

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
2020-0000578117

Uw kenmerk

Datum 5 oktober 2020
Betreft Beantwoording Kamervraag over de korting op de
verhuurderheffing voor extra nieuwbouwwoningen

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Koerhuis (VVD) over de korting op de verhuurderheffing voor extra nieuwbouwwoningen. Deze vragen werden ingezonden op 17 augustus 2020, met kenmerk 2020Z14771.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vraag 1

Kent u het artikel 'Ollongrens sigaar levert geen extra woningen op'?

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Hoe beoordeelt u de stelling van de auteur op Follow The Money (FTM) dat er geen nieuwe woningen worden opgeleverd?

Vraag 3

Hoeveel nieuwe woningen worden er door de heffingsvermindering opgeleverd?

Vraag 4

Hoe verhoudt de conclusie van FTM zich tot uw uitspraak afgelopen mei dat er 80.000 sociale huurwoningen bij komen door de heffingsvermindering?

Vraag 14

Bent u nog steeds van mening dat de heffingskorting tot 80.000 nieuwe woningen leidt?

Antwoord op vraag 2, 3, 4 en 14

Ten tijde van de aankondiging van de sluiting van de regeling was er voor 80 duizend woningen een aanvraag ingediend. Het aantal aanvragen is uiteindelijk opgelopen tot 119.000 woningen, waarvan 115.000 bij corporaties. Als ook rekening wordt gehouden met nog openstaande aanvragen van de in 2018 gesloten heffingsvermindering voor nieuwbouw gaat het in totaal om 150 duizend woningen bij corporaties (160.000 in totaal). Aanvragers hebben vijf jaar de tijd om deze woningen te realiseren. Niet elke investering zal echter daadwerkelijk gerealiseerd worden, omdat de realisatie van woningen altijd onzekerheden kent. Als alle aanvragen daadwerkelijk omgezet worden in een definitieve heffingsvermindering in de komende vijf jaar, dan liggen de aantallen gerealiseerde woningen ruim hoger dan het aantal woningen dat de laatste jaren is gerealiseerd in het segment tot de aftoppingsgrens.

Om te zorgen dat de vermindering verhuurderheffing voor nieuwbouw daadwerkelijk zo snel mogelijk leidt tot de bouw van nieuwe woningen, heb ik op 13 september jl. met AEDES en VNG afgesproken dat wij de bouw samen gaan bewaken en aanjagen. Hiertoe richten wij nog dit jaar een gezamenlijke taskforce op. Met deze gezamenlijke aanpak willen we bereiken dat in de komende twee jaar de bouw van de 150.000 reguliere sociale huurwoningen kan starten. Daarnaast willen partijen dat er de komende twee jaar 10.000 tijdelijke en flexibele woningen worden gebouwd en gaan daarvoor aan de slag met het oplossen van de knelpunten. De Taskforce gaat monitoren of de bouw van de woningen daadwerkelijk plaatsvindt.

De heffingsvermindering zorgt voor lagere lasten bij de sector als geheel. Deze lagere lasten komen terecht op de plekken waar de meeste heffingsverminderingen zijn aangevraagd en het woningtekort het grootst is. Ook heeft de heffingsvermindering effect op de prijsstelling van de woningen, er komen meer woningen in een goedkope huurcategorie beschikbaar. Dit blijkt onder meer uit de rapportage verhuurderheffing, die ik in mei van dit jaar aan de Eerste en Tweede Kamer heb gestuurd. Daar bleek ook uit dat er aanwijzingen

zijn dat de heffingsvermindering nieuwbouw die aan te vragen was tot 1 juli 2018 leidt tot een hogere investeringsratio in volgende jaren.

De heffingsvermindering heeft dus positieve effecten, hier is echter niet een exact getal aan te koppelen. Bouwprojecten zijn vaak tot in een laat stadium door onzekerheid omgeven, waardoor het lastig te bepalen is of een bouwplan nieuw is, of zonder heffingsvermindering al dan niet ook uitgevoerd zou zijn. Wel is duidelijk dat een heffingsvermindering bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van plannen, waardoor het risico op uitval kleiner wordt.

Vraag 5

In hoeverre klopt de uitspraak van FTM dat de totale heffingsvermindering hoger kan uitvallen dan 1 miljard euro? Welke gevolgen zou dit hebben voor de rijksbegroting en welke beheersmaatregelen worden hierbij ingezet?

Antwoord

Er is voor een bedrag van € 2,66 miljard aan heffingsvermindering nieuwbouw aangevraagd, dit ligt boven de € 1 miljard. De regeling is inmiddels gesloten. De budgettaire verwerking van de reeds gerealiseerde aanvragen in de begroting is op Prinsjesdag gepresenteerd.

Vraag 6

Herkent u de uitspraken van diverse corporatiebestuurders dat zij geen nieuwe woningen gaan bouwen, maar inschrijven op plannen die toch al zouden doorgaan?

Antwoord

Deze uitspraken komen overeen met de bevindingen uit de eerder genoemde evaluatie van de heffingsverminderingen, die ik in mei naar de Tweede Kamer heb gestuurd. Ook daarin gaven corporaties aan dat de heffingsverminderingen die tot 2018 waren aan te vragen in directe zin er niet toe heeft geleid dat er besloten is tot het doen van investeringen voor projecten die de corporaties nog niet al langere tijd gepland had. Wel gaven corporaties aan dat de heffingsvermindering op andere manieren een positief effect heeft gehad op het investeringsgedrag van corporaties. Corporaties gebruiken de heffingsvermindering onder meer voor versnelling van volgende projecten of voor andere keuzes in kwaliteit of kwantiteit van de woningen. Daarnaast worden de woningen verhuurd voor een lager dan geplande huur. Ook constateer ik dat als alle aanvragen daadwerkelijk omgezet worden in een definitieve heffingsvermindering de aantallen gerealiseerde woningen in het segment tot de aftoppingsgrens de komende jaren ruim hoger ligt dan het aantal woningen dat de laatste jaren is gerealiseerd.

Vraag 7

Is het waar dat een periode van vijf jaar te kort is om nieuwbouwplannen te realiseren? Waarom is in de regeling gekozen voor een periode van 5 jaar?

Antwoord

Een nieuwbouwproject kan van eerste idee tot oplevering een doorlooptijd van zeven jaar of meer hebben. Dit is inclusief de periode waarin er nog sprake is van zachte plannen omdat locaties bijvoorbeeld slechts genoemd zijn in visiedocumenten voor de lange termijn. Het is wenselijk dat gemeenten nu al nadenken over de woningbouwlocaties van de toekomst. Daarna kan ook de grondverwervingsfase met name bij versnipperd eigendom lange tijd in beslag

kan nemen. Wanneer het opstellen van het omgevings- of bestemmingsplan start, waarmee plannen hard worden gemaakt, kan de realisatietermijn veel korter zijn. Met een maximumtermijn van vijf jaar wordt gestimuleerd dat projecten daadwerkelijk voortvarend gerealiseerd worden.

Vraag 8

Op basis van welke criteria wordt de heffingskorting toegekend aan corporaties?

Antwoord

Een voorlopige heffingsvermindering wordt afgegeven op het moment dat uit de aanvragen blijkt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan: er wordt een zelfstandige woning gebouwd met een huur onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag, waarbij een minimaal bedrag wordt geïnvesteerd. Het moet gaan om woningen waarvan de bouw begonnen is op of na 1 januari 2020. Na de daadwerkelijke realisatie van de investering wordt getoetst of daadwerkelijk is voldaan aan deze voorwaarden. Als dat het geval is, wordt een definitieve heffingsvermindering afgegeven en kan de verhuurder deze aftrekken van de te betalen verhuurderheffing.

Vraag 9

Hoe wordt beoordeeld dat de heffingskorting tot extra woningen leidt?

Antwoord

Of een heffingsvermindering tot extra woningen leidt, wordt bij de uitvoering van de heffingsvermindering niet getoetst. Zoals in vraag 2 gemeld, is dit niet toetsbaar.

Vraag 10

In hoeverre wordt de heffingskorting als voorschot toegekend? Lopen corporaties het risico op naheffingen?

Antwoord

Er wordt geen voorschot toegekend. Pas na realisatie van de investering en afgifte van de definitieve heffingsvermindering kan een verhuurder zijn heffingsvermindering aftrekken van de verhuurderheffing.

Vraag 11

Wordt bij corporaties die een aanvraag ingediend hebben op basis van bestaande plannen de heffingskorting toegekend? Zo ja, hoe leidt dit tot extra woningen?

Antwoord

Een aanvraag wordt toegekend indien deze voldoet aan de in het antwoord op vraag 8 genoemde voorwaarden. Hiertoe behoort geen toets of een bouwplan reeds bestond. Dit is, zoals ik eerder heb aangegeven, niet te toetsen. Wel is een voorwaarde dat niet voor 1 januari 2020 met de bouw is gestart.

Vraag 12

Hoeveel aanvragen omvatten al bestaande nieuwbouwplannen? Welk aandeel is dit van alle aanvragen?

Vraag 13

Hoeveel aanvragen bestaan uit volledig nieuwe nieuwbouwplannen? Welk aandeel van de aanvragen is dit?

Antwoord op vraag 12 en 13

Dit is niet vast te stellen. Aanvragen worden niet getoetst op het feit of het bestaande of nieuwe nieuwbouwplannen zijn. Dit kan ook niet getoetst worden.