

Vergaderjaar 2012–2013

**33 515**

## **Wijziging van de Wet verhuurderheffing**

**Nr. 5**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 24 januari 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet Verhuurderheffing. Het voorliggende wetsvoorstel regelt de verhuurderheffing, zijnde een belastende maatregel, voor het jaar 2013 en wel met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013. De leden van de VVD-fractie hebben eerder ingestemd met deze verhuurderheffing, maar deze leden vragen de regering nader te motiveren hoe de terugwerkende kracht in het wetsvoorstel zich verhoudt tot het heden in het algemeen gevoerde beleid inzake terugwerkende kracht. Is de regering van mening dat het voorliggende wetsvoorstel binnen de kaders van dat beleid valt? Gaarne ontvangen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de PvdA-fractie hebben met instemming kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden zijn voorstander van deze heffing die alleen betrekking heeft op het jaar 2013. De heffing realiseert een budgettaire opbrengst van 50 miljoen euro. Deze leden onderschrijven de uitgangspunten van de motie Essers c.s. (EK 33 407, F), namelijk dat verhuurders een bijdrage leveren aan de gevolgen van de crisis conform het budgettair kader van het regeerakkoord, de betaalbaarheid van huurwoningen voor de lagere inkomens wordt gegarandeerd en verhuurders in staat blijven te investeren in nieuwbouw en renovatie. De leden van de PvdA-fractie zien geen aanleiding tot het plaatsen van nadere opmerkingen en zien het aangekondigde wetsvoorstel voor 2014 en verder met interesse tegemoet.

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden delen de opmerkingen van de Raad van State over het gegeven dat aan belastende maatregelen geen terugwerkende

kracht gegeven mag worden tenzij bijzondere omstandigheden dit rechtvaardigen. De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting niet terug waarom dat in casu wel van toepassing is en willen dat de regering dit nader toelicht.

De leden van de PVV-fractie stellen de regering voor om voor het jaar 2014 en volgende geen nieuw wetsvoorstel in te dienen, maar de verhuurdersheffing in het geheel te schrappen wegens de voorziene onuitvoerbaarheid hiervan.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben hier nog enkele vragen over.

De motie Essers c.s. die ten grondslag ligt aan het voorliggende wetsvoorstel heeft dezelfde uitwerking als het amendement Jansen (33 407, nr. 16), namelijk een knip tussen de verhuurdersheffing in 2013 en 2014. Kan de regering aangeven wat volgens haar de verschillen zijn tussen deze motie en dit amendement, aangezien de motie een positief oordeel kreeg en het amendement geen oordeel kreeg?

De leden van de SP-fractie merken op dat de voorgestelde knip tijd voor het ontwikkelen van een alternatief voor een heffing van 1,3 miljard euro.

Kan de regering aangeven welke alternatieven zij overweegt? In het afschrift van het antwoord op de in de brief van de vaste commissie van de Eerste Kamer voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin gestelde vragen m.b.t. de verhuurderheffing van 16 januari 2013 wijst de minister voor Wonen en Rijksdienst een van de alternatieven af, te weten een huurbelasting. Belangrijk argument dat hiervoor wordt aangedragen zijn de uitvoeringslasten. Kan worden aangegeven wat de uitvoeringslasten zijn van een verhuurderheffing wanneer de lasten voor het rijk en de woningcorporaties worden opgeteld? De uitvoeringskosten van een huurbelasting zouden volgens bovengenoemde brief rond de 20 miljoen euro zijn om een bedrag van 2 miljard euro te innen. Wat is een gemiddeld percentage uitvoeringskosten van een belastingmaatregel? Bij de verhuurderheffing worden woningcorporaties opgedragen inkomenspolitiek te voeren. Deelt de regering dat inkomenspolitiek in principe een rijkstaak is? Zo nee, kan zij aangeven waarom niet? De huurtoeslag loopt via de belastingdienst, waarom zou een eventuele huurbelasting niet ook via de belastingdienst kunnen lopen?

De leden van de SP-fractie zien nog steeds grote problemen bij het invoeren van een verhuurderheffing. Dankzij de aankondiging van deze heffing zijn zowel de bouwsector als de corporatiesector in een depressie geraakt. Zo krijgen vele woningcorporaties geen borging meer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor het starten van nieuwe bouwprojecten en zijn er in de bouw al voor 3 miljard euro aan bouwprojecten geschrapt. Welke consequenties trekt de regering hieruit voor de verhuurderheffing? Hoeveel geplande projecten denkt de regering dat er extra geschrapt gaan worden zodra de heffing wordt aangenomen door de Eerste Kamer? Kan dat worden aangegeven voor de geplande heffing voor 2013 en voor de geplande heffing voor 2014? Welk onderzoek is gedaan door of in opdracht van de regering naar de effecten van een verhuurderheffing op nieuwbouw en renovatie? Kan de regering deze onderzoeken naar de Kamer sturen tezamen met de nota naar aanleiding van het verslag?

De leden van de SP-fractie merken op dat met een heffing van 2 miljard euro het rijk btw misloopt. Omdat woningcorporaties bij nieuwbouw niet alleen eigen geld, maar ook geleend geld investeren, zal er meer btw worden misgelopen dan over 2 miljard euro, dus meer dan 420 miljoen euro. Welk contact is hierover geweest met het ministerie van Financiën? Welk bedrag is gereserveerd voor mis te lopen btw? Waar wordt de dekking gevonden?

Is de regering bereid de Wet verhuurderheffing in te trekken en te komen met een investeringsplan om de bouwsector te stimuleren en nog meer ontslagen te voorkomen?

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel en hebben daarover nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de D66-fractie in de Eerste Kamer hebben de motie van Esser c.s., die tot deze novelle heeft geleid, niet gesteund omdat er in die motie onverkort wordt vast gehouden aan de randvoorwaarden en de opbrengsten van de verhuurderheffing – dat wil zeggen 2,1 miljard euro – zoals gekaderd in het regeerakkoord.

De leden van de D66-fractie zijn namelijk van mening dat een verhuurderheffing die 2,1 miljard euro moet opleveren niet kan worden gecombineerd met huren met een plafond op basis van de op dit moment sterk dalende WOZ-waarden, omdat de huurinkomsten waarschijnlijk dermate laag zullen uitvallen dat de verhuurders de opbrengsten zullen moeten halen uit eenmalige baten, zoals de verkoop van huizen, en het stop zetten van investeringen. De leden van de D66-fractie vinden dat de regering door zonder meer vast te houden aan de heffing van 2,1 miljard euro, zich wel erg weinig bewegingsvrijheid heeft gepermitteerd om tot een oplossing te komen die recht doet aan de draagkracht van huurders en verhuurders en die rekening houdt met de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

De leden van de D66-fractie vragen zich af wat de prognoses van de regering zijn met betrekking tot de opbrengst van de verhuurderheffing in 2013, zoals op basis van deze novelle zou worden geïmplementeerd. Zijn de dalende WOZ-waarden al meegenomen in deze prognoses?

De leden van de D66-fractie zijn vooral ook zeer benieuwd naar de plannen van de regering ten aanzien van de periode ná 2013. Op welke manier wil de regering het huurstelsel gaan inrichten opdat zijn verhuurderheffing van 2,1 miljard euro zal kunnen worden opgebracht? Blijft de regering vasthouden aan de nieuwe woningwaarderingssystematiek van WOZ-waarden, gaat zij terug naar de Donner-punten of wordt er een alternatief gezocht?

Op basis van welke cijfers zal de regering haar nieuwe plannen maken? Zullen niet alleen de beschikbare WOZ-waarden van 2011 en 2012, maar ook de prognoses van nog steeds dalende WOZ-waarden in 2013 en later meegenomen worden?

De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre de regering denkt dat in haar plannen voor en ná 2014 de verhuurderheffing van 2,1 miljard euro gedekt zal kunnen worden met de inkomsten uit de huren? Hoe groot denkt de regering dat het deel van de verhuurderheffing zal zijn dat gehaald moeten worden uit de verkoop van vastgoed op een huizenmarkt met snel dalende huizenprijzen? Hoe denkt de regering over de duurzaamheid van een dergelijke éénmalige oplossing ten overstaande van een steeds terugkerende heffing? Houdt de regering er rekening mee dat indien het aantal woningen in het bezit van woningcorporaties daalt, er uiteindelijk ook een minder grote basis van woningen zal zijn waar de verhuurderheffing opgelegd kan worden?

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn blij dat met deze novelle de verhuurderheffing wordt beperkt tot het jaar 2013 en er voor 2014 een nieuw wetsvoorstel wordt uitgewerkt, waarbij een zorgvuldige analyse wordt gedaan naar de relatie met de verzuimingen in het huurbeleid. Deze leden vragen hierbij niet alleen te kijken naar de mogelijkheden tot huurverhoging, maar ook naar de lange termijneffecten op het bezit en de mogelijkheden van afstoten van een deel van dat bezit door woningcorporaties. Deze leden maken zich zorgen over de hoogte van de verhuurderheffing zoals de regering nog steeds voornemens is vanaf 2014 te gaan

heffen. Woningcorporaties kunnen niet eindeloos bezit dat niet de kerntaak raakt verkopen. Deze leden vragen daarom wat de exacte onderzoeksvragen zijn van de nadere analyse die nu zal worden uitgevoerd en of hier ook een onafhankelijke toets op wordt gedaan.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de afgelopen weken het aantal projecten dat door woningcorporaties wordt geannuleerd hand over hand toeneemt waardoor de crisis in de bouw zich verder verdiept. Het is daarom van belang dat er zo snel mogelijk duidelijkheid komt voor de langere termijn. Deze leden vragen welke conclusies de regering trekt uit het feit dat inmiddels zoveel bouwprojecten zijn stilgelegd. Deze leden vragen de effecten op de woningbouw in relatie tot de vraag naar woningen mee te nemen in het eerder genoemde onderzoek.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de regering een beeld heeft van de gevolgen van de hoge verhuurderheffing van 2 miljard euro jaar voor de werkgelegenheid en daarmee ook voor de schatkist als gevolg van een extra beroep op sociale voorzieningen.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op momenteel de verhuurderheffing is vormgegeven als percentage van de WOZ-waarde. Deze leden vragen of ook andere grondslagen zijn onderzocht waarbij rekening wordt gehouden met verschillen op de regionale woningmarkten. Deze leden geven in overweging het tarief te differentiëren door een lager tarief te hanteren tot een bepaald niveau van de WOZ-waarde.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat blijkens de nota naar aanleiding van het verslag van de Wet verhuurderheffing, de regering een relatie ziet de verhuurderheffing en de verruiming van de mogelijkheden van huurverhoging in de gereguleerde sector. Voor de verhuurders zal dit verband in de praktijk inderdaad gelden. De verhuurderheffing is een prikkel om gebruik te maken van de mogelijkheid om de huren te verhogen, aldus deze leden. Buiten de gereguleerde sector zijn de mogelijkheden tot huurverhoging er echter ook. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen welke redenen er zijn om op lange termijn, als de huren in de gereguleerde sector meer marktconform zijn geworden, de verhuurderheffing alleen te laten gelden voor de gereguleerde sector.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden vinden het belangrijk dat er ruimte is ontstaan voor een integrale afweging van de voorstellen inzake de toekomst van de huurmarkt.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering gelet op de integrale heroverweging en de in de motie Essers c.s. genoemde datum van 1 maart 2013 er vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid niet voor gekozen heeft te komen met een integraal pakket voor 2014 en de heffing voor 2013 te laten vervallen. Is het wenselijk twee afzonderlijke wetsvoorstellen kort na elkaar aan te bieden en te behandelen terwijl de inhoud nauw verbonden is, zo vragen deze leden.

De leden van de SGP-fractie ontvangen graag een nadere toelichting op de terugwerkende kracht die met het voorliggende wetsvoorstel wordt toegepast. Deze leden vragen in hoeverre het besef bij verhuurders dat een heffing door de overheid een reële verwachting is, volstaat om af te wijken van het fundamentele uitgangspunt dat belastende maatregelen niet met terugwerkende kracht worden genomen.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering niet heeft besloten de aangiftetermijn van negen maanden te verlengen, aangezien een belangrijk deel van deze termijn bij aanvaarding van het voorliggende wetsvoorstel al verstreken is.

De leden van de SGP-fractie vragen hoe de datum van 1 januari in de Wet verhuurderheffing moet worden opgevat. Deze leden vragen of hierbij wordt uitgegaan van het ondeelbare moment van de jaarwisseling.

De voorzitter van de commissie,  
De Rouwe

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden