



Adviescollege  
toetsing regeldruk

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister van Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties  
Mevrouw drs. K.H. Ollongren  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

**Onze referentie** MvH/RvZ/HS/RS/ATR0774/2019-U125

**Uw referentie**

Datum 19 september 2019  
Betreft Aanpassingen verhuurderheffing

**ATR, Adviescollege  
toetsing regeldruk**  
Rijnstraat 50  
2515 XP Den Haag

Postbus 16228  
2500 BE Den Haag

T 070 310 86 66  
E [info@atr-regeldruk.nl](mailto:info@atr-regeldruk.nl)  
[www.atr-regeldruk.nl](http://www.atr-regeldruk.nl)

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 23 augustus 2019 heeft ATR de Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II inzake de heffingsvrijstelling van woningen op een tijdelijke locatie en een heffingsvermindering voor de bouw van huurwoningen in schaarstegebieden (aanpassingen verhuurderheffing) ontvangen. Dit wetsvoorstel introduceert een structurele heffingsvermindering van € 100 miljoen per jaar voor nieuwbouwwoningen in de sociale huursector en een tijdelijke vrijstelling van de verhuurderheffing voor tijdelijke woningen. Deze maatregelen worden voorgesteld vanwege de achterblijvende woningbouwproductie bij een toenemende vraag en het woningtekort dat daaruit volgt.

De verhuurderheffing is in 2013 geïntroduceerd met als primair doel het realiseren van budgettaire opbrengst.<sup>1</sup> Deze opbrengst was nodig voor het verminderen van de nationale schuld.<sup>2</sup> Nu blijkt dat de woningbouwproductie in schaarstegebieden achterblijft bij de woningvraag ondanks de gestegen woningprijzen (zowel huur als koop, zowel sociale als vrije sector), stelt het kabinet een structurele heffingsvermindering en een tijdelijke vrijstelling voor.

De heffingsvermindering gaat gelden voor nieuwbouwwoningen in de sociale huursector in schaarstegebieden onder de voorwaarde (o.a.) dat de huurprijs van de woning onder de lage aftoppingsgrens in de huurtoeslag blijft.<sup>3</sup> Dan geldt een heffingsvermindering van € 25.000,- per woning. De tijdelijke vrijstelling gaat gelden voor bepaalde tijdelijke woningen die worden opgeleverd voor einde 2024. Het doel van deze vrijstelling is om een flexibele schil rondom de woningmarkt te creëren.

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33407, nr. 3 (MvT)

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>

<sup>3</sup> Die aftoppingsgrens is in 2019 € 607,46 per maand en wordt jaarlijks aangepast.

## Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

### 1. Nut en noodzaak

Nut en noodzaak voor de heffingsvermindering worden toegelicht met het probleem van een achterblijvende woningproductie bij een grote woningbehoefte in bepaalde delen van het land. Het gevolg daarvan is een toenemend woningtekort. Met de heffingsvermindering beoogt het kabinet dat de bouwproductie op een hoog niveau blijft zodat het woningtekort kan worden ingelopen. Het college constateert echter dat de bouwproductie juist achter blijft.<sup>4,5</sup>

Het college onderschrijft de noodzaak voor het treffen van maatregelen om de woningbouwproductie te stimuleren. De twee voorgestelde maatregelen beogen om specifiek nieuwbouwwoningen voor sociale huur in schaarstegebieden en tijdelijke woningen te stimuleren. Daartoe wordt het toch al uitgebreide regelcomplex voor de woningmarkt uitgebreid met twee uitzonderingen waarvoor specifieke voorwaarden gelden. Het college sluit niet uit dat deze maatregelen kunnen bijdragen aan het verminderen van de schaarste aan sociale huurwoningen. Het kan echter op basis van het voorstel niet vaststellen of de maatregelen daarin zullen slagen en of zij ook de structurele problemen in de woningmarkt aanpakken.

De maatregel om tijdelijke woningen tijdelijk vrij te stellen van de verhuurderheffing wordt gemotiveerd met de verwachting dat deze vrijstelling zal bijdragen aan een flexibele schil rondom de woningmarkt. Het stimuleren van tijdelijke woningen wordt gemotiveerd met het probleem van spoedzoekers. Starters, studenten, mantelzorgers, statushouders en anderen die naarstig en met spoed op zoek zijn naar een woning, zouden volgens het kabinet baat hebben bij een tijdelijke huisvestingoplossing. De toelichting maakt niet duidelijk waarom een urgente woningzoekende gebaat is bij tijdelijke woningen. Een urgente en tijdelijke woningbehoefte kan evengoed met reguliere nieuwbouwwoningen worden vervuld: als een huurder vertrekt uit zo'n woning, komt deze vrij voor een andere woningzoeker. Het afbreken van woningen lijkt bovendien contrair aan de doelstelling om het woningtekort te bestrijden.

#### **1.1 Het college adviseert om het nut en de noodzaak van de vrijstelling van de verhuurderheffing voor *tijdelijke* woningen te onderbouwen.**

---

<sup>4</sup> "Aantal vergunde nieuwbouwwoningen laagste in drie jaar." CBS, 23 mei 2019.

<sup>5</sup> "Bouwers: nieuwbouw koopwoningen ingestort." De Telegraaf, 5 september 2019

## 2. *Minder belastende alternatieven*

De heffingsvermindering maakt de verhuurderheffing complexer. Zo wordt voor de vrijstelling de lage aftoppingsgrens (€ 607,46 per maand) gehanteerd, terwijl de liberalisatiegrens daar niet ver boven ligt (€ 720,42 per maand). Omdat de woningnood zich niet beperkt tot woningen onder de lage aftoppingsgrens, kan een vrijstelling voor alle sociale nieuwbouwwoningen een groter effect hebben op de woningmarkt, terwijl de regeling daardoor minder complex wordt omdat dan niet hoeft te worden aangetoond en vastgesteld dat de huurprijs onder de lage aftoppingsgrens blijft. Immers, de verhuurderheffing wordt alleen geheven over woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Het college merkt daarbij op dat het voorstel voor een vrijstelling voor tijdelijke woningen de lage aftoppingsgrens ook niet hanteert.<sup>6</sup>

### **2.1 Het college adviseert om alle sociale huurwoningen in schaarstegebieden voor de heffingsvermindering in aanmerking te laten komen en de lage aftoppingsgrens als voorwaarde te laten vervallen.**

Voor de tijdelijke vrijstelling voor tijdelijke nieuwbouwwoningen gelden vier beperkende voorwaarden: 1) de tijdelijke woning wordt gebouwd in de periode 2020-2024, 2) waarvoor een tijdelijke ontheffing geldt van maximaal 15 jaar, en 3) waarvan de huur onder de liberalisatiegrens blijft. Minder belastend zou zijn als alle nieuwbouwwoningen in de sociale huursector worden vrijgesteld van de verhuurderheffing. Dan hoeft niet te worden aangetoond dat aan voorwaarden wordt voldaan zoals de bestemming en tijdelijke ontheffing.

### **2.2 Het college adviseert om voor het alternatief te overwegen om de vrijstelling toe te passen op alle nieuwbouwwoningen in de sociale huursector in schaarstegebieden.**

Het alternatief voor de vrijstelling is ook een alternatief voor de heffingsvermindering, omvat dan alle nieuwbouwwoningen in sociale huursector in aanmerking zouden komen voor een vrijstelling.

## 3. *Werkbaarheid*

Het wetsvoorstel stelt de volgende procedure voor. Om in aanmerking te komen voor de heffingsvermindering, dient de verhuurder een voorlopige investeringsverklaring aan te vragen. Na de realisatie van de nieuwbouwwoning moet hij ook een definitieve investeringsverklaring aanvragen. De verhuurder moet bij de RVO een verzoek indienen voor de opname in een bestand dat de RVO zal bijhouden. Dat bestand zal de woningen bevatten waarvoor de heffingsvermindering of vrijstelling zal gelden. De RVO zal toetsen of de nieuwbouwwoning inderdaad is opgeleverd, en dat de tijdelijke woning inderdaad tijdelijk is. Het college constateert dat het niet nodig lijkt om vast te stellen dat de woningen inderdaad zijn gebouwd, omdat geen verhuurderheffing is verschuldigd over woningen die niet bestaan.

---

<sup>6</sup> De verhuurderheffing geldt alleen voor sociale woningbouw. Dat zijn woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.

Bovendien lijkt de vormgeving met vier partijen (waarvan drie bij de overheid: gemeente, RVO, Belastingdienst) onnodig complex. De woningverhuurder wordt ingezet om de communicatie tussen overheidsdiensten te verzorgen en aan de ene overheid aan te tonen wat de andere overheid heeft vastgesteld.

**3.1 Het college adviseert om het controlebestand van de RVO te laten vullen door de gemeenten bij of na het afgeven van de bouwvergunning.**

*4. Gevolgen regeldruk*

De gevolgen voor de regeldruk zijn in beeld gebracht met structureel € 0,16 miljoen per jaar voor de heffingsvermindering en tijdelijk € 0,12 miljoen per jaar van 2020 tot 2025 voor de vrijstelling.

Het college heeft geen opmerkingen over de in beeld gebrachte gevolgen voor de regeldruk.

*Dictum*

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van de consultatieversie van dit voorstel:

**Niet indienen, tenzij met de adviespunten rekening wordt gehouden.**

Het college benadrukt dat dit dictum geen oordeel is over de noodzaak van het nemen van maatregelen. Het brengt tot uitdrukking dat de onderbouwing van de twee voorgestelde maatregelen niet voldoende is om de besluitvorming op adequate wijze te laten plaatsvinden.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

*w.g.*

M.A. van Hees  
Voorzitter

R.W. van Zijp  
Secretaris