

# VERHUURDERSHEFFING BLIJFT ONZEKERE FACTOR

Wouter Boonstra

Nysingh Advocaten-notarissen

**W**el of niet investeren in zorgvastgoed is al een lastige keuze. Die wordt nog lastiger door onzeker toekomstig kabinetsbeleid over de verhuurdersheffing.

Voor een belangrijk deel van de cliënten kan de huisvesting niet meer worden bekostigd uit de kapitaallastenvergoeding of NHC-vergoeding. In dat geval moeten de lasten van woonruimte geheel of grotendeels worden opgebracht vanuit de exploitatie van die woonruimte in het kader van scheiding van wonen en zorg. Het voorspellen van de exploitatie-opbrengsten is dan lastig.

Het voorspellen is extra lastig als het gaat om woningen met een huurprijs van maximaal de huurtoeslaggrens voor cliënten die voor een groot deel afhankelijk zijn van huurtoeslag. De criteria voor huurtoeslag wijzigen namelijk regelmatig. Op Prinsjesdag 2015 zei het kabinet nog dat deze criteria kunnen wijzigen bij toe- of afname van het gebruik van de huurtoeslag.

Daar komt bij dat de zorgaanbieder ook rekening moet houden met de jaarlijkse verhuurdersheffing. Die legt een forse druk op de exploitatie van huurwoningen. Deze verhuurdersheffing bedraagt in 2016 bijna 0,5 procent van de WOZ-waarde.

In de praktijk betekent dit dat een verhuurder al snel de huurinkomsten van één tot



CRITERIA VOOR  
HUURTOESLAG  
WIJZIGEN  
REGELMATIG



anderhalve maand per jaar aan verhuurdersheffing kwijt is. Het kabinet overweegt ook nog vanaf 2018 de verhuurdersheffing jaarlijks evenredig te verhogen met het gebruik van het budget voor de huurtoeslag. Aan de andere kant moet ook niet worden uitgesloten dat een nieuw kabinet de verhuurdersheffing weer afschaft.

In de praktijk krijgen vrijwel alle zorginstellingen die zelfstandige woonruimte aanbieden te maken met de verhuurdersheffing. De zorginstelling krijgt zelf een aanslag als zij eigenaar is van meer dan tien huurwoningen met een huurprijs tot en met de huurtoeslaggrens. De meeste woonzorgpartementen vallen onder die grens omdat het veelal om wat kleinere woningen gaat. Ook een zorginstelling die géén eigenaar is van de woningen, blijft lang niet altijd gevrijwaard van deze heffing.

Als een zorginstelling huurt van een belegger of een woningbouwcorporatie en de woning onderverhuurt aan haar cliënten, wordt de instelling niet direct door de verhuurdersheffing getroffen. Maar wel indirect, want de belegger of de woningcorporatie zal deze heffing willen doorbelasten aan de hurende zorginstelling.

Dit alles maakt het bijvoorbeeld voor een aanbieder van ouderenzorg die een nieuw woonzorgcentrum met zelfstandige woningen wil realiseren extra lastig de businesscase rond te krijgen. ♦