

AH 2887
2020Z08103

Antwoord van minister Knops (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)
(ontvangen 25 mei 2020)

Vraag 1

Hoeveel van de voorziene € 1 mrd. (over 10 jaar) van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw 2020 is al aangevraagd?

Antwoord

Op 4 mei 2020 waren er aanvragen ingediend voor 75.053 nieuwbouwwoningen. Dit komt overeen met een bedrag van € 1,69 miljard.

Vraag 2

Is het waar dat de regeling die bedoeld is voor de komende 10 jaar nu al is overtekend? Deelt u de mening dat dit nogmaals aantoont dat de jaarlijkse € 100 mln., ten opzichte van de problemen van de woningnood, slechts een druppel op een gloeiende plaat is?

Antwoord

Het voorziene budget voor de komende 10 jaar was € 1 miljard. Op dit moment zijn er aanvragen ingediend voor € 1,69 miljard. Ik concludeer hieruit dat de heffingsvermindering een belangrijke bijdrage levert aan het bouwen van woningen met een lage aanvangshuur onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 619,01 in 2020). De voorraad aanvragen, tot dit moment goed voor de bouw van ruim 75 duizend woningen, geeft een belangrijke ondersteuning van de bouw. Aanvragers hebben immers 5 jaar, tot en met 2025, de tijd om de investeringen te realiseren. De regeling ondersteunt de bouwproductie in deze periode.

Vraag 3

Bent u van plan de regeling te verruimen en daarvoor de benodigde gelden vrij te maken? Zo ja, hoeveel geld wordt er extra ter beschikking gesteld? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zoals uit de hierboven genoemde cijfers blijkt is er de facto al extra geld beschikbaar gekomen voor het gebruik van de heffingsverminderingen. Vanwege de vele aanvragen heb ik moeten besluiten om per 1 juli de aanvraagmogelijkheid van de heffingsvermindering voor nieuwbouw te sluiten. Dit is het eerste moment waarop sluiting van de aanvraagmogelijkheid mogelijk is. Het sluiten van de regeling heeft geen effect op de aanvragen die nog voor 1 juli 2020 worden ingediend.

Vraag 4

Ziet u, zeker om niet weer de fouten te maken zoals in het verleden, nu ook de noodzaak de regeling te verruimen? Zou dit een bijdrage kunnen leveren aan het door u voorgenomen anticyclisch bouwen?

Antwoord

Zoals in vraag 3 al aangegeven, zullen alle voor 1 juli ingediende aanvragen in behandeling worden genomen. De termijn om de woning te realiseren bedraagt 5 jaar. Dat betekent dat aanvragen die tussen 1 januari 2020 en 1 juli 2020 zijn gedaan, uiterlijk tussen 1 januari 2025 en 1 juli 2025 gerealiseerd dienen te worden. Dit levert een bijdrage aan het bouwen ook in de komende jaren. Uit het overleg met AEDES en VNG van 13 mei jl. is hetzelfde beeld naar voren gekomen, namelijk dat de heffingsvermindering een grote bijdrage levert aan het aantal te bouwen woningen door corporaties in de komende jaren. Het is van groot belang dat de realisatie van deze woningen zo snel mogelijk gebeurt. Daarom heb ik met AEDES en VNG afgesproken dat we de bouw van deze woningen gezamenlijk gaan bewaken en aanjagen.

Vraag 5

Vormt de limiet van € 1 mrd. op de regeling een beperkende factor in het aantal huizen dat woningcorporaties kunnen bouwen? Zo ja, is dit de bedoeling in tijden van woningschaarste?

Antwoord

Doordat alle aanvragen tot 1 juli 2020 in behandeling zullen worden genomen, zal het totaalbedrag aan aangevraagde heffingsverminderingen ruim boven de € 1 miljard uitkomen. Omdat een goedgekeurde aanvraag binnen 5 jaar dient gerealiseerd te worden, kunnen de corporaties met een aanvraag voor de

heffingsvermindering woningen met een huur onder de aftoppingsgrens blijven bouwen. Ook zonder gebruik te maken van de heffingsverminderingen zijn corporaties op grond van de financiële kengetallen en de cijfers over de IBW in ieder geval op de kortere termijn in staat om meer woningen te bouwen. Of corporaties op de (middel)lange termijn voldoende middelen hebben voor het uitvoeren van de maatschappelijke opgave, breng ik in kaart naar aanleiding van de motie-Ronnes c.s. (Kamerstukken II 2018/19, 35000-VII, nr. 52).

Vraag 6

Vindt u ook dat de noodzaak van de regeling aantoont dat de verhuurderheffing zorgt voor minder nieuwe woningen?

Antwoord

De nieuwe regeling draagt bij aan het bouwen van woningen met een huur onder de aftoppingsgrens. Gezien de vele aanvragen beschouw ik de heffingsvermindering als succesvol. Indien alle aanvragen worden gerealiseerd, zorgt de heffingsvermindering de komende 5 jaar voor ten minste 75.000 woningen met een lage huur en het aantal aanvragen zal richting 1 juli nog verder oplopen. Daarnaast zullen er ook nog woningen worden gerealiseerd met een huur boven de aftoppingsgrens. Door alleen naar het aantal aanvragen van de heffingsvermindering te kijken, valt niet te concluderen dat er minder woningen zouden worden gebouwd vanwege de verhuurderheffing.

Vraag 7

Bent u bereid om de verhuurderheffing structureel te verlagen in plaats van incidentele regelingen op te tuigen? Zo nee, waarom prefereert u incidentele regelingen?

Antwoord

Een keuze tussen een structurele, generieke verlaging van de verhuurderheffing of een regeling als deze (die overigens ook een structureel budget heeft) is afhankelijk van vele factoren, die per situatie moeten worden bekeken. Het voordeel van een regeling zoals de heffingsvermindering voor nieuwbouw is dat het beschikbare bedrag gericht terecht komt bij de verhuurder die een bijdrage levert bij het aanpakken van een bepaalde maatschappelijke opgave. In het geval van deze heffingsvermindering voor nieuwbouw is daarom specifiek gekozen om te richten op woningen met een huur tot de aftoppingsgrens. Een generieke verlaging heeft

als voordeel dat dit eenvoudiger is om uit te voeren. Daarnaast zorgt een generieke verlaging voor een hogere doorwerking op het investeringsvermogen van verhuurders en daarmee voor een groter effect op de financiële houdbaarheid van de sector op de lange termijn. Met een generieke verlaging kan echter niet met zekerheid worden gezegd dat het geld daadwerkelijk gebruikt wordt om te investeren in relevante opgaven.