

Verhuurderheffing is een 'onding'



AMSTERDAM

Is de verhuurderheffing een gedrocht? Woningcorporaties roepen dit al jaren. Zij voelen nu zich gesterkt door een wetenschappelijke onderbouwing van hun klacht over de in 2013 ingevoerde belasting voor bezitters van sociale huurwoningen. Drie Groningse wetenschappers, onder wie twee hoogleraren, concluderen in een rapport dat vandaag verschijnt dat de heffing inderdaad een onding is.

VAN ONZE VERSLAGGEVER JOHN WANDERS

De verhuurderheffing, waarmee de staat jaarlijks 1,7 miljard euro (op termijn 2,1 miljard) ophaalt bij vooral corporaties, leidt tot economische verstoringen, constateert het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (Coelo), gelieerd aan de Rijksuniversiteit Groningen. De heffing leidt tot perverse prikkels en valt uit

rechtvaardigheids oogpunt moeilijk te verdedigen, vinden de onderzoekers.

Woningcorporaties vangen de extra kosten van de heffing grotendeels op met huurverhogingen. Die lokken nieuwe aanspraken op huurtoeslag uit. 'Om dit te compenseren, zal de verhuurderheffing extra moeten stijgen, waardoor de huren en daarmee de huurtoeslag weer verder omhoog gaan, enzovoort', schrijven de onderzoekers. Zij achten het rechtvaardiger en effectiever om alle woningbezitters, ook particuliere verhuurders en eigenaren van koopwoningen, extra aan te slaan via de onroerendezaakbelasting.

Onder het motto 'Stop de belasting op sociale huur' presenteren Aedes, Woonbond en VNG vandaag de conclusies van het 91 pagina's tellende Coelo-onderzoek, dat in hun opdracht is uitgevoerd (zie inzet). De koepelorganisaties van respectievelijk corporaties, huurders en gemeenten zien de evaluatie als een bevestiging van hun gelijk: 'De verhuurderheffing valt niet te rechtvaardigen.'

De timing van de presentatie is niet toevallig: volgende week vrijdag komt minister Blok (Wonen) naar verwachting met zijn eigen evaluatie van de heffing. De VVD-minister houdt vast aan zijn nog maar drie jaar oude instrument, heeft hij bij herhaling in de Kamer verklaard. Wel lijkt hij bereid de vrijstellingsvoorwaarden te verruimen - denk aan heffingsaftrek voor corporaties die investeren in krimpgebieden en de achterstandswijken van Rotterdam-Zuid, en denk aan het stimuleren van de ombouw van kantoren tot sociale huurwoningen.

Intussen is het oordeel van het Coelo vernietigend: de

verhuurderheffing voldoet niet aan het draagkrachtbeginsel (sterkste schouders, zwaarste lasten). Ook het principe dat gelijke gevallen gelijk worden belast, gaat hier niet op. Het is een omslachtig en bot instrument om de staatskas te vullen en scheefwonen tegen te gaan, vinden de Groningse onderzoekers. Hoe hebben beleidsmakers deze maatregel ooit kunnen verzinnen?, vraagt Coelo-directeur Maarten Allers zich af. 'Je kunt op je klompen aanvoelen dat deze heffing niet goed uitpakt.'

Elke euro die een corporatie kwijt is aan de verhuurderheffing, betekent een extra huurverhoging van 0,26 euro per woongelegenheden, stelt het Coelo. Het zijn de laagste inkomens die de prijs betalen, betogen Aedes, Woonbond en VNG. 'Zij betalen zo extra voor het gezond maken van de overheidsfinanciën, terwijl hogere inkomens hypotheekrenteaftrek ontvangen.'

Onderzoekers 'niet afhankelijk van één partij'

Zou dit rapport ook het licht hebben gezien als het lovend was geweest over de verhuurderheffing? De opdrachtgevers zijn immers mordicus tegen die heffing. 'Ik zeg vooraf altijd tegen opdrachtgevers: wat er uit het onderzoek komt, komt er uit', antwoordt de Groningse hoogleraar economie van decentrale overheden Maarten Allers, directeur van het Coelo en een van de auteurs van rapport over de verhuurderheffing. 'Je kunt jezelf als onderzoekscentrum één keer verkopen en dan is je naam weg. Wij zijn wetenschappers, als wij ons zouden richten naar de wensen van onze opdrachtgevers, hadden we in de consultancy moeten gaan.'

Zeker, het Coelo heeft financiers nodig, maar het zoekt die bewust in

brede kring, zegt Allers. 'Wij zijn niet afhankelijk van één partij. Ook het ministerie van Binnenlandse Zaken betaalt ons, in dit dossier feitelijk de tegenstander van onze opdrachtgevers. Nee, er is over dit onderzoek geen contact geweest met Binnenlandse Zaken, en we hebben evenmin gedoe gehad met Aedes, Woonbond en VNG, ook niet over formuleringen in het rapport.'