Instituut voor de Bouw. *“Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio’s”*. januari 2013. Pagina 20.

<sup>213</sup> Volgt uit vraag 3 van het interview met Dhr. Jan Roza wat in bijlage 1 is opgenomen. Er wordt verondersteld dat elke woning een WOZ-waarde van €146.794 kent, dit omdat Maasdelta Groep geen gegevens van iedere woning beschikbaar heeft gesteld.

<sup>214</sup>  $((\text{Aantal sociale huurwoningen} - 10) * 1^{\text{ste}} \text{ staffel}) * \text{tarief } 1^{\text{ste}} \text{ staffel} + ((\text{Aantal sociale huurwoningen} - 10) * (\text{gemiddelde WOZ-waarde} - 1^{\text{ste}} \text{ staffel}) * \text{tarief } 2^{\text{de}} \text{ staffel}) = ((15997 - 10) * €140.000) * 0.45\% + (15997 - 10) * (€146.769 - €140.000) * 0.56\% = €10.677.820.$

€1.339.545.<sup>215</sup> Dit betekent dat er een winst na belasting overblijft van €4.058.635.<sup>216</sup>

In de praktijk zijn er voorstanders van een dergelijke heffing aangezien het een lagere heffing betekent voor woningcorporaties die relatief veel woningen met een lage WOZ-waarde in portefeuille hebben. Volgens het EIB heeft bovenstaande staffel per saldo hetzelfde effect als de ingevoerde verhuurderheffing voor het Rijk, maar ontlast het woningcorporaties die voornamelijk woningen bezitten in krimpregio's.<sup>217</sup> Kortom de belastingdruk verschuift van perifere regio's naar de schaarste regio's, daar waar aanpassingen in het huurbeleid tot de meeste extra verdien capaciteit leidt.<sup>218</sup> Wanneer het voorstel tot het nieuwe Woningwaarderingssysteem toegang vindt, zijn de huren mede gebaseerd op de WOZ-waarde.<sup>219</sup> Als dit wordt ingevoerd kunnen woningcorporaties met woningen in een regio waar hoge WOZ-waarde gelden, hogere inkomende kasstromen genereren. Wanneer dat het geval is lijkt me een gedifferentieerde heffing op basis van de WOZ-waarde gerechtvaardigd. De woningcorporaties met hogere inkomsten dragen meer bij aan de schatkist. Tevens is er nog ruimte om investeringen te doen, in de berekeningen is namelijk uitgegaan van eenzelfde investeringssaldo als in het jaar 2012 en alsnog resteert een positieve kasstroom. Belangrijke vermelding is dat een dergelijke heffing op basis van een schijvensystematiek de voorkeur van Maasdelta Groep heeft. Op deze manier wordt goed aangesloten bij de draagkracht van de woningcorporaties.<sup>220</sup>

#### **5.1.6. (Verplichte) investeringen in plaats van de verhuurderheffing**

Er zijn enkele bepalingen ingevoerd die investeringen moeten stimuleren, namelijk de bepalingen genoemd in paragraaf 3.2.2.4. Deze bepalingen zorgen voor een stimulans van investeringen in bepaalde regio's en vormen een stimulans om niet-woongebouwen om te bouwen tot woongebouwen. Een wenselijkere mogelijkheid, welke niet door Minister Blok is voorgesteld, is om de verhuurderheffing af te schaffen en woningcorporaties al dan niet te

---

<sup>215</sup> Gebaseerd op de tarieven opgenomen in artikel 22 Wet Vennootschapsbelasting 1969: €200.000 \* 20% + (€16.076.000 - €200.000 - €10.677.820) \* 25% = €1.339.545.

<sup>216</sup> Winst voor belasting – variant met gedifferentieerde heffing – verschuldigde vennootschapsbelasting = €16.076.000 - €10.677.820 - €1.339.545 = €4.058.635.

<sup>217</sup> Economisch Instituut voor de Bouw. "Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's". januari 2013. Pagina 20.

<sup>218</sup> Inspectie der Rijksfinanciën. "4. Wonen. Brede heroverwegingen". April 2010. Pagina 54.

<sup>219</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 86.

<sup>220</sup> Gebaseerd op vraag 16 uit het in bijlage 1 opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.

verplichten te investeren in renovatie en nieuwbouw. Aedes kwam met dit voorstel, namelijk de verhuurderheffing afschaffen en een investeringsagenda opstellen.<sup>221</sup> De overheid wil de woningmarkt uit het slop krijgen en verplichte investeringen kunnen hieraan meewerken. Verplichte investeringen en renovaties zorgen voor een stimulans van de economie. De opbrengst van de overheid in de vorm van een verhuurderheffing neemt af, maar door een investeringsagenda is het toch mogelijk om in 2017 €1,7 miljard aan de schatkist toe te voegen. Dit is mogelijk door zo'n €1,7 miljard op te halen aan extra omzetbelasting en vennootschapsbelasting en tevens een besparing van bijvoorbeeld de uitkeringen.<sup>222</sup>

Voordeel van de variant is dat er op deze manier wordt gestimuleerd om te investeren. Door deze investeringen draagt de corporatiesector in verhouding tot een variant met een verhuurderheffing minder af aan de schatkist<sup>223</sup>, maar bijvoorbeeld de bouwsector gaat meer afdragen aan de schatkist dan in de huidige situatie. Door verplichte investeringen stijgt immers de werkgelegenheid en de productie, dit resulteert in meer af te dragen loonheffingen en omzetbelasting. Om de precieze opbrengst voor de schatkist te berekenen is meer informatie nodig dan enkel de informatie van de corporatiesector, daardoor worden de financiële gevolgen van deze variant niet berekend in dit onderzoek. Bij deze variant moet wederom worden meegenomen dat het niveau van investeringen verzadigbaar is.

Zelf zie ik dit als een wenselijke oplossing aangezien iedere woningcorporatie wordt gestimuleerd kosten te maken, maar zij zelf ook profijt heeft van de gemaakte kosten. Wel moet er bij deze variant rekening worden gehouden met woningcorporaties waarbij de kasstromen niet toereikend zijn om te investeren. Hen kun je niet in de investeringsagenda opnemen. Door hen vrij te stellen van investeren, kunnen zij financieel overleven. Het doel wat de overheid wil bereiken is een budgettaire opbrengst. De verhuurderheffing kan hierbij gezien worden als een last, terwijl deze variant juist een budgettaire opbrengst realiseert door de economie te stimuleren. Van iedere geïnvesteerde euro komt indirect een gedeelte toe aan de schatkist. De overheid moet deze variant in overweging nemen en het effect hiervan op verschillende sectoren in ogenschouw nemen.

---

<sup>221</sup> Aedes. *“Aedes: Investeringsagenda beter dan verhuurderheffing”*. December 2012.

<sup>222</sup> Aedes. *“Aedes: Investeringsagenda beter dan verhuurderheffing”*. December 2012.

<sup>223</sup> De af te dragen vennootschapsbelasting + verhuurderheffing is lager dan het niveau vennootschapsbelasting op de markt voor invoering van een verhuurderheffing van €4.009.000. Lager aangezien er wordt gestimuleerd om meer te gaan investeren dan voorheen.



### **5.1.7. Huurdersbelasting**

De verhuurderheffing is ingevoerd als afroaming van extra huuropbrengsten die woningcorporaties verkrijgen door de inkomensafhankelijke huurstijgingen. Dat deze reden wordt gebruikt als rechtvaardiging om een verhuurderheffing in te voeren, ben ik het niet mee eens. Immers is het denkbaar dat er corporaties zijn die weinig 'scheefwoners' in het huurwoningenbestand hebben en daardoor alleen de lasten en niet de lusten kennen. Zij moeten wel de verhuurderheffing afdragen, maar daar staan geen extra huurinkomsten tegenover. De rechtvaardiging die de overheid meermaals aandraagt, is dus niet per definitie van toepassing. Om dit te ondervangen is het mogelijk om een huurdersbelasting in te voeren in plaats van een verhuurdersbelasting. Een verschil is dat de lasten in dat geval niet door de verhuurder, maar door de huurder worden gedragen. De inkomensafhankelijke huurverhoging die door de verhuurderheffing bij scheefwoners wordt afgeroomd, wordt afgeschaft en scheefwoners betalen een extra belasting.<sup>224</sup>

Over deze optie zijn Kamervragen gesteld en hierbij heeft Minister Blok aangegeven dat het geen wenselijke optie is om de volgende redenen:<sup>225</sup>

1. Uitvoeringstechnische bezwaren: De Belastingdienst is niet op de hoogte van hoeveel huur de huurder betaalt en heeft op dat gebied ook geen objectiveerbare informatie. De Belastingdienst moet hierdoor afgaan op de informatie die de huurder of de verhuurder verstrekt.
2. Hoge uitvoeringskosten: Bijvoorbeeld het overleggen van een bankafschrift door de huurder zorgt dat de informatie een stuk objectieverbaarder is, maar dit brengt hoge uitvoeringskosten met zich mee. Alle documenten die worden ontvangen moeten in de administratie worden opgenomen en worden beoordeeld. Daarnaast moet voor 3 miljoen burgers worden bepaald of zij aan de belasting zijn onderworpen.
3. Groot risico op fraude: Wanneer de Belastingdienst moet vertrouwen op niet objectiveerbare informatie brengt dit een groot risico op fraude met zich mee. Ook in het geval wanneer een bankafschrift wordt overlegd, kan er nog sprake zijn van fraude. Verhuurder en huurder kunnen alsnog een structuur creëren om de belastingplicht te beperken.

Volgens Minister Blok kleven er dus nogal wat nadelen aan deze variant en ik kan me vinden in zijn argumentatie. Hoewel het gedachtegoed van een huurdersbelasting aansluit bij de

---

<sup>224</sup> Bosch, M.D. "*Verhuurderheffing*". Kluwer: Deventer. Eerste druk 2014. Pagina 10.

<sup>225</sup> Brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 16 januari 2013, nr. 2013-0000027529, V-N 2013/6.4.

corporatiesector, is het geen realistische optie. Alleen scheefwoners betalen de belasting, zij vormen de sterke schouders binnen de groep huurders. De sterke schouders dragen dus de zware lasten, maar dit weegt niet op tegen de bezwaren die Minister Blok aandraagt. Deze variant is moeilijk controleerbaar voor de Belastingdienst, immers kan een kleine wijziging in je inkomen er al voor zorgen dat je belastingplichtig bent. Ieder jaar opnieuw moet er daarom een strikte controle plaatsvinden bij zo'n 3 miljoen<sup>226</sup> burgers. De hiermee verband houdende kosten wegen naar verwachting niet op tegen de opbrengsten. En als laatste de fraudegevoeligheid, die ligt bij deze variant erg hoog. Immers moet de Belastingdienst het doen met de niet objectiveerbare gegevens die zij per huurder krijgen aangeleverd.

Ik ben daarom van mening dat een huurdersbelasting geen goed alternatief vormt voor de verhuurderheffing. Wanneer er een heffing wordt ingevoerd moet deze goed implementeerbaar en toepasbaar zijn voor de betrokken partijen. De huurdersbelasting wordt vanwege de bezwaren niet als alternatief overwogen in dit onderzoek.

## **5.2. Aanbevelingen voor de wet verhuurderheffing**

De verhuurderheffing vormt een extra kostenpost voor de woningcorporaties. Voor de overheid vormt het een budgettaire opbrengst. Hierbij lijkt het individuele belang van de verhuurders minder te wegen dan het beter laten functioneren van de woningmarkt. Het beter functioneren van de woningmarkt moet worden bereikt door zowel regelingen die op de markt van koop- en huurwoningen zijn ingevoerd.<sup>227</sup> In dit onderzoek staat het belang van de woningcorporaties centraal, voor de maatschappij vervullen zij immers een belangrijke functie. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar wenselijkere alternatieven, dit betekent alternatieven met minder financiële gevolgen voor woningcorporaties. Bij de financiële gevolgen worden wederom de extra opbrengsten in de vorm van huuropbrengsten buiten beschouwing gelaten. Wel wordt hierbij de kasstroom die het voor de overheid realiseert in ogenschouw genomen, deze staat immers gelijk aan het door woningcorporaties af te dragen bedrag aan vennootschapsbelasting en een eventuele (variant op de) verhuurderheffing. Financiële gevolgen worden gedefinieerd als de rentabiliteit, de winst na belasting als percentage van het eigen vermogen van de woningcorporatie. De kanttekening moet worden geplaatst dat de woningcorporaties profijt hebben van de afschaffing van de verhuurderheffing. Ik zou dan bij voorbaat de overheid al aanbevelen om te kijken naar de mogelijkheden om de verhuurderheffing af te schaffen of het tarief te verlagen. Dit zorgt voor

---

<sup>226</sup> Brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 16 januari 2013, nr. 2013-0000027529, V-N 2013/6.4.

<sup>227</sup> Kamerstukken II, 2012/13, 33 407, nr. 3.

minder financiële gevolgen voor zowel woningcorporaties als de overheid op lange termijn, denk hierbij aan het dalend investeringsniveau en de daarmee samenhangende Rijksinkomsten. Vanwege het budgettaire aspect wil de overheid waarschijnlijk niet overgaan tot afschaffing van de verhuurderheffing. In dit hoofdstuk wordt daarom gekeken naar welk alternatief wenselijker is, zodat corporaties minder financiële gevolgen ondervinden.

In onderstaande tabel<sup>228</sup> worden de alternatieven vergeleken die wenselijk, praktisch uitvoerbaar en financieel haalbaar zijn. Dit betekent dat de investeringsaftrek, de huurdersbelasting en de heffing met een belastingvrije voet niet in de vergelijking zijn opgenomen. Om de verhuurderheffing goed te kunnen vergelijken wordt onderstaand uitgegaan van het geldende tarief in 2017, namelijk 0,536%. De gepresenteerde alternatieven zijn immers ook gebaseerd op een budgettaire opbrengst van €1,7 miljard in 2017. Vervolgens kan door middel van de derde kolom de rentabiliteit worden uitgerekend. Bij berekening van de rentabiliteit wordt het eigen vermogen van Maasdelta op €251.000.000<sup>229</sup> gesteld.

	<b>Alleen VPB</b>	<b>Verhuurderheffing</b>	<b>Heffing op basis van de huursom</b>	<b>Vaste heffing per woning à €650</b>	<b>Heffing gedifferentieerd naar WOZ-klasse</b>
<b>Winst voor winstbelasting</b> <sup>230</sup>	€16.076.000	€16.076.000	€16.076.000	€16.076.000	€16.076.000
<b>Heffing op verhuurder</b>	-	€12.578.795	€7.664.178	€10.391.550	€10.677.820
<b>Verschuldigde vennootschapsbelasting</b>	€4.009.000	€864.301	€2.092.956	€1.411.113	€1.339.545
<b>Resultaat na belastingen</b>	€12.067.000	€2.632.904	€6.318.866	€4.273.337	€4.058.635
<b>Rentabiliteit eigen</b>	4,81%	1,05%	2,52%	1,70%	1,62%

<sup>228</sup> De cijfers die op een rijtje worden gezet daarvan is de onderbouwing in hoofdstuk 4 en 5 terug te vinden

<sup>229</sup> Zie hiervoor vraag 11 in het in de bijlage opgenomen interview met Dhr. Jan Roza van Maasdelta Groep.

<sup>230</sup> Zie hiervoor de tabel opgenomen in paragraaf 4.2.

<b>vermogen</b>					
<b>Totale inkomsten overheid</b>	€4.009.000	€13.443.096	€9.757.134	€11.802.663	€12.017.365

Een andere variant die mogelijk is, maar niet in bovenstaande tabel staat opgenomen, is de variant met de (verplichte) investeringen. De reden dat deze niet in de tabel is opgenomen is dat bij deze variant de bijdrage aan de schatkist niet direct door corporaties wordt betaald, dit is indirect merkbaar aan een stijgende afdracht van bestaande belastingen. Met deze variant wordt er geen ongelijkheid in de corporatiesector gecreëerd. Corporaties worden gestimuleerd om te investeren, maar indien de kasstroom het niet toelaat worden ze niet verplicht om te investeren. Door verplichte investeringen daalt de vennootschapsbelasting die woningcorporaties afgedragen, maar hier staat een stijging van belastingopbrengsten uit andere sectoren tegenover. Dit is een variant die de overheid zeker verder moet onderzoeken, hiervoor zijn meer cijfers nodig dan enkel de cijfers van de corporatiesector. Omdat dit onderzoek zich richt op de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing, wordt deze variant niet meegenomen in de berekeningen.

Ik ben van mening dat de rol van woningcorporaties in Nederland zo min mogelijk verstoord mag worden. Zij verrichten een belangrijke functie voor zwakkere in de samenleving, een functie die niet snel door andere partijen wordt opgepakt. De overheid stippelt op dit gebied beleid uit, maar de uitvoerende, en daarmee kosten dragende, partij zijn woningcorporaties. Een extra belasting invoeren die vrijwel uitsluitend de corporatiesector raakt vind ik daarom een opvallende keuze. Er zijn namelijk ook andere oplossingen om het begrotingstekort te dichten. Een ingevoerde heffing die enkel op de corporatiesector drukt, brengt namelijk ongewenste gevolgen met zich mee. Bijvoorbeeld een dalende kwaliteit van de huisvesting. Met de evaluatie van de verhuurderheffing in 2016 raad ik de overheid dan ook aan om de heffing goed te evalueren en ten minste een variant met minder financiële gevolgen te introduceren. De belastingdruk op woningcorporaties neemt door een dergelijke heffing namelijk fors toe.

Wanneer bij de evaluatie wordt besloten dat er een heffing op verhuurders moet blijven bestaan, beveel ik de overheid aan om te gaan voor een ander alternatief. Enkel kijkend naar het effect op de omvang van de belastingplicht, een cumulatie van de vennootschapsbelasting en een vorm van heffing op verhuurders, beveel ik de overheid de heffing op basis van de huursom aan. Deze variant zorgt nog steeds voor een budgettaire

opbrengst voor de overheid, maar kent minder financiële gevolgen voor de corporatiesector. De neveneffecten op bijvoorbeeld investeringen is naar mijn verwachting daarom minder groot. De kwaliteit van huisvesting gaat daarmee ook minder achteruit bij de keuze voor deze variant. Dat het voor corporaties gunstiger is dan de verhuurderheffing blijkt uit de rentabiliteit van het eigen vermogen. Deze stijgt van 1,05% met de verhuurderheffing naar 2,52% als de heffing op de huursom wordt ingevoerd. Het implementeren van deze variant brengt voor de overheid wel kosten mee, want op dit moment is het niet uitvoerbaar. Zij moeten een systeem opzetten waarin alle huursommen staan geregistreerd. Indien dat systeem er is, is het in de praktijk een uitvoerbare variant. Kanttekening dient geplaatst te worden dat het voor de overheid niet van belang is om iedere afzonderlijke huursom te registreren, maar de door de belastingplichtige totaal ontvangen huursom met betrekking tot woningen in de gereguleerde sector.

Jarenlang heeft de overheid het moeten doen zonder een opbrengst in de vorm van de verhuurderheffing. Afschaffing is dan ook wat ik aanbeveel, immers denk ik dat de overheid in het geheel bekeken er op achteruitgaat door een dergelijke heffing te handhaven. Ten eerste raad ik ze dan ook aan om het totaalplaatje door te rekenen en hierbij de invloed van de corporatiesector op de bouwsector mee te nemen. Indien ze besluiten toch een variant in te willen voeren, beveel ik aan niet de verhuurderheffing te handhaven. Een heffing op de huursom implementeren of een variant met verplichte investeringen is voor de corporatiesector wenselijker. De sociale sector in Nederland is goed geregeld en de zwakkere in de samenleving mogen niet de dupe worden van een gewijzigd overheidsbeleid. Met de evaluatie raad ik de overheid van harte aan om dit mee te nemen, want een afname van de rentabiliteit in de corporatiesector van 4,81% zonder verhuurderheffing naar 1,05% in 2017 met verhuurderheffing lijkt mij zeer onwenselijk, deze financiële gevolgen moeten worden beperkt. Verplichte investeringen zorgen dat belastingopbrengsten vanuit andere sectoren stijgen en verlicht de druk op woningcorporaties, hier moet zoals eerder genoemd door de overheid onderzoek naar worden verricht. Een heffing op de huursom is een wenselijkere variant indien de overheid een directe opbrengst prefereert. Deze variant sluit aan bij de draagkracht van corporaties en bij de inkomensafhankelijke huurverhogingen die verhuurders in de gereguleerde sector door mogen voeren. De overheid moet enkel een systeem implementeren waarin zij informatie verzamelt over de ontvangen huursommen behorend bij sociale huurwoningen. Alleen op die manier kunnen zij belastingplichtigen in de heffing betrekken.

### **5.3. Samenvatting**

Minister Blok heeft in 2013 een aantal varianten voorgesteld ter vervanging van de verhuurderheffing. Geen enkele variant heeft doorgang gekregen en er is besloten de verhuurderheffing in te voeren. Bij alternatieven kan worden gedacht aan een vaste heffing per woning, een heffing als percentage van de huursom, een gedifferentieerde heffing naar WOZ-waarde, een belastingvrije voet in de heffing opnemen, een variant met (verplichte) investeringen en een huurdersbelasting. Elke variant kent voor- en nadelen en elke variant kent financiële gevolgen voor woningcorporaties. Voor de overheid genereren alle varianten dezelfde opbrengst, namelijk €1,7 miljard in 2017.

In dit onderzoek staan de financiële gevolgen centraal. Hierbij is de omvang van de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing van belang, die hebben immers invloed op de winst na belasting. Deze winst na belasting is nodig om de rentabiliteit van het eigen vermogen te berekenen, de maatstaf om de financiële gevolgen te meten. Enkel de verhuurderheffing zorgt voor een daling van de rentabiliteit van 4,81% naar 1,05% in 2017. Het beperken van deze financiële gevolgen kan de overheid bewerkstelligen door een andere variant in te voeren.

Ten eerste beveel ik de overheid aan om nog eens goed te kijken naar alle gevolgen die samenhangen met de invoering van de verhuurderheffing. De verwachting is namelijk dat door een vorm van een heffing op corporaties in te voeren de investeringen fors dalen. Dit heeft invloed op de financiën van de corporatiesector. Daarom raad ik de overheid aan het totaalplaatje in ogenschouw te nemen en te kijken of een heffing daadwerkelijk een budgettaire opbrengst realiseert zoals de overheid tot doel heeft. Indien zij tot de conclusie komen dat zij slagen in hun doelstelling, beveel ik aan een variant in te voeren die minder financiële gevolgen heeft voor de corporatiesector. Hierbij raad ik ten eerste aan om te kijken naar een variant die investeringen verplicht stelt. Dit kan zorgen voor hogere belastinginkomsten vanuit de bouwsector. Indien zij toch een directe heffing op verhuurders in de gereguleerde sector prefereren, stel ik voor om de heffing op de huursom te implementeren. Bij deze variant is een daling van de rentabiliteit te zien ten opzichte van een situatie zonder heffing, maar niet zo sterk als bij de invoering van de verhuurderheffing. Door een heffing op de huursom is de rentabiliteit nog 2,52%. Daarnaast sluit deze variant goed aan bij de daadwerkelijke inkomsten van de woningcorporaties en daarmee bij de draagkracht van woningcorporaties. Corporaties mogen tegenwoordig inkomensafhankelijke huurverhogingen doorvoeren en door een heffing op de huursom wordt bij deze huursommen aangesloten.

Andere varianten die in dit onderzoek zijn onderzocht zijn de vaste heffing per woning, de heffing met een belastingvrije voet per huurwoning, varianten met de door minister Blok voorgestelde investeringsaftrekken, een gedifferentieerde heffing naar WOZ-klasse en een huurdersbelasting. De voorgestelde investeringsaftrek zorgt voor onwenselijke regionale verschillen. Een belastingvrije voet in de heffing per huurwoning zorgt voor een dermate hoog tarief dat de corporatiesector in moeilijkheden komt. Ook de huurdersbelasting is onwenselijk om in te voeren, deze variant is voor de Belastingdienst vrijwel niet uitvoerbaar. Alle andere varianten zijn implementeerbaar en zorgen voor minder grote financiële gevolgen voor de corporatiesector dan de verhuurderheffing. De heffing op de huursom zorgt echter voor de minste financiële gevolgen voor de corporatiesector en is daarom in mijn optiek het meest wenselijk. Er is minder druk op de liquiditeitspositie waardoor corporaties meer financiële middelen overhouden voor bijvoorbeeld investeringen. Iedere geïnvesteerde euro eigen vermogen brengt €0,0252 op met een heffing op de huursom in plaats van €0,0105 met een verhuurderheffing in 2017.

## Hoofdstuk 6: Conclusie

In dit onderzoek stond de markt van huurwoningen en de sinds 2013 daarbij behorende verhuurderheffing centraal. In dit onderzoek is getracht te bekijken wat de financiële gevolgen van deze heffing zijn voor de corporatiesector. Er wordt immers vaak gesproken over een negatieve kasstroom door de verhuurderheffing. In dit onderzoek stond de volgende onderzoeksvraag dan ook centraal:

*Wat zijn de financiële gevolgen van de ingevoerde verhuurderheffing voor woningcorporaties? En is er een wenselijker alternatief?*

Hierbij zijn de financiële gevolgen getoetst door middel van het berekenen van de rentabiliteit van het eigen vermogen. Hierbij is bij het kijken naar de alternatieven de kasstroom van de overheid in ogenschouw genomen, zij willen immers met een heffing op verhuurders een budgettaire opbrengst van €1,7 miljard in 2017 behalen.

Wanneer er inderdaad financiële problemen ontstaan, wordt hierdoor de corporatiesector geraakt. Daarom is er gekeken naar de werkzaamheden van deze sector. Sinds 1995 hebben woningcorporaties de vorm zoals we ze nu kennen, private ondernemingen met een maatschappelijke taak. Met betrekking tot de sociale sector vervullen zij taken op het gebied van wonen, op het gebied van maatschappelijk vastgoed met een functie in de wijk en op het gebied van bedrijfsmatige wijkvoorzieningen en leefbaarheid in buurten. De reden dat er voor hen een rol is weggelegd in deze werkzaamheden heeft te maken met het corrigeren van marktimperfecties. In de sociale sector komt niet automatisch een evenwicht tot stand. Deze marktimperfectie proberen woningcorporaties aan de hand van het gevoerde overheidsbeleid op te lossen. Een verhuurderheffing op deze markt introduceren, betekent een extra last en daarmee een verstoring op de markt die juist voor zwakkere in de samenleving van groot belang is. Hiertegenover staat wel dat er ook twee fondsen zijn die woningcorporaties juist helpen met financiering, het waarborgfonds en het saneringsfonds. Het waarborgfonds zorgt dat corporaties tegen gunstigere voorwaarden kunnen lenen dan op de standaard kapitaalmarkt. Dit komt door de garantstelling van het WSW voor leningen die corporaties aangaan. Het saneringsfonds is een fonds dat corporaties helpt indien zij zelf niet meer aan de financiële verplichtingen kunnen voldoen. Een beroep doen op dit fonds betekent dat er een renteloze lening kan worden toegekend. Gezonde corporaties brengen de financiële middelen bijeen om vanuit het saneringsfonds steun aan de in financieel moeilijkheden verkerende corporatie te verlenen.

De corporatiesector omvat meer dan enkel de sociale huurwoningenmarkt, maar dit is de



markt die juist in dit onderzoek van belang is. Als je kijkt naar de werking van deze markt is het van belang dat er een evenwicht heerst tussen vraag en aanbod. In Nederland kennen we het fenomeen scheefwonen dat zorgt voor een verstoring van het evenwicht. Gezinnen wonen dan in een woning die niet past bij het inkomensniveau van dat gezin. Deze imperfectie zorgt ervoor dat er moet worden ingegrepen op de markt van huurwoningen. Een andere imperfectie is dat Nederland een statische huurmarkt kent. Dit betekent dat er een beperkt aantal aanbieders zijn welke een groot deel van de te verhuren onroerende zaken aanbiedt. Daarnaast wordt dit type huurmarkt getypeerd door lange wachtlijsten veroorzaakt door scheefwonen en doordat er weinig aanbod is in het particuliere segment. Het oplossen van deze marktimperfecties kan geschieden door vraag en aanbod te corrigeren. De vraag op de huurwoningenmarkt wordt beïnvloedt door de huursubsidie, deze drukt namelijk de prijs van de huurwoning. Naast de prijs speelt ook de kwaliteit een belangrijke rol. Pas vanaf een bepaalde kwaliteitsstandaard wordt er immers vraag uitgeoefend naar een bepaalde woning, de woning moet namelijk nut genereren voor de consument. Dus door de prijs, voornamelijk de huursubsidie, en de kwaliteit te veranderen wordt de vraagzijde beïnvloed. Bij de aanbodzijde is ook de prijs een beïnvloedende factor. Woningcorporaties investeren enkel in onroerende zaken voor de verhuur in de gereguleerde sector wanneer het rendement op verhuur opweegt tegen het rendement bij de verkoop van de woning.

In de corporatiesector zijn de meeste corporaties aan verschillende belastingen onderworpen, de vennootschapsbelasting, de omzetbelasting, de overdrachtsbelasting, de onroerendezaakbelasting en de loonbelasting. Deze belastingen zijn van belang aangezien de omvang daarvan wordt beïnvloed door de sinds 2013 ingevoerde verhuurderheffing. De invoering heeft niet zonder weerstand plaatsgevonden, maar uiteindelijk is deze toch voor het jaar 2013 ingevoerd. Voor latere jaren moest een nieuw wetsvoorstel worden ingediend, dit wetsvoorstel is aangenomen waardoor ook voor komende jaren de verhuurderheffing een feit is. De verhuurderheffing is ingevoerd uit budgettaire oogpunt. Iedereen die meer dan 10 woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens verhuurt wordt als belastingplichtige aangemerkt. De belasting is verschuldigd per 1 januari van het kalenderjaar en is een percentage over de WOZ-waarde van de betreffende huurwoning. Het tarief loopt de komende jaren op zodat er in 2017 een budgettaire opbrengst van €1,7 miljard wordt gerealiseerd.

Op de ingevoerde heffing zijn veel kritieken geuit. Zo is er kritiek op de benaming dat het een heffing zou zijn en op de doelstelling waarmee de verhuurderheffing is ingevoerd. Het zou namelijk een belasting moeten heten, aangezien het toekomt aan de algemene middelen en niet een specifiek doel. Verder is het doel volgens enkele critici niet het realiseren van een

budgettaire opbrengst, maar het afkomen van de extra huuropbrengsten. Welk doel het ook is en waar het geld ook aan toe komt, het past niet binnen de corporatiesector. Een sector gebaseerd op solidariteit moet niet onnodig hoog belast worden. Een ander punt van kritiek is het erg specifieke karakter, de heffing lijkt enkel toegespitst te zijn op woningcorporaties. Andere punten die vaak worden aangehaald zijn onder andere de verminderde investeringen, desastreuze gevolgen voor het saneringsfonds en diverse kritieken op de afzonderlijke wetsbepalingen. Als laatste worden vaak de desastreuze financiële gevolgen genoemd, dit is precies wat in dit onderzoek centraal stond. Indien je de verhuurderheffing niet kunt ontgaan of verminderen krijg je als belastingplichtige te maken met deze financiële gevolgen. De mogelijkheden om de heffing te ontgaan passen niet binnen de doelstelling van de sociale huursector, namelijk het helpen van de zwakkere in de samenleving. Ontgaan is namelijk mogelijk door het woningbestand in te krimpen of de huurprijs te verhogen tot boven de liberalisatiegrens. De enige resterende mogelijkheid is om de heffing te verminderen door in bezwaar te gaan tegen de afgegeven WOZ-beschikkingen. In de praktijk maken woningcorporaties hier vrijwel geen gebruik van aangezien de huurprijs in de toekomst mogelijk deels op basis van de WOZ-waarde wordt vastgesteld.

De eerder genoemde financiële gevolgen zijn in dit onderzoek gemeten door middel van de rentabiliteit van het eigen vermogen. Door de invoering van de verhuurderheffing daalt deze van 4,81% voor de invoering van de verhuurderheffing naar 1,22% in 2017. De vergelijking vindt plaats op basis van verkregen cijfers van woningcorporatie Maasdelta Groep zijn. De rentabiliteit is enkel berekend op basis van de te betalen vennootschapsbelasting en de te betalen verhuurderheffing. In de toekomst zijn nog meer veranderingen te verwachten die invloed hebben op de rentabiliteit. Zo is het aannemelijk dat er in de toekomst meer corporaties onder toezicht worden geplaatst en er tevens meer aanspraak wordt gemaakt op het saneringsfonds. De kostenpost van de verhuurderheffing loopt komende jaren namelijk flink op en daarom kunnen er meer betalingsproblemen bij corporaties ontstaan. Wanneer meer aanspraak wordt gemaakt op het saneringsfonds moeten de gezondere corporaties dit bedrag bijeen brengen. Ook de gezonde corporaties komen dus in een negatieve spiraal terecht. Het is voor de corporaties dus zorg om de kosten te drukken. Zo richten financieel gezonde corporaties zich op het helpen van of fuseren met zwakkere broeders. Op die manier hopen zij de kosten van de verhuurderheffing te drukken door een vrijstelling bij de overheid te bedingen. Daarnaast wordt het belang van efficiencylagen en het verminderen van investeringen steeds groter om kosten te besparen. Hiertegenover staat wel een meevaller aan de inkomstenkant van de woningcorporaties in de vorm van de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Of dit opweegt tegen de negatieve spiraal waar de verhuurderheffing voor zorgt betwijfel ik.

Om de financiële gevolgen voor corporaties te beperken is er in dit onderzoek gekeken naar mogelijke alternatieven. De volgende mogelijkheden zijn bekeken: een vaste heffing per woning, een heffing op de huursom, een belastingvrije voet opnemen in de verhuurderheffing, een variant met een investeringsaftrek, een gedifferentieerde heffing naar WOZ-waarde, een variant waarbij investeren verplicht wordt gesteld en een huurdersbelasting. Elke variant brengt andere financiële gevolgen mee voor woningcorporaties. Wat blijkt is dat op basis van de financiële gevolgen de voorkeur gaat naar een heffing op de huursom. Deze variant kent een minder sterke daling van de rentabiliteit in vergelijking tot de uitgangssituatie zonder verhuurderheffing. In 2017 wordt dan, enkel kijkend naar een verandering in de vennootschapsbelasting en afdracht aan de nieuwe heffing, een rentabiliteit van 2,52% verwacht. Deze heffing past goed binnen de corporatiegedachte, de heffing sluit precies aan bij de huurinkomsten van de woningcorporatie. Nadeel van deze variant is dat de uitvoeringskosten in beginsel hoog liggen. Immers heeft de overheid op dit moment geen database waarin ze de huursommen registreren. Voor de invoering van de heffing moet de overheid een dergelijk systeem implementeren. Dit lijkt mij geen probleem aangezien belastingplichtige woningcorporaties in hun jaarrekening de binnenkomende huurinkomsten verantwoorden en het dus per belastingplichtige geregistreerd kan worden in plaats van per sociale huurwoning.

Een alternatief waar de overheid nog onderzoek naar moet verrichten is de variant waarbij investeren verplicht wordt gesteld voor financieel gezonde corporaties. Wanneer corporaties verplicht moeten investeren, zorgt dit voor bijvoorbeeld een stijging van de belastingopbrengsten vanuit de bouwsector. In deze sector stijgt de werkgelegenheid en daarmee creëert het voor de overheid bijvoorbeeld een stijging van de door die werknemers te betalen inkomstenbelasting. Voor deze variant is een omvangrijker onderzoek nodig. Graag wil ik de overheid adviseren een dergelijk onderzoek te starten.

Samenvattend kan worden gesteld dat de rentabiliteit van het eigen vermogen door de invoering van de verhuurderheffing daalt van 4,81% voor de invoering van de verhuurderheffing naar 1,05% in 2017. Er zijn dus grote financiële gevolgen voor woningcorporaties indien je enkel de verandering in de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing in ogenschouw neemt. Enkel deze belastingposten in ogenschouw genomen realiseert de overheid een budgettaire opbrengt. Toch zou ik de overheid aanraden om een onderzoek uit te voeren naar de totale financiële gevolgen, de corporatiesector heeft door bijvoorbeeld investeringen ook invloed op de omvang van belastingen die vanuit de bouwsector worden betaald. Als na dit onderzoek blijkt dat een vorm van heffing op de

verhuurders een budgettaire opbrengst voor de overheid realiseert, beveel ik de overheid aan een variant in te voeren die minder financiële gevolgen voor de corporatiesector kent. Zo raad ik ten eerste aan een onderzoek te starten naar de financiële opbrengsten indien investeringen verplicht worden gesteld. Deze variant zorgt voor een stijgende opbrengst van bestaande belastingen. Indien een directe belasting op verhuurders door de overheid wenselijker wordt geacht, adviseer ik de overheid een heffing op de huursom in te voeren. De overheid kan zo haar directe budgettaire opbrengst van €1,7 miljard door een heffing op verhuurders in 2017 behouden, maar voor de verhuurders zorgt het voor minder grote financiële gevolgen. De rentabiliteit van woningcorporaties daalt door deze variant namelijk niet van 4,81% naar 1,05% in 2017, maar naar 2,52%. Deze lastenverlichting is voor woningcorporaties van groot belang. De sociale sector in Nederland moet financieel gezien zo min mogelijk worden geraakt, het is een gemeenschappelijk goed waar we de kwaliteit van moeten behouden.

## Hoofdstuk 7: Literatuurlijst

### 7.1. Kamer- en beleidsstukken

Blok, Stef. (11-10-2013). *'Kamerbrief evaluatie uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging'*. Ministerie van Binnenlandse zaken.

Brief Minister voor Wonen en Rijksdienst van 16 januari 2013, nr. 2013-0000027529, V-N 2013/6.4.

Eerste Kamer. *"Debat belastingmaatregelen: Wet verhuurderheffing aangehouden"*. December 2012.

Kamerstukken 2000/2001, 23 817, nr. 64.

Kamerstukken II 2005/06, 30 410, nr. 4.

Kamerstukken II 2010/11, 32 417, nr. 15.

Kamerstukken II 2011/12, 33 003, nr. 85.

Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 15.

Kamerstukken I 2012/13, 33 407, nr. F.

Kamerstukken II 2013/14, 32 847, nr. 42; 76; 86; E.

Kamerstukken II 2012/13, 33 330, nr. 8.

Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 15.

Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 3; 4; 6.

Kamerstukken II 2012/13, 33 515, nr. 2.

Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 2; 6; 13.

Kamerstukken II 2013/14, 33 819, nr. 3.

Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. *'ontwikkelingen in de huursector'*. Den Haag.

Regeerakkoord. *'Bruggen slaan'*. 29-10-2012.

### 7.2. Literatuur

ABF Research. *'Heffing en investeringsaftrek'*. Delft. Mei 2013.

Allers, M.A., J. Veenstra en H.M. Koolma. *'Grote verschillen in doelmatigheid woningcorporaties'*. ESB Woningmarkt. Jaargang 98, 13 september 2013.

Atrivé. *"Gevolgen woonakkoord doorberekend: Mogelijkheden huurverhoging niet toereikend voor afdracht verhuurdersheffing"*. Houten. 22 februari 2013.

Belastingdienst en Aedes. *"Belastingplicht Woningcorporaties, Vaststellingsovereenkomst 1"*. 15 januari 2007.

Belastingdienst en Aedes. *"Belastingplicht Woningcorporaties, Vaststellingsovereenkomst 2"*. 23 januari 2009.

Bieleman, B., J. Snippe en N. Tromp. *"Corporaties in wonen"*. IntraVal Groningen-Rotterdam. 2010.

Boer, J.P. *"de wet verhuurderheffing en het korte termijngheugen"*. WFR 2012/1250.

Bruijsten, C. en A.J.F. Antonius. *"Het wetsvoorstel Wet verhuurderheffing wacht op een novelle"*. WFR 2013/70.

Bureau Beleidsonderzoek. *"Rapport brede heroverwegingen nr. 4"*. April 2010.

CFV. *'woningvoorraad sociale sector, 2011'*. 1 januari 2011.

Centraal Fonds Volkshuisvesting. Besluit nr. 79. 7 augustus 2012.

Centraal Fonds Huisvesting. Besluit nr. 81. 24 juli 2013.

Centraal Fonds Volkshuisvesting. (2012). *'bijlage 4 bij doorlichting'*.

Centraal Plan Bureau. *'Analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord'*. 29 oktober 2012.

Centraal Plan Bureau. *'Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningenmarkt'*. Nummer 156.

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). *'Woononderzoek Nederland 2012'*. 15 maart 2013.

Conijn, J. en W. Achterveld. *"Verhuurderheffing en corporatie een financiële analyse"*. Ortec Finance. 7 november 2012.

Conijn, J en F. Claessens. *"Het effect van het regeerakkoord voor individuele corporaties"*. Ortec Finance. 1 februari 2013.

Dieten, J. van. *"Volksvijand nummer één"*. Ons Amsterdam. Nummer 1, januari 2001.

Dorenbos, R. en P.A. Risseeuw. *'afwegingskader regiospecifiek Rijksbeleid voor het wonen'*. Amsterdam. Mei 2010 in opdracht van het Ministerie van VROM.

Economisch Instituut voor de Bouw. *"Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's"*. Januari 2013.

Groot, M.J. de. *"De herziening van de regeling van de volkshuisvesting in de Woningwet ten aanzien van de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties: Waarom moet het zo grimmig?"* Bouwrecht 2011/147.

Gruis, V.H. *"Financieel-economische grondslagen voor woningcorporaties"*. Delft: DUP Science 2000.

Hoekstra, R.J, L.H. Hoogduin en J. van der Schaar. *“Commissie Kaderstelling en Toezicht Woningcorporaties – eindrapportage”*. 17 december 2012.

Inspectie der Rijksfinanciën. *“4. Wonen. Brede heroverwegingen”*. April 2010.

Leuvesteijn, M. van en V. Shestavola. *“Investeringsprikkels voor woningcorporaties”*. CPB Document. Nummer 112, februari 2006.

Maasdelta Groep, jaarverslag 2012.

Mulder, M. en R. Semenov. *‘Regeerakkoord en woningcorporaties’*. Economisch Instituut voor de Bouw. 2012.

Ridder, J. de. *“tussen privaat- en publiekrecht: de juridische en bestuurlijke positie van woningcorporaties”*. Bouwrecht 1998.

Ruiter, D.J.W. de. *“Belastingheffing van woningcorporaties”*. TFO 2011/117.2.

WSW Jaarverslag 2012 *“Hoeder van de borg”*.

WSW Jaarverslag 2013.

WSW. *“WSW, een kennismaking met een unieke ervaring”*. November 2010.

Zandstra, A. *“volkshuisvesting versus verzorgingsstaat”*. Rigo Research en Advies BV Amsterdam. 1 april 2010.

### **7.3. Jurisprudentie**

HR 13 januari 2012, nr. 10/03464, LJN BV2955, BNB 2012/89.

Rechtbank Den Haag, C/09/425550, 04-12-2013.

### **7.4. Boeken**

Bosch, M.D. *“Verhuurderheffing”*. Kluwer: Deventer. Eerste druk 2014.

### **7.5. Online bronnen**

[www.aedes.nl](http://www.aedes.nl) Aedes. *“Aedes: Investeringsagenda beter dan verhuurderheffing”*. December 2012.

[www.aedes.nl](http://www.aedes.nl) Aedes. *“Wetsvoorstel verhuurderheffing (33 407)”*. Den Haag. 21 oktober 2012.

[www.aedes.nl](http://www.aedes.nl) Aedes. *“Blok: ‘Corporaties hebben genoeg ruimte om heffing te betalen’”*. 1 maart 2013.

[www.aedes.nl](http://www.aedes.nl) Aedes. *‘Verhuurderheffing en investeringsaftrek’*. 30 mei 2013. Kenmerk: Dir/JThor/WdG/13-130.

[www.meijburg.nl](http://www.meijburg.nl) KPMG Meijburg en Co. *‘Woningcorporaties’*.

[www.meijburg.nl](http://www.meijburg.nl) KPMG Meijburg en Co. “Verhuurderheffing vanaf 2014”. December 2013.

[www.economie.rabobank.com](http://www.economie.rabobank.com) Rabobank. ‘Anders wonen, naar een werkende woningmarkt’. Juni 2013.

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) Rijksoverheid. “Gemiddelde WOZ-waarde van huur- en koopwoningen”. 2012.

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) Rijksoverheid. “Sociale huurwoning (sociale huur)”. 2014.

[www.taxlive.nl](http://www.taxlive.nl) Robben, M.T.E. “De verhuurderheffing: enkele kritische kanttekeningen bij een toch al omstreden belasting”. Taxlive. 11 april 2013.

[www.wsw.nl](http://www.wsw.nl) WSW. “voorwaarden borgstelling”.



## **Bijlage 1: Uitgewerkt interview woningcorporatie Maasdelta**

Uitwerking van het interview wat op 17 april 2014 is afgenomen met Dhr. Jan Roza, directeur bedrijfsvoering van Maasdelta Groep. Bij de totstandkoming van de vragen is gekozen om cijfers van 2012 te gebruiken, dit is meest recente jaar waarover op dat moment cijfers bekend waren van de betreffende woningcorporatie.

**1. Wat is de omvang van het bestand aan huurwoningen dat Maasdelta Groep bezit?**

Eind 2012 had Maasdelta Groep 16.751 huurwoningen in portefeuille.

**2. Wat is het aandeel sociale huurwoningen in dit huurwoningenbestand?**

Van de 16.751 huurwoningen, worden er 15.997 woningen verhuurd in het gereguleerde segment.

**3. Wat zijn de bijbehorende WOZ-waarde bij deze sociale huurwoningen?**

Van deze sociale huurwoningen is de totale WOZ-waarde €2.348.258.000. Dit betekent een gemiddelde WOZ-waarde per sociale huurwoning van €146.794.

**4. Wat zijn de WOZ-waarde van de overige huurwoningen in het bestand van Maasdelta Groep?**

Van de overige 754 woningen is de optelsom van de WOZ-waarde €120.817.000. De gemiddelde WOZ-waarde per huurwoning in het geliberaliseerde segment bedraagt €160.235.

**5. Wat was het totaal aan huursommen wat uw corporatie in 2012 ontving? En welk gedeelte hiervan was toe te rekenen aan sociale huurwoningen?**

€101.677.000 is het totaal aan huursommen wat Maasdelta Groep in 2012 ontving, hierbij is €90.436.000 toe te rekenen aan het sociale huursegment. Voor de volledigheid dient genoemd te worden dat dit exclusief de opbrengsten van het maatschappelijk vastgoed is.

**6. Wat was de winst vóór aftrek van de vennootschapsbelasting, de faciliteiten van de vennootschapsbelasting al wel toegepast?**

In 2012 was de commerciële winst voor belastingen €14.244.000. Het resultaat na belastingen, na aftrek van belastingen en een negatief resultaat deelnemingen, bedroeg €10.401.000.

De fiscale winst van Maasdelta Groep bedroeg €8.673.000 in 2012. Voor de volledigheid volgt onderstaand de berekening van het fiscale resultaat<sup>231</sup>:

Commercieel resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor VPB.		14.244
Bij:		
- Correctie afschrijvingen		19.091
- Fysieke uitgaven leefbaarheid		206
- Bijdrage wijkaanpak		304
- Toegerekende algemene kosten projecten		274
- Aftrekbeperking gemengde kosten		43
		19.918
Af:		
- Fiscale projectresultaten		7.403
- Waardeveranderingen MvA		5.411
- Onderhoud (fiscaal aan te merken als verbetering)		8.361
- Bedrijfseconomisch resultaat verkoop onroerende goederen		3.501
- Afschrijving disagio, swaps en rente aflossing gemeente lening Spijkeniss		813
		25.489
Fiscaal resultaat		8.673
20% van 200.000		40
25% over het meerdere van € 200.000		2.118
Vennootschapsbelasting 2012		2.158
Belastingdruk over fiscaal resultaat		24,9%
Belastingdruk over commercieel resultaat		15,2%

Bij de aangifte 2012 wordt zoals bovenstaand weergegeven rekening gehouden met een groot fiscaal projectverlies à €7.403.000 wat in 2008 is ontstaan. Dit is typerend voor het jaar 2012.<sup>232</sup>

**7. Is er bekend welk gedeelte van de winst toegerekend kan worden aan het sociale huurwoningenbestand? Zo ja, welk gedeelte?**

Hierin wordt in de boekhouding geen onderscheid in gemaakt.

**8. Hebt u een schatting van het bedrag welke Maasdelta Groep in 2013 verschuldigd was aan de verhuurderheffing?**

Voor 2013 is dit geschat op €35.000. Het tarief voor dat jaar is wel lager dan voor de komende jaren. Er hebben al doorrekeningen plaatsgevonden en hieruit blijkt dat Maasdelta Groep in 2017 naar schatting €12.000.000 aan verhuurderheffing is

<sup>231</sup> Maasdelta Groep, jaarverslag 2012. Pagina 95.

<sup>232</sup> Doordat dit typerend is voor 2012, wordt in het onderzoek het fiscale projectverlies bij het fiscaal resultaat opgeteld. Op die manier geven de berekeningen een betere weergave van de situatie die komende jaren gaat ontstaan.

verschuldigd.

**9. Van welke faciliteiten in de vennootschapsbelasting maakt Maadelta Groep gebruik? Voorbeeld: verliesverrekening, fiscale eenheid?**

Tot 2011 maakte Maadelta Groep gebruik van de herbestedingsreserve. In 2012 is er sprake van verliesverrekening door verliezen die zijn gemaakt bij herstructurering van gebieden. Daarnaast is er dit jaar, 2014, gekozen om een voorziening voor onderhoud te creëren die in de toekomst in één keer ten laste van de winst wordt gebracht. Dit is meer het schuiven van winsten dan dat het daadwerkelijk een faciliteit te noemen is.

Naast de verliesverrekening zit Maadelta Groep ook in een fiscale eenheid, waarbij ze als één groep aangifte doen.

**10. Wat was de verschuldigde vennootschapsbelasting in 2012?**

De verschuldigde vennootschapsbelasting over de fiscale winst is af te lezen in vraag 6, namelijk €2.158.000 in 2012.

**11. Wat is het eigen vermogen van Maadelta Groep in 2012?**

Het eigen vermogen bedroeg €251 miljoen, om precies te zijn €250.729.000.

**12. Op welke wijze heeft Maadelta Groep de werkwijze na de invoering van de verhuurderheffing veranderd? Bijvoorbeeld inkrimping van het sociale huurwoningenbestand?**

Inkrimping van het bestand aan sociale huurwoningen is geen optie, immers is het de taak van de woningcorporatie om voor de zwakkere in de samenleving huisvesting te verzorgen. Op andere manieren is de werkwijze ook niet drastisch veranderd. Wel is uiteraard de financiële positie doorgerekend. Hieruit bleek dat Maadelta Groep de heffing kan betalen, dit neemt niet weg dat het een flinke hap uit de kasstroom is. Met de heffing voldoen we nog steeds aan de door het WSW gestelde voorwaarden. Wel kan de liquiditeitspositie veranderen indien er in de toekomst veel meer aan de saneringsheffing moet worden bijgedragen. Dit is het geval wanneer meer woningcorporaties in financiële moeilijkheden verkeren door de verhuurderheffing.

**13. Welke methode worden er gebruikt bij Maadelta om de verhuurderheffing te ontgaan of te verminderen? Wordt er bijvoorbeeld veel gebruik gemaakt van investeringsaftrek?**

Door zwakkere broeders in de sector te helpen, willen wij de verhuurderheffing

verminderen. Zo zijn er plannen om te fuseren met zwakkere corporaties of zwakkere corporaties te helpen. In ruil voor deze hulp willen we aan de minister een vrijstelling vragen voor de verhuurderheffing. Door de zwakkere broeders te helpen, wordt er een faillissement voorkomen. Een faillissement brengt voor de overheid ook kosten met zich mee, dus door een samenwerking of een fusie zijn wij van mening dat de overheid ons tegemoet moet komen. Het liefst hoop je hiermee geheel vrijgesteld te worden voor de verhuurderheffing.

**14. Zorgt de invoering van de verhuurderheffing ervoor dat jullie meer dan voorheen bezig zijn met het indienen van bezwaren tegen de afgegeven WOZ-waarde? Zo ja, wat is het aantal/percentage bezwaarschriften dat is ingediend voor en na de invoering?**

Nee, daar zijn we totaal niet mee bezig. Dit komt mede doordat de overheid bezig is met een nieuw woning waardering stelsel (WWS), hierop worden de huren gebaseerd. Mogelijk worden in de toekomst huren gekoppeld aan de WOZ-waarde van de woning. Wanneer wij nu massale bezwaren indienen, betalen wij inderdaad minder verhuurderheffing. Nadeel is dat de huuropbrengsten afnemen wanneer de huren worden gekoppeld aan de WOZ-waarde. Je snijdt jezelf dan dus in de vingers.

**15. Welke negatieve effecten brengt de verhuurderheffing, in uw beleving, voor woningcorporaties?**

In de gehele sector is een daling van de investeringen zichtbaar. Zowel in nieuwbouw als in onderhoud wordt minder geïnvesteerd, dit zorgt voor een lagere kwaliteit van woningen. Op termijn wordt deze trend pas echt goed zichtbaar.

Daarnaast is binnen Maasdelta Groep begonnen met een efficiëncyslag. Met minder mensen moet in 2017 hetzelfde werk worden gedaan. Zo komt er bijvoorbeeld een klant contact center, huurders kunnen voor vragen bij dit center terecht. Deze werknemers, veelal studenten, geven via een beslisboom antwoord op de vragen. Dit is een proces wat in 2016 operationeel moet zijn. In het personeelsbestand betekent dit een daling van 29 fte's. Over 2012 is er een gemiddeld aantal fte's van 195,6 gemeten, naar verwachting daalt dit dus tot 166,6 fte's door de verschillende efficiëncymaatregelen.

**16. Welke andere oplossing, in plaats van de verhuurderheffing, had u liever gezien? En waarom?**

Dat de overheid de corporatiesector wil belasten is zeker. De verhuurderheffing is in dat geval wel de meest makkelijke vorm. De corporatie ontvangt gewoon het bedrag wat ze

moeten betalen. Mogelijk dat er onderscheid kan worden gemaakt in het feit dat iedereen nu dezelfde heffing moet betalen. Men kan kijken naar draagkracht, dan hoeven corporaties ook niet te lenen om de heffing te betalen. Er kunnen net als bij de Inkomstenbelasting schijven worden geïntroduceerd. Het is ook eerlijker om naar draagkracht te heffen.

Ik voorzie wel dat een heffing naar draagkracht ingevoerd gaat worden, dat is ook de reden dat wij op dit moment zoeken naar mindere partners. Wanneer wij daar mee gaan samenwerken, gaan wij in de toekomst minder aan de heffing betalen. Verder kan nog naar de investeringsaftrekken worden gekeken, dit is namelijk interessant om de kwaliteit voor huurders te garanderen.

**17. Mijn onderzoek richt zich enkel op de verhuurderheffing t.o.v. de vennootschapsbelasting. Denkt u dat samenhangende maatregelen, zoals de huurverhogingen, zorgen dat er op termijn per saldo een positief financieel effect is voor woningcorporaties?**

Dat is moeilijk in te schatten. Zelf denk ik niet dat het de goede manier is om compensatie voor de verhuurderheffing te zoeken binnen de corporatiesector. Het grote plaatje moet de overheid bekijken. Als ze de verhuurderheffing nu afschaffen, gaan de investeringen weer omhoog. Dit zorgt voor minder faillissementen en daarmee minder WW-uitkeringen in de bouw. Dus ik zou de overheid juist aanraden om de economie in die sector te stimuleren. Dat zorgt bijvoorbeeld voor een stijgende winstbelasting verschuldigd door de bouwsector.

**18. Kunt u stellen dat Maasdelta Groep financieel gezond is? En kan worden gesteld dat Maasdelta Groep een gemiddelde woningcorporatie is?**

Ja, wij voldoen in ruime mate aan de eisen die het WSW stelt en dat blijft ook in de toekomst. De accountant heeft dit onlangs nog bevestigd. Maasdelta Groep hoeft zich voorlopig dus geen zorgen te maken over de financiële positie. Cijfermatig kan hierbij worden gekeken naar het eigen vermogen van Maasdelta Groep per balansdatum in 2012, namelijk €250.729.000, het balanstotaal per die datum à €893.963.000 of de solvabiliteit à 28,0%.<sup>233</sup>

---

<sup>233</sup> Cijfers zijn terug te vinden: Maasdelta Groep, jaarverslag 2012. Pagina 66.