

Effecten verhuurderheffing

De in 2013 door het kabinet Rutte II ingevoerde verhuurderheffing is een heffing die verhuurders betalen over de waarde van hun sociale huurwoningen. De heffing heeft grote impact gehad op de sociale huursector. In dit *fact sheet* zetten we de effecten van de heffing uiteen.



Invoering heffing

De invoering van de verhuurderheffing stond in het regeerakkoord en kreeg een meerderheid in het parlement met een aantal kleine aanpassingen in het Woonakkoord van 2013. De wet werd aangenomen in de Eerste Kamer op 17 december 2013. Het doel van de verhuurderheffing was het op orde brengen van de Staatsfinanciën. Om de kosten van de verhuurderheffing te dekken mochten alle huren ruim boven inflatie worden verhoogd. Daarnaast werd de inkomensafhankelijke huurverhoging geïntroduceerd voor huurders met een inkomen van €33.000,-. Zij konden, ongeacht hun huidige huur, op basis van hun inkomen extra huurverhogingen krijgen. Daarnaast konden verhuurders de huur van leegkomende huurwoningen optrekken (harmoniseren). De extra huur dekt het overgrote deel van de kosten van de verhuurderheffing. Aanvullende dekking zou moeten komen uit lagere bedrijfslasten en verkoop van sociale huurwoningen.

Tabel 1 **Huurverhoging 2013–2016**

inkomen	maximale jaarlijkse huurverhoging	gemiddelde huurverhoging
Tot € 33.000	inflatie plus 1,5%	10,6%
€ 33.000 – € 43.000	inflatie plus 2%	12,5%
Boven € 43.000	inflatie plus 4%	17,3%

Hoogte heffing

De heffing wordt bepaald per sociale huurwoning op basis van de WOZ. De eerste 10 woningen tellen daarbij niet mee. Zo worden kleine particuliere verhuurders van de heffing vrijgesteld. Het percentage per huurwoning loopt op in de periode 2013–2017. Vanaf 2017 is het percentage 0,543%. En wordt het per 1 januari 2018 vervolgens verhoogd met 0,026% tot 0,569%.

Tabel 2 **Hoogte heffing**

jaar	heffing
2013	€ 0,05 miljard
2014	€ 1,24 miljard
2015	€ 1,35 miljard
2016	€ 1,59 miljard
2017	€ 1,69 miljard
2018	€ 2,06 miljard

De verhuurderheffing brengt jaarlijkse een fors bedrag op voor de Staatskas. In 2017 wordt per sociale huurwoning €723,- aan het Rijk betaald. Deze opbrengst komt rechtstreeks uit de huur van een woning. Omdat er voor vrije sectorhuur en koopwoningen geen heffing is (kopers ontvangen juist veel hypotheekrenteaftrek) stelt het COELO (Centrum Onderzoek Economie Lagere Overheden) dat deze heffing strijdig is met het draagkrachtbeginsel dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen.

Perverse prikkels

De verhuurderheffing geldt alleen voor huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Vanaf 2015 is deze grens vastgelegd op €710,68. Als een sociale huurwoning door huurverhoging door deze grens heen groeit is het formeel nog wel een sociale huurwoning, maar vervalt de verhuurderheffing. Het COELO evalueerde de heffing in kwam tot de conclusie dat er ongewenste prikkels ontstaan:

- minder nieuwbouw en renovatie van betaalbare huurwoningen;
- meer verkoop;
- meer huurwoningen qua huurprijs boven de liberalisatiegrens laten stijgen.

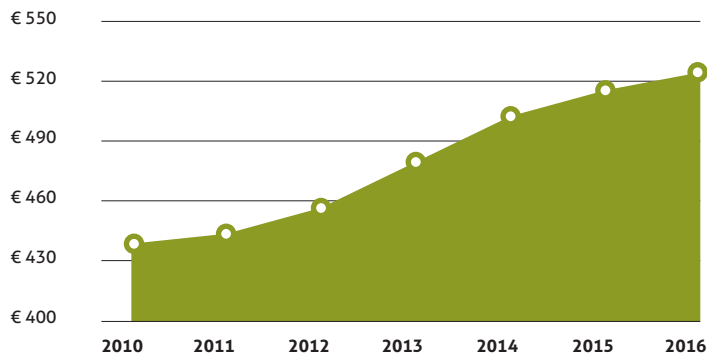
Het effect van deze prikkels zien we zowel bij corporaties als bij particuliere verhuurders. In drie jaar tijd daalde het aantal heffingsplichtige huurwoningen in de particuliere huursector onwaarschijnlijk snel van 315 duizend naar 200 duizend woningen in 2015. Daardoor wordt de verhuurderheffing vooral een heffing voor sociale corporatiewoningen. (bron: *Evaluatie verhuurderheffing*, BZK)

Effect van de verhuurderheffing

a. Huren

Aan de heffing is direct de mogelijkheid gekoppeld om de huren fors te verhogen. Tot de invoering van de heffing konden huren in de sociale sector maximaal met inflatie stijgen. De effecten daarvan zijn direct duidelijk zichtbaar. Huurders in de sociale sector hebben veelal inkomens tot modaal. Zij geven een steeds groter deel van hun netto inkomen uit aan de huur. De gemiddelde sociale huur is tussen 2012 en 2016 van €457,- naar €525,- gestegen (per jaar €816,- extra huur). Recent verhuisde huishoudens liepen vaak tegen hoge huren aan door huurverhoging bij woningwissel (huurharmonisatie). Deze groep is bijna 30% van hun netto inkomen direct kwijt aan huur.

Grafiek 1 Gemiddelde huur per maand gereguleerde sector



*bron: *Analyse van het huurbeleid 2010 t/m 2016*, Companen

b. Betaalbaarheid

In 2010 werd de invoering van de verhuurderheffing aangekondigd en hielden corporaties hier in hun beleid al rekening mee. Er werd vaker de maximale huurverhoging gevraagd. Vanaf 2013 liep de huurverhoging nog sneller op, doordat de huren fors boven inflatie verhoogd konden worden.

Het aantal huurders met een te hoge huur voor het inkomen is dan ook snel toegenomen. In 2009 had 8,1% van de huurder een te hoge huur voor hun inkomen. In 2012 was dit 13,1% en in 2015 18,3% (528.000 huishoudens). (bron: CBS en *WoOn 2015*)

c. Huurtoeslag

De grote huurstijging heeft als gevolg dat de uitgaven aan huurtoeslag ook flink toenemen. Hiervoor heeft kabinet jaarlijks 420 miljoen extra uitgetrokken; daarbovenop zijn er, mede door de gigantische huurstijgingen, jaarlijks overschrijdingen op de budgetten. Deze extra huurtoeslag compenseert echter niet de volledige huurstijging voor de laagste inkomens. Ook zij gaan er op achteruit.

Tabel 3 Gemiddelde huurverhoging gereguleerde sector

jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
huurverhoging	1,8%	2,0%	3,4%	5,0%	4,8%	2,8%	2,1%

*bron: *Analyse van het huurbeleid 2010 t/m 2016*, Companen

d. Nieuwbouw en renovatie

Corporaties en particuliere beleggers hebben in deze periode hun investeringen in nieuwbouw en renovatie enorm verlaagd. Vooral in de afgegeven vergunning voor nieuwbouw huurwoningen door corporaties is een dramatische daling te zien. Bouwden corporaties in 2010 nog bijna 30.000 sociale huurwoningen in 2015 waren dat er nog maar 16.400.

De jaarlijkse investeringen door corporaties zijn tussen 2012 en 2015 met meer dan 2 miljard gedaald. Mede daardoor blijven ook de investeringen in energiebesparing achter en blijven de totale woonlasten voor huurders hoog.

Voorraad sociale huurwoningen

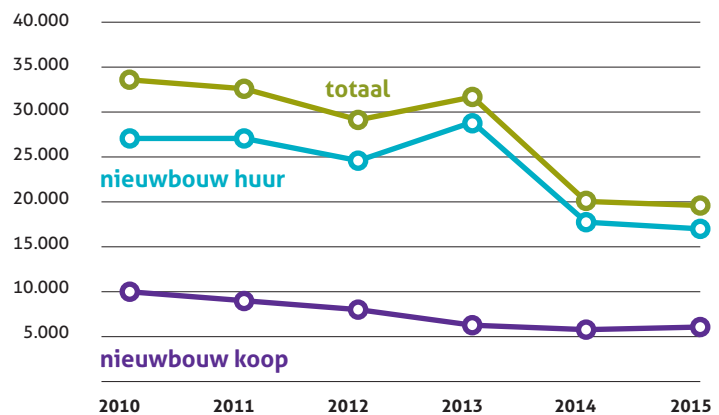
De dekking voor verhuurderheffing wordt ook gezocht in de verkoop van huurwoningen en in liberalisatie. Beide nemen toe en dit gaat ten koste van het aantal sociale huurwoningen. De voorraad sociale huurwoningen bij corporaties dendert daardoor achteruit. Tussen 2009 en 2015 is de voorraad sociale corporatiewoningen met 262.000 woningen gedaald.

Opgave voor de toekomst

Op korte termijn is veel financiële ruimte nodig om huren te verlagen, om de ontstane betalingsproblematiek serieus te verlichten. Huurverlagingen kosten echter veel financiële ruimte; een gemiddelde huurverlaging van 7% scheelt al €1 miljard per jaar aan inkomsten voor de corporatiesector.

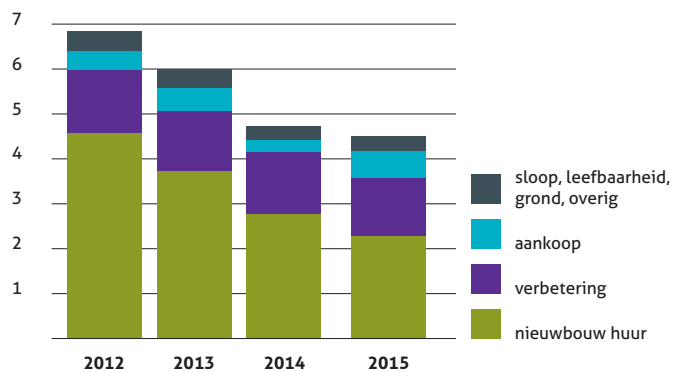
Toekomstverkenningen laten zien dat het aanbod van sociale huur sneller zal dalen dan de vraag. Nu al zien we groeiende wachtlijsten. Op korte termijn onder meer door de extra vraag door statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang. Op de langere termijn door vergrijzing en een toename van alleenstaanden. Daarnaast moet de woningvoorraad worden vernieuwd, anders dreigt veroudering. Ook is duidelijk dat de energieprestaties van de woningen forse sprongen vooruit moeten gaan maken. Ook dat vereist veel investeringsruimte. Als de andere opgaven daarbij geteld worden loopt dat bedrag op tot zo'n 100 miljard euro. Dat geld is er nu onvoldoende. Een verlaging van de verhuurderheffing met €1 miljard levert ruimte om ruim €30 miljard extra te investeren.

Grafiek 2 Nieuwbouwproductie per jaar



*bron: website Aedes, op basis van de dVi

Grafiek 3 Jaarlijkse investeringen door corporaties in miljarden euro's



*bron: Autoriteit Woningcorporaties

Tabel 4 Voorraad huurwoningen van woningcorporaties

	2009	2012	2015
sociale huurwoningen	2.271.000	2.115.000	2.009.000
vrije sector huurwoningen	88.000	128.000	199.000

*bron: Staat van de Woningmarkt 2016, Ministerie BZK