

# Heffing doodsteek voor volkshuisvesting

Toekomst van sociale huursector staat in Eerste Kamer op het spel

**Ronald Paping**

**Opiniestuk, geplaatst in het Financieele Dagblad van 16 december 2013**

---

Nederland heeft een uniek systeem van volkshuisvesting dat is gericht op betaalbaar wonen voor huurders met een laag inkomen of een bescheiden middeninkomen. Dat systeem werkt gezien de schandalen bij een aantal corporaties niet ideaal, maar het is wel noodzakelijk om wonen voor huurders betaalbaar te houden.

Dit stelsel dreigt nu om zeep te worden gebracht door de invoering van een verhuurdersheffing die oploopt tot € 1,7 miljard in 2017. Deze belasting voor verhuurders heeft verregaande gevolgen. Gezien de sociaaldemocratische achtergrond van dit stelsel is het geen wonder dat PvdA-senator Adri Duivesteijn de heffing niet accepteert.

Ik zie vijf redenen die er samen voor zorgen dat de verhuurdersheffing ons systeem van volkshuisvesting opblaast. Allereerst zien we dat de investeringen van corporaties in goedkopere woningen (huren tot € 681 per maand) door de verhuurdersheffing zijn gehalveerd. Er wordt nauwelijks meer geïnvesteerd in energiebesparing en de nieuwbouwproductie is gehalveerd. Dit gat wordt niet gevuld door particuliere beleggers.

Door de verhuurdersheffing staat ook de betaalbaarheid van huurwoningen fors onder druk. In 2013 zijn de huren met gemiddeld 4,7% gestegen en dat is de hoogste (jaarlijkse) huurstijging van de afgelopen decennia. Bij corporaties was de huurstijging met 5% nog forser dan bij commerciële verhuurders.

Als het enigszins kan worden woningen geliberaliseerd en dan stijgen de huren naar tegen de € 1.000 per maand. Starters komen hierdoor niet meer aan de bak, terwijl veel huurders geen andere woning meer kunnen krijgen. Bovendien leiden de hoge huren tot meer armoede.

In de derde plaats moeten verhuurders de huren verhogen om de verhuurdersheffing te kunnen betalen. De overheid vangt via de huurtoeslag gelukkig nog een groot deel van gevolgen voor de laagste inkomens op. Dat kost de overheid een bedrag dat oploopt tot bijna een half miljard. Die uitgave is nodig om € 1,7 miljard extra te verdienen. Door deze maatregelen verdubbelen de uitgaven voor de huurtoeslag van € 2 miljard in 2007 tot bijna € 4 miljard in 2018. Dit is een bom onder de huurtoeslag.

Het vierde bezwaar tegen de heffing is dat de netto opbrengst voor de rijkskas waarschijnlijk negatief is, zodat straks nieuwe bezuinigingen noodzakelijk zijn. Tegenover de € 1,7 miljard staat een hoger bedrag aan kosten voor de overheid. Het gaat hierbij niet alleen om extra uitgaven voor huurtoeslagen. De heffing en huurverhogingen jagen huurders die het kunnen betalen geforceerd naar de koopsector, waardoor het beroep op hypotheekrenteaftrek fors stijgt.



Als we er heel voorzichtig schatten dat de verhuurdersheffing leidt tot €2 miljard minder investeringen in de huursector, dan betekent dit alleen al een derving van € 1 miljard aan btw en loonbelasting. Tel uit je verlies.

Tot slot is er het bezwaar dat de heffing wel geldt voor gereguleerde, sociale huurwoningen, maar niet voor de vrije sector. Het overhevelen van woningen naar de vrije sector levert verhuurders niet alleen meer huur op, maar geeft ze ook de kans om de heffing van bijna € 800 euro per woning per jaar te ontlopen.

Particuliere verhuurders en corporaties zijn al begonnen op grote schaal vrijkomende woningen te liberaliseren. De heffing van € 1,7 miljard moet dan door minder woningen opgebracht worden, zodat de heffing per woning zal stijgen, bijvoorbeeld naar €1.000.

Uiteindelijk leiden als deze ontwikkelingen tot de vernietiging van de sociale huursector in Nederland. Ik hoop dat de Eerste Kamer de wal zal zijn die het schip keert.

**Ronald Paping** is directeur van de Nederlandse Woonbond.