

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2014-0000384948

Uw kenmerk
2014Z13311

Datum 13 augustus 2014
Betreft Beantwoording schriftelijke vragen over de gevolgen van
de verhuurderheffing voor hofjeswoningen

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de Kamervragen van het lid Karabulut (SP)
over de gevolgen van de verhuurderheffing voor hofjeswoningen. De vragen zijn
ingezonden op 11 juli en hebben als kenmerk 2014Z13311.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2014Z13311

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Vragen van het lid Karabulut (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over de gevolgen van de verhuurderheffing voor hofjeswoningen (ingezonden 11 juli 2014)

Datum
13 augustus 2014

Kenmerk
2014-0000384948

Vraag 1

Kunt u zich herinneren dat u aan de Eerste Kamer hebt geschreven dat u geen uitzondering wilde maken voor particuliere verhuurders, waar ook stichtingen die historische hofjes onderhouden en verhuren onder vallen, om de verhuurderbelasting te heffen? 1)

Antwoord 1

Ja. In de Nota naar Aanleiding van het verslag bij de Wet Verhuurderheffing heb ik aan de Eerste Kamer geschreven dat het niet in mijn voornemen ligt om voor verhuurders van bijzondere objecten uitzonderingen voor te stellen, omdat dit een inbreuk zou betekenen op de eenvoudige vormgeving van de nu voorgestelde heffing.

In onder andere de Memorie van Antwoord aan de Eerste Kamer bij het wetsvoorstel Maatregelen Woningmarkt 2014 II (EK 33 819, B) heb ik verder aangegeven dat ik in de verhuurderheffing geen redenen van algemeen belang zie die het maken van een onderscheid tussen categorieën verhuurders rechtvaardigen.

Vraag 2

Bereiken u berichten over negatieve gevolgen van de verhuurderheffing voor hofjesverhuurders? Zo ja, welke en wat is uw reactie daarop?

Antwoord 2

Een enkele hofjesstichting heeft gevraagd om voor hofjes een uitzondering te maken. Mijn reactie was in lijn met mijn antwoorden op de hieronder door u gestelde vraag 6.

Vraag 3

Kent u het Essenhof in Haarlem, waar huizen worden verhuurd met een huur tussen de € 300 en € 400 per maand, die als vangnet dienen voor mensen die hun huis plotseling moeten verlaten en door dit vangnet niet op straat of op een wachtlijst belanden?

Antwoord 3

Naar aanleiding van uw vraag heb ik kennisgenomen van het Essenhof in Haarlem.

Vraag 4

Kunt u uitleggen hoe de komende jaren de verhuurder van het Essenhof de verhuurderheffing van ruim € 11500,= moet bekostigen, wat bijna twee maal de totale huuropbrengst is, zonder daarbij zijn sociale doelstelling te verliezen?

Antwoord 4

Ik begrijp dat gegeven de huidige huurprijzen de verhuurderheffing voor het Essenhof in 2017 kan oplopen tot bijna twee maal de ontvangen maandhuur. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Maatregelen Woningmarkt 2014 is

aangegeven dat de gemiddelde heffing per woning in 2017 €775 zal bedragen. Dat de heffing 1 à 2 maal de maandhuur zou kunnen bedragen is dus voorzien, en is verdisconteerd in mijn berekeningen over de mogelijkheid om de verhuurderheffing gemiddeld op te brengen. Evenals voor andere verhuurders geldt voor de verhuurder van de Essenhof dat er binnen de kaders van het woningwaarderingssysteem mogelijkheden zijn om via reguliere huurverhogingen of harmonisatie bij verhuizingen de verdien capaciteit te vergroten. Ik wil er daarbij op wijzen dat de effecten voor huurders voor de lagere inkomens worden gecompenseerd door de werking van de huurtoeslag, waar ook budget voor beschikbaar is.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
13 augustus 2014

Kenmerk
2014-0000384948

Vraag 5

Deelt u de mening dat verhuurders van hofjeswoningen een sociale, maatschappelijke en verzorgende taak uitvoeren in de door dit kabinet benoemde 'participatiesamenleving' en daarom beloond zouden moeten worden in plaats van belast? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 5

Er valt niet in algemene zin te stellen welke taak verhuurders van hofjeswoningen uitvoeren. Ook tussen hofjes zitten daarin verschillen. Hoezeer sommige verhuurders ook een te waarden sociale taak uitoefenen is voor de toepassing van de verhuurderheffing noodzakelijkerwijs het uitgangspunt de uitgevoerde activiteit, namelijk het verhuren van woningen. Het is niet mogelijk om onderscheid te maken naar de achterliggende doelstelling.

Vraag 6

Waarom stelt u verhuurders van historische of monumentale hofjes gelijk aan andere particuliere verhuurders die andere doelstellingen hebben?

Antwoord 6

De verhuurderheffing is een algemene maatregel die geen onderscheid maakt naar typen verhuurders. Het overgrote deel van de gereguleerde huurwoningen is van woningcorporaties die, net als de door u genoemde verhuurders van historische of monumentale hofjes, evenmin winst nastreven en een sociale en maatschappelijke taak vervullen. Er bestaan daarnaast ook verhuurders van hofjeswoningen die meer vergelijkbaar zijn met commerciële verhuurders en ook commerciële verhuurders die een sociaal en maatschappelijk beleid voeren. Ik zie daarom geen objectieve gronden om binnen de heffing een dergelijk onderscheid te maken. Er is geen afdoende en objectieve verschil met andere verhuurders die onder de heffing vallen.

Vraag 7

Is het mogelijk om hofjeswoningen te bestempelen als zorgwoningen? Bent u bereid dit te onderzoeken?

Antwoord 7

Het van toepassing zijn van de verhuurderheffing wordt getoetst op basis van objectieve criteria, zoals de zelfstandigheid van de woning en de huurprijs. Zo hoeft over AWBZ-gefinancierde zorgwoningen geen verhuurderheffing te worden betaald. Voor de uitvoering van de verhuurderheffing is het noodzakelijk om vast te houden aan dergelijke objectieve criteria.

Vraag 8

Bent u bereid om, nog voor de grondige evaluatie van de verhuurderheffing die eind 2016 gereed zal zijn, te onderzoeken wat het effect is van het oprekken van de vrijstelling van het huidige aantal van 10 woningen naar 50 en naar 70 woningen? Kunt u uw antwoord toelichten? 2)

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
13 augustus 2014

Kenmerk
2014-0000384948

Antwoord 8

Het kabinet heeft bij de vaststelling van de heffingsvrije voet op 10 woningen een grens gekozen die onder andere is bepaald op basis van het criterium dat sprake is van bedrijfsmatige verhuur. Hier is in het algemeen geen strakke scheiding te maken, maar in het kader van de verhuurderheffing wordt er van uit gegaan dat vanaf een verhuur van 10 woningen in meer of mindere mate sprake is van professionele verhuur. Voor een grens van 50 of 70 woningen is vanuit deze bedrijfsmatigheid gezien geen goede grond. Het is moeilijk in te zien dat bij een verhuur van iets minder dan 50 woningen geen sprake zou zijn van professionele verhuur.

Om een voldoende afgewogen oordeel over de uitwerking van de heffingsvrije voet te kunnen geven en om te beoordelen of er vanwege de ervaringen met de huidige heffingsvrije voet van 10 woningen aanleiding zou zijn deze te heroverwegen is nog niet voldoende (uitvoerings-)informatie beschikbaar. De uitwerking van de heffingsvrije voet van 10 woningen zal betrokken worden bij de evaluatie van de verhuurderheffing die in 2016 aan uw Kamer zal worden gezonden, ook met het oog op verhuurders die een aantal woningen net boven deze grens hebben.

Overigens wijs ik er op dat het oprekken van het huidige aantal van 10 woningen naar 50 woningen zou betekenen dat ongeveer 2300 minder verhuurders onder de verhuurderheffing zouden vallen. Een verhoging naar 70 woningen zou leiden tot ongeveer 2500 minder heffingsplichtige verhuurders ten opzichte van de heffingsvrije voet van 10 woningen. In totaal zou het aantal heffingsplichtige verhuurders ongeveer gehalveerd worden.

1) <http://www.parlementairemonitor.nl/9353000/1/j9vvij5epmj1ey0/vj5fne24boqr>

2) Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2013-2014, nr. 1171