**RUG-onderzoekers: Verhuurderheffing pakt slecht uit**

Sinds kort betalen sociale verhuurders grote bedragen aan een nieuwe belasting: de verhuurderheffing. Dat heeft negatieve gevolgen voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Ook zijn er ongewenste inkomenseffecten ten koste van huishoudens met lagere inkomens. Dat blijkt uit onderzoek van Jacob Veenstra, Maarten Allers en Harry Garretsen van de Rijksuniversiteit Groningen in opdracht van de vereniging van woningcorporaties Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De onderzoekers komen met een alternatief om het gewenste belastinggeld te innen. Zij stellen voor de heffing te verbreden tot alle woningen, waaronder dus ook niet-sociale huurwoningen en koopwoningen.

Sinds 2013 betalen eigenaren van sociale huurwoningen (vooral corporaties) de verhuurderheffing. Duurdere huurwoningen (vrije sector) worden niet belast. De heffing bracht in 2013 nog een schamele 48 miljoen euro op, maar de opbrengst is opgelopen tot maar liefst 1,2 miljard in 2014 en wordt 1,7 miljard in 2017. Ter vergelijking: de bedrijfslasten van woningcorporaties bedroegen in 2014 4 miljard euro – dat is inclusief de verhuurderheffing. Het gaat dus om veel geld. Dat is ook de bedoeling: de heffing is ingevoerd om de staatskas te vullen.

**Gevolgen voor beschikbaarheid sociale huurwoningen**

De verhuurderheffing ontmoedigt verhuurders om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen of om bestaande woningen te renoveren. Daardoor zou immers hun belastingaanslag stijgen. Het is voordeliger om huren zo te verhogen dat woningen niet meer onder de heffing vallen, om sociale huurwoningen te verkopen aan bewoners en om vrijesectorwoningen te bouwen. Die worden immers niet belast. Dit blijkt ook inderdaad te gebeuren. Het aandeel vrijesectorwoningen in bezit van corporaties is in de periode 2010-2014 meer dan verdubbeld. Het aandeel sociale huurwoningen daalde. En dit terwijl het aantal huishoudens dat op sociale huurwoningen is aangewezen juist steeg.

**Afwenteling op huurders**

Uit het onderzoek blijkt dat corporaties een groot deel van de verhuurderheffing opvangen door huren te verhogen. De verhuurderheffing wordt zo een huurderheffing. Door de hogere huren stijgt het beroep op huurtoeslag. Maar het kabinet heeft bepaald dat die stijging weer moet worden gecompenseerd via een verhoging van de verhuurderheffing. Daardoor stijgen de huren verder, en loopt de huurtoeslag nog meer op. De verhuurderheffing blijft zo stijgen, en huurders betalen een steeds groter deel van hun eigen huurtoeslag.

**Lagere inkomens getroffen**

Aan een belasting die de rijksfinanciën gezond moet maken betaalt idealiter iedereen mee – hoge inkomens wat meer dan lage inkomens. Bij de verhuurderheffing is het eerder andersom. Eigenwoningbezitters betalen niets, vooral huurders van corporatiewoningen worden getroffen, en ook binnen die groep slaan de lasten vrij willekeurig neer. Deze inkomenseffecten lijken door het kabinet niet te zijn bedoeld.

**Alternatief**

De Groningse onderzoekers komen met een alternatief om toch het gewenste belastinggeld binnen te krijgen. Dat is het verbreden van de heffing tot alle woningen (dus ook niet-sociale huur en koop). Dan worden de lasten veel beter gespreid en worden negatieve effecten op de woningmarkt voorkomen. Deze belasting kan door gemeenten worden geheven als onderdeel van de bestaande onroerendezaakbelasting, gecombineerd met een verlaging van hun uitkering uit het gemeentefonds.

Veenstra, J., M.A. Allers en J.H. Garretsen, 2016, *Evaluatie verhuurderheffing*, COELO: Groningen.