

Verhuurdersheffing is aanslag op exploitatie hofjes

Door Jos Praat

Hoe komen we af van de verhuurdersheffing? Dat is de centrale vraag tijdens de najaarsvergadering die het Landelijk Hofjesberaad, samen met Daal en Berg, op 14 november in Den Haag houdt.

Huib van Eesteren spreekt van een dramatische maatregel. "De verhuurdersheffing is een aanslag op de begroting van alle Nederlandse hofjes. Sommige leden moeten hun onderhoudsreserves aanspreken en daar kun je niet eindeloos mee doorgaan. Dat betekent straks dus einde exploitatie. Het is bijzonder bitter dat organisaties die met vrijwilligers ons cultureel erfgoed beheren, financieel zo zwaar worden getroffen" stelt de voorzitter van de landelijke koepel van hofjesbesturen.

Sinds 2013 wordt voor alle woningen onder de huursubsidiiegrens een belasting geheven: de verhuurdersheffing. De opbrengst van de maatregel wordt voor 2015 op 1,2 miljard euro geraamd. Alle sociale verhuurders worden, zonder enige tegenprestatie van het rijk, belast met een heffing die is gebaseerd op het aantal sociale huurwoningen en hun WOZ-waarde. Grote corporaties zullen dus wel uitkijken om te investeren in sociale woningbouw. Met iedere woning die wordt neergezet, gaat de aanslag verhuurdersheffing immers omhoog en komt de investering als een financiële boemerang terug. Volgens minister Blok kunnen de corporaties de heffing met huurverhoging en bezuiniging op de organisatiekosten opvangen. Wat hij gemakshalve vergeet, is dat huurcontracten niet kunnen worden opengebroken, waardoor huren pas bij het vrijkomen van een woning omhoog kunnen. Enige compensatie uit de huuropbrengst zal dus pas over decennia kunnen worden gerealiseerd.

Kleine verhuurders, zoals Daal



Voor de sociale Woningbouwvereniging Daal en Berg, beheerder van rijksmonument De Papaverhof met 128 woningen, is de verhuurdersheffing een niet te compenseren extra last. | Foto: PR

en Berg, hebben geen organisatie waarop kan worden bezuinigd. Een huismeester en een administratieve kracht zijn soms de enige medewerkers. Daarbij hebben hofjesbeheerders nog eens de extra kosten van onderhoud van de monumentale complexen. Voor de sociale Woningbouwvereniging Daal en Berg, beheerder van rijksmonument De Papaverhof met 128 woningen, is de heffing een niet te compenseren

extra last. De fiscale wurgmoord draagt tien procent van haar begroting voor 2015: zestigduizend euro. Vorig jaar was dat ruim een halve ton. Het percentage van de heffing gaat namelijk jaarlijks omhoog. Wanneer er niets gebeurt loopt het totaalbedrag, dat Daal en Berg over tien jaar moeten afdragen op tot anderhalf miljoen euro. Geld dat zou moeten worden aangewend voor het noodzakelijke en kostbare onder-

houd van haar rijksmonument en het betaalbaar houden van de huren.

Kansloze missies

Bij de fiscus en het ministerie van Binnenlandse Zaken ingediende bezwaren bleken kansloze missies. Resultaat is dat Daal en Berg de huren van vrijkomende woningen noodgedwongen optrekt en overweegt om een groter deel van de sociale huurwoningen te verkopen.

Om zo de last van deze ineffectieve en onrechtvaardige heffing te verlichten. De hofjesbesturen hebben hun focus op de politiek gericht om tot een structurele oplossing te komen. Uit contacten met Kamerleden bleek dat het nooit de bedoeling is geweest om de hofjes met de verhuurdersheffing te belasten. Er heeft bij de uitwerking van de wet dus kennelijk iemand zitten slapen. De gesproken politici zegden toe om begin volgend jaar, tijdens de

Kleine verhuurders, zoals Daal en Berg, hebben geen organisatie waarop kan worden bezuinigd

evaluatie van de regeling, voor een oplossing te pleiten. Ik ben daarover echter sceptisch. De politieke waan van de dag is ook hier van invloed. En minister Stef Blok zal moeten toegeven dat, wegens de door de Kamer geijaste wetgeving, een ernstige misser werd gemaakt.

Gelukkig is hoogleraar Leo Stevens een fiscale autoriteit die de Tweede Kamer scherp houdt en waarschuwt voor ondoordachte belastingplannen. 'De Raad van State is vaak ook kritisch over de kwaliteit van fiscale wetgeving. Er wordt te weinig op uitvoerbaarheid gelet', stelt de hoogleeraar in De Volkskrant. Wijlen PvdA-staatssecretaris Jan Schaefer zei het ooit minder diplomatiek: 'Is dit beleid of is hier over nagedacht?'

Jos Praat is bestuursvoorzitter van de Cooperatieve Woningbouwvereniging Daal en Berg