

Vergaderjaar 2006–2007

30 410

Regels met betrekking tot het heffen van een bijdrage van verhuurders van woningen ten behoeve van de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen (Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen)

D

MEMORIE VAN ANTWOORD

31 oktober 2006

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het voorlopig verslag van de vaste commissie voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. In het navolgende ga ik in overeenstemming met mijn ambtgenoot van Financiën in op de vragen en opmerkingen uit het voorlopig verslag waarbij de volgorde van het voorlopig verslag is aangehouden. In de beantwoording is een aantal vragen van verschillende fracties geclusterd.

Algemeen

De leden van de fractie van de PvdA vroegen waarom een wet wordt ingevoerd voor een zo korte werkingstermijn die zulke aanzienlijke administratieve lasten met zich meebrengt.

De totale administratieve lasten die met de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen gemoeid zijn, bedragen naar schatting gemiddeld per jaar minder dan € 5 miljoen, ofwel minder dan 2% van de verwachte gemiddelde jaarlijkse opbrengst van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Dat is relatief gezien niet een aanzienlijk bedrag.

Verder wordt opgemerkt dat het beleid gericht op vermindering van administratieve lasten (met 25% in 2007 t.o.v. 2002) een norm (plafond) per departement inhoudt voor het saldo van lastenreducerende maatregelen en lastentoeename als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving. Het saldo van de lastenreducerende maatregelen en lastentoeename op het terrein van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: VROM) ligt beneden deze norm (zie ook bijlage 7 bij de Miljoenennota 2007 (Kamerstukken 11 2006/07, 30 800, nr. 1, p. 107–108)).

Terughoudendheid regering

De leden van de fractie van GroenLinks wilden weten hoe de regering het doorzetten van onderhavig wetsvoorstel rijmt met de ambitie om terughoudend te zijn bij het doorvoeren van, in de ogen van deze leden, controversiële maatregelen. Het zou in de ogen van deze leden beter zijn om dit wetsvoorstel over te laten aan een nieuwe regering en een nieuw parlement tegen de achtergrond van een bredere tijdshorizon.

Het wetsvoorstel regelt een financiële bijdrage van verhuurders in het licht van de jarenlange inspanningen van de rijksoverheid om via daarop gericht beleid, zoals het huurbeleid en het beschikbaar stellen van huurtoeslagen, een stabiele markt voor betaalbare huurwoningen op te bouwen en in stand te houden. Deze stabiele markt voor betaalbare huurwoningen kent waarborgen voor de betaalbaarheid voor huurders, inclusief de laagstbetaalden onder hen, maar ook voor de verhuurbaarheid voor verhuurders. Dit maakt dat het redelijk is dat van verhuurders een financiële bijdrage wordt gevraagd ten behoeve van de uitgaven van het Rijk gericht op het in stand houden van deze markt. Hoewel de regering constateert dat verschillende fracties kanttekeningen plaatsen bij het voorliggende wetsvoorstel meent zij dat de voornoemde onderbouwing van de redelijkheid van het wetsvoorstel ook in de komende jaren geldig zal zijn, waarmee het wetsvoorstel zich onttrekt aan een korte termijn-horizon. Wel is van belang in het oog te houden of het waarborgen van de betaalbaarheid van het wonen ook op andere wijze kan worden vorm gegeven. In artikel 3 van het wetsvoorstel is daarom vastgelegd dat de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen per 1 januari 2010 zal komen te vervallen, als op 1 juli 2009 bij wettelijk voorschrift zal zijn voorzien in een in omvang gelijke bijdrage in de uitgaven ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen. De regering meent daarom dat er geen goede gronden zijn om te wachten met de behandeling in het parlement van dit wetsvoorstel.

Doel en rechtsgrond van de betaalbaarheidshoofsheffing

De leden van de CDA-fractie vroegen of de Minister van VROM nogmaals kan beargumenteren waarom hij de mening is toegedaan dat van enige vorm van willekeur geen sprake is. Deze leden vroegen voorts of de geïntroduceerde differentiatie in de heffingsgrondslag het rechtsgelijkheidsbeginsel niet verder heeft aangetast.

Van willekeur is sprake als een overheidsmaatregel een willekeurige groep burgers of ondernemingen treft. Willekeurig in de zin dat er geen draagkrachtige motivering is voor het treffen van juist deze groep burgers of ondernemingen. Een belangrijke rol hierin is weggelegd voor het gelijkheidsbeginsel, dat inhoudt dat gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden naar de mate waarin ze gelijk zijn.

De Raad van State schreef in zijn advies dat er in zijn ogen geen goede grondslag was voor de voorgestelde heffing en dat daarom de keuze om deze te heffen van bepaalde verhuurders willekeurig was. In het aan de Raad van State voorgelegde wetsvoorstel ontbrak het, volgens de Raad, aan een draagkrachtige motivering voor het opleggen van een heffing aan de verhuurders van betaalbare huurwoningen. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State is de rechtvaardiging van de voorgestelde betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen opnieuw overwogen. Die heroverweging heeft geleid tot een gewijzigde memorie van toelichting. Daarin is uiteengezet waarom het redelijk is om van de verhuurders van betaalbare huurwoningen een bijdrage te vragen aan de uitgaven van het Rijk ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen. De voorgestelde betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen wordt opgelegd aan natuurlijke en rechtspersonen die van 25 of meer huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben. De verhuurders van betaalbare huurwoningen worden als heffingsplichtig aangemerkt omdat deze groep belang heeft bij de inspanningen, financieel en anderszins, die de rijksoverheid zich sedert langere tijd heeft getroost om een markt van betaalbare huurwoningen te creëren en in stand te houden. Van een willekeurige aanwijzing van een groep heffingsplichtigen is derhalve geen sprake. Een heffing behoeft geenszins algemeen te zijn. Het gelijkheidsbeginsel

eist wel dat – indien een heffing niet algemeen is – er een rechtvaardiging bestaat voor het aanslaan van een beperkte(re) groep heffingsplichtigen. Zoals hiervoor al aangegeven, is die rechtvaardiging er in gelegen dat de groep van verhuurders van huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens gebaat is bij de inspanningen van de rijksoverheid ten aanzien van de markt van betaalbare huurwoningen. De differentiatie in de heffingsgrondslag erkent de verschillende belangen die toegelaten instellingen respectievelijk particuliere verhuurders vanwege hun doelstellingen hebben bij de inspanningen van de rijksoverheid ten aanzien van de markt voor betaalbare huurwoningen. De ongelijkheid van de verschillende groepen verhuurders werkt daarmee door in de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Om het verschil in behandeling tussen verhuurders met minder dan 25 huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens en verhuurders met 25 of meer huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens te mitigeren voorziet het wetsvoorstel in een forfaitaire korting. Deze korting wordt in mindering gebracht op de te betalen betaalbaarheidsheffing huurwoningen en komt de facto overeen met de heffing over 25 huurwoningen.

De voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen is geen retributie in die zin dat er geen heffing wordt geheven als vergoeding voor een specifieke tegenprestatie. Voorgesteld wordt om een heffing in te voeren ten behoeve van uitgaven van het Rijk met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen, in den brede. De groep heffingsplichtigen is bepaald op grond van de hiervoor genoemde rechtvaardiging en derhalve niet willekeurig.

Ook vroegen de leden van de CDA-fractie waarop het percentage van 35 is gebaseerd en waarom niet is gekozen voor een ander percentage. Ook wilden deze leden weten wat moet worden begrepen uit de opmerking van de regering dat hiermee sprake is van «een zorgvuldige balans tussen het gelijkheidsbeginsel en een betekenisvol verschil in bijdrage» en wat in dat verband onder betekenisvol moet worden verstaan.

Woningcorporaties hebben als doelstelling en primaire activiteit het betaalbaar huisvesten van huurders, met name huurders met lage inkomens. Commerciële verhuurders richten zich in hun investeringsbeslissingen op de huurwoningmarkt minder dan sociale verhuurders op het gereguleerde huurwoningsegment. De regering heeft dit verschil tot uitdrukking willen brengen in een substantiële verlaging van de bijdrage van commerciële verhuurders aan het waarborgen van de betaalbaarheid. Die verlaging kan echter, gezien het gelijkheidsbeginsel, niet zodanig zijn dat daarmee onvoldoende tot uitdrukking komt dat ook voor commerciële verhuurders een stabiele markt voor betaalbare huurwoningen en daarop gerichte overheidsinspanningen van belang zijn. Dat afwegende, is een verlaging met ongeveer eenderde opgenomen in het wetsvoorstel.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen of het juist is dat er sprake is van een onderbouwde politieke keuze van het koppelen van huurbeleid en betaalbaarheid, te verrekenen via een baatbelasting dan wel een hernieuwde onroerende zaakbelasting.

Het onderhavige wetsvoorstel legt een relatie tussen het blijven waarborgen van de betaalbaarheid van het wonen en de inspanningen van de rijksoverheid terzake. Die inspanningen strekken verder dan alleen het huurbeleid. Zo is ook het beschikbaar stellen van huurtoeslagen een belangrijke maatregel in dit verband. Een bijdrage van verhuurders, voor wie een stabiele markt voor betaalbare huurwoningen, met waarborgen voor een goede verhuurbaarheid van hun bezit, van groot belang is, wordt redelijk geacht. Er is derhalve geen sprake van een directe koppeling

tussen het voorgenomen huurbeleid en de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

Die bijdrage heeft overigens niet het karakter van een baatbelasting, aangezien de bijdrage niet wordt berekend op basis van een berekende ondervonden baat. Er is sprake van een bijdrage op basis van de WOZ-waarde van het in het wetsvoorstel afgebakende woningbezit van verhuurders. Ook is geen sprake van een hernieuwde onroerende zaak belasting omdat de heffing zich niet richt op alle huur- en koopwoningen, maar alleen op de categorie betaalbare huurwoningen.

De leden van de PvdA-fractie stelden dat bij de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen een specifieke groep wordt belast om een algemene inkomensondersteunende maatregel van de rijksoverheid te betalen. Ook de leden van de VVD-fractie wilden graag de zienswijze van de Minister van VROM over dit principiële punt. De leden van de fractie van de PvdA beschouwen dit als een ingrijpende verandering in de opvatting over belastingen en heffingen die voorafgegaan zou moeten worden door een fundamentele politieke discussie. Zij vroegen zich af waarom de regering en daarbinnen vooral de Minister van Financiën daarvoor geen aanleiding heeft gezien.

De door de leden van de fractie van PvdA bedoelde fundamentele politieke discussie is in een eerder stadium niet gevoerd, omdat het wetsvoorstel een verband legt tussen het voordeel van verhuurders bij een door de overheid gecreëerde stabiele markt voor betaalbare huurwoningen en de rechtvaardiging om in ruil voor deze stabiliteit een bijdrage te vragen. Bij de totstandkoming van het voorliggende wetsvoorstel is derhalve bewust gekozen voor een bestemmingsheffing, omdat deze heffing niet bestemd is voor de financiering van rijksuitgaven in het algemeen. De heffing komt ten goede aan de VROM-begroting, met name met het oog op de uitgaven ten behoeve van de huurtoeslag, en draagt daarmee bij aan een stabiele markt voor betaalbare huurwoningen, die waarborgen kent voor de betaalbaarheid voor huurders, maar ook voor de verhuurinkomsten van verhuurders.

Bij de behandeling in de Tweede Kamer heeft een aantal fracties gepleit om het wetsvoorstel te beschouwen als een tijdelijke maatregel ter dekking van de uitgaven van het Ministerie van VROM ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen. Om die reden is het wetsvoorstel zodanig aangepast dat de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen zal komen te vervallen per 1 januari 2010, op voorwaarde dat bij wettelijk voorschrift wordt voorzien in vervangende maatregel met een gelijke opbrengst. In deze discussie die in de volgende kabinetsperiode gevoerd zal moeten worden kunnen de bedenkingen van deze fractie over de financieringswijze worden meegewogen.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen waarom de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen niet omgeslagen wordt over het totale huurwoningenbestand maar redelijk willekeurig wordt opgelegd aan huishoudens die wonen in sociale huurwoningen die een zodanig lage WOZ waarde hebben dat ze daardoor niet tot de geliberaliseerde huurwoningenvoorraad gaan behoren.

De voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt niet opgelegd aan huishoudens maar aan verhuurders. Vervolgens gelden er maximale huurstijgingen dus daar waar sprake zou zijn van een huureffect kan dat nooit meer zijn dan mogelijk is op grond van de huurprijsregelgeving. De voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen is beperkt tot het marktsegment voor betaalbare huurwoningen. Dit marktsegment kent, zoals in de memorie van toelichting (Kamerstukken II 2005/06, 30 410,

nr. 3, p. 2–5) is aangegeven, door het rijksbeleid een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde verantwoorde inkomsten voor de verhuurders. Gezien het grote belang dat verhuurders op deze markt hierbij hebben alsmede de omvangrijke kosten die het Rijk de komende jaren maakt om dit stelsel in stand te houden (met name ten aanzien van de kosten voor de huurtoeslag), is het redelijk om van deze verhuurders een financiële bijdrage te vragen.

Verder wordt opgemerkt dat ruim 90% van alle huurwoningen in principe onder de grondslag van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen valt.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de veronderstelling juist is dat uitsluitend de huurders met een inkomen net boven de huursubsidiegrens oplopend naar modaal, op basis van de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen een financiële bijdrage moeten leveren ten bate van de huurders die onder de huursubsidiegrens zitten, waardoor tevens de armoedeval duidelijk wordt vergroot.

Nee, die veronderstelling is niet juist.

Ten eerste worden verhuurders aangeslagen voor de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen en niet de huurders. Ten tweede genieten de huurders van betaalbare huurwoningen huurprijsbescherming. Dat geldt ook voor de huurders met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens.

Ten derde heeft een algemene stijging van het huurniveau normaliter ook gevolgen voor de eigen bijdrage (normhuur) in de huur van huurtoeslagontvangers, waardoor de armoedeval niet hoeft toe te nemen.

De leden van de fractie van de PvdA suggereerden dat het in de gedachtegang van de regering te billijken zou zijn om van de ene groep huurders een financiële bijdrage te vragen voor een andere groep huurders. De leden van de fractie van de PvdA vroegen of het in deze gedachtegang voor de hand ligt dat de ene groep kopers (bijvoorbeeld zij die het meest profiteren van de hypotheekrenteaftrek) een heffing opgelegd krijgen ten gunste van een andere groep kopers (bijvoorbeeld starters op de woningmarkt). De leden van de SP-fractie vroegen zich af of de heffing in strijd is met het beginsel van rechtsgelijkheid, waarbij hypotheekrenteaftrek gefinancierd wordt uit de algemene middelen, terwijl deze heffing wordt gefinancierd door een heffing in de sector betaalbare huurwoningen. Verder vroegen de leden van de SP-fractie zich af waarom niet gekozen is voor een solidariteitsheffing van eigen woningbezitters met lage woonlasten.

Vooropgesteld moet worden dat de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt geheven van de verhuurders en niet van huurders. Verhuurders kunnen alleen (een deel van) de kosten afwentelen op de zittende huurders voor zover de wettelijke ruimte om de huur te verhogen dat toelaat. Mede gezien hun sociale doelstelling zullen woningcorporaties naar verwachting de grenzen van de maximale huurverhoging lang niet altijd opzoeken.

De overheidsinterventie ten aanzien van de sector betaalbare huurwoningen is van een andere orde dan de interventie ten aanzien van de markt van koopwoningen. De hypotheekrenteaftrek is een onderdeel van de primaire heffingsstructuur van de inkomstenbelasting en beperkt zich niet tot bepaalde eigen woningen (zij het dat slechts de eerste, zelf bewoonde, eigen woning voor aftrek in aanmerking komt). Ook de relatie verhuurder en huurder in de sector betaalbare huurwoningen is een andere relatie dan de relatie tussen zittende eigenaren van eigen woningen en starters op de woningmarkt. De verhuurder levert een woon-dienst aan de huurder en ontvangt in ruil hiervoor een maandelijkse huur-

prijs. In de sector betaalbare huurwoningen bepalen niet alleen vraag en aanbod de hoogte van de huurprijs, maar wordt deze mede bepaald door het beleid van de rijksoverheid, waartoe ook de huurtoeslag en huurprijsregulering gerekend worden.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen uitleg waarom de directe baat als duidelijke grondslag is voorgesteld en waarom alternatieven als de fiscale aanslag om fiscaaljuridische redenen zijn afgewezen.

Allereerst moet worden opgemerkt dat onderhavig wetsvoorstel, gezien de strekking van het advies van de Raad van State, niet (meer) gestoeld is op een directe baat die verhuurders hebben bij de beschikbaarheid van huurtoeslagen. De onderbouwing van onderhavig wetsvoorstel zit in het belang dat verhuurders van woningen in de betaalbare huursector hebben bij de inspanningen van het Rijk om te komen tot een stabiele huurwoningmarkt die voor huurders, ook diegenen met de laagste inkomens, waarborgen biedt voor blijvende betaalbaarheid, en voor verhuurders waarborgen biedt voor de verhuurbaarheid van hun woningen. Er is daarbij sprake van een forfaitaire heffing op basis van de kenmerken van het woningbezit van verhuurders, maar niet van een individuele koppeling tussen het profijt dat verhuurders genieten en de heffing die zij in dat licht zouden moeten betalen.

Het alternatief van een fiscale aanslag (zoals vennootschapsbelasting) specifiek voor bepaalde huurders van woningen is niet voorgesteld, omdat die niet zou aansluiten bij het doel van de voorgestelde maatregel. Een belastingheffing is naar zijn aard een generieke heffing. Daarbij dienen zoveel mogelijk gelijke gevallen gelijk behandeld te worden. De grondslag van de heffing is echter beperkt tot een gedeelte van de verhuurde woningen en tot een beperkte groep verhuurders. Dat betekent dat de ene verhuurder van woningen wel en de andere niet onder die belastingheffing zou vallen. Een dergelijkebelastingheffing heeft een risico in zich van strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel. Bij een bestemmingsheffing is dit risico in veel mindere mate aanwezig, omdat het verschil in behandeling daarbij juist is ingegeven door het doel van de maatregel. Daarmee hangt ook samen dat de opbrengst van een belastingheffing in de algemene middelen vloeit en niet ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen ingezet zou kunnen worden.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen een reactie van de regering op de stellingname met betrekking tot de verhouding van het wetsvoorstel tot de algemene rechtsbeginselen in de aan de leden van de Eerste Kamer gezonden brief van de heren Freudenthal en Boer.

In de brief waarnaar deze leden verwijzen wordt gesteld dat het feit dat de heffingsplichtige verhuurders geprofiteerd hebben van de overheidsinspanningen op het terrein van de markt van betaalbare huurwoningen een dubieuze rechtvaardiging vormt. Hier zou sprake zijn van strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel nu slechts de verhuurders van nietgeliberaliseerde huurwoningen heffingsplichtig zijn.

Het gelijkheidsbeginsel vereist gelijke behandeling van gelijke gevallen. De verhuurders van niet-geliberaliseerde huurwoningen zijn in die zin niet gelijk aan verhuurders van geliberaliseerde huurwoningen dat de verhuurders van niet-geliberaliseerde woningen belang hebben bij de inspanningen van de rijksoverheid terzake van de markt voor betaalbare huurwoningen. Gezien dat verschil is hier geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel.

In de brief wordt voorts gesteld dat de grens van 25 huurwoningen zonder meer arbitrair is. Voorts wordt gesteld dat de rechtsgrond voor de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen daarmee ondeugdelijk is.

De grens in het wetsvoorstel met betrekking tot een minimum aantal woningen is ingegeven uit efficiency-overwegingen voor zowel de verhuurders als het Rijk. Zonder een dergelijke grens zou de voorgestelde betaalbaarheidsheffing voor kleine verhuurders een onevenredige administratieve last betekenen. Tevens zouden de uitvoeringskosten voor het Rijk zonder zo'n grens onevenredig veel hoger worden omdat er veel verhuurders zijn met een klein aantal woningen. Een te hoog minimum-aantal zou daarentegen leiden tot een ongewenste grondslagversmalling voor de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Om die reden is als uitgangspunt gekozen die verhuurders onder de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen te laten vallen waarvan kan worden aangenomen dat ze op een bedrijfsmatige manier actief zijn bij de verhuur van hun woningbezit. Van verhuurders met een woningbezit van meer dan 10 huurwoningen mag dit worden verondersteld. Gezien het grote belang van een goede uitvoering van onderhavig wetsvoorstel die niet ten koste gaat van de overige taken van de Belastingdienst, is er voor gekozen om tijdelijk de grens op 25 woningen te leggen. Zodra dit uitvoeringstechnisch mogelijk is zal de grens worden verlaagd naar 10 woningen. De Hoge Raad heeft recentelijk in een aantal procedures over gemeentelijke belastingen (zie onder meer HR 13 mei 2005, nr. 38 402 (BNB 2005/213)) geoordeeld dat een heffingssystematiek die meebrengt dat slechts wordt geheven indien en voorzover een bepaalde grens overschreden wordt, niet reeds op zichzelf in strijd is met gelijkheidsbeginsel, ook al zou die systematiek tot gevolg hebben dat slechts een gering percentage van de belastingplichtigen daadwerkelijk in de heffing wordt betrokken. Van een ondeugdelijke rechtsgrond voor de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen is geen sprake.

Volgens de brief valt niet in te zien waarom slechts verhuurders van woningen en niet ook andere beleggers worden onderworpen aan een profijtheffing ten aanzien van overheidsinspanningen ter bevordering of regulering van de beleggersmarkt.

De rechtvaardiging voor het heffingsplichtig maken van de verhuurders van huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens is gelegen in het belang dat die verhuurders hebben bij de inspanningen van de rijksoverheid terzake van de markt voor betaalbare huurwoningen. Er is geen enkele relatie tussen de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen en overheidsinspanningen ter bevordering of regulering van de beleggersmarkt. Het heffingsplichtig maken van beleggers is dan ook niet aan de orde.

De leden van de VVD-fractie wilden weten waarom niet is gekozen voor een echte bezuiniging in de begroting van VROM of elders in de uitgaven van het Rijk. Deze leden gaven aan moeite te hebben met de keuze voor een nieuwe heffing om afgesproken bezuinigingen te financieren. Deze leden vroegen naar de zienswijze van de Minister van VROM met betrekking tot de vraag of nog wel van bezuinigingen kan worden gesproken indien het Rijk deze bezuinigingen doorvoert door simpelweg de lasten te verhogen. Ook de leden van de fracties van SGP en ChristenUnie vroegen hiernaar.

In de afgelopen jaren hebben, binnen het relatief beperkte uitgavenkader van de begroting van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, reeds verschillende bezuinigingen plaatsgevonden. Ten eerste heeft een bezuiniging plaatsgevonden van ruim € 200 miljoen op de huurtoeslagen.

Daarnaast heeft reeds een bezuiniging plaatsgevonden op de financiële middelen die via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (hierna: ISV) ter beschikking worden gesteld. Het kabinet heeft het met het oog op de betaalbaarheid en het belang van een voortvarende stedelijke vernieu-

wing niet opportuun geacht verdergaande bezuinigingen door te voeren. Geconstateerd is dat er een blijvende druk is op de uitgaven voor de huurtoeslagen, die ten laste komen van de begroting van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Gezien het belang van het blijvend waarborgen van de betaalbaarheid voor huurders is, zoals gezegd, niet gekozen voor een (verdere) bezuiniging op de toeslagen die aan huurders worden toegekend. In plaats daarvan is, gezien het feit dat ook verhuurders een belang hebben bij de overheidsinspanningen gericht op een stabiele markt voor betaalbare huurwoningen, die waarborgen bevat voor huurinkomsten voor verhuurders, gekozen voor een financiële bijdrage van verhuurders aan de uitgaven voor het waarborgen van de betaalbaarheid van het wonen.

De leden van de VVD-fractie vroegen waarom niet helemaal is afgezien van een heffing bij commerciële verhuurders (in plaats van de korting van 35%), gezien de relatief beperkte jaarlijkse opbrengst van € 32,5 miljoen en de hoge administratieve lasten omdat het gaat om duizenden commerciële verhuurders en om «slechts» 500 corporaties.

Sociale verhuurders hebben als kernactiviteit het zorgen voor betaalbaar wonen van huurders en vooral die met lage inkomens. Zij hebben belang bij het marktsegment voor betaalbare huurwoningen dat door het rijksbeleid een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde verantwoorde inkomsten voor de verhuurders kent. Dat geldt ook voor commerciële verhuurders, zij het in wat mindere mate. Het zou daarom in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel om alleen woningcorporaties de lasten op te leggen van de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen. Wat betreft de administratieve lasten bij commerciële verhuurders kan worden opgemerkt dat deze worden geraamd op gemiddeld ca. € 1,4 miljoen per jaar (incl. toegerekend deel van de eenmalige lasten). In relatie tot de opbrengsten van de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen bij commerciële verhuurders is dit ca. 4%. Er is gekozen voor een eenvoudige heffingssystematiek op basis van de WOZ-waarde van huurwoningen.

De leden van de VVD-fractie stelden dat de woningcorporaties een forse overmaat aan vermogen hebben en commerciële verhuurders niet, en vroegen in dat verband hoe de Minister van VROM dit verschil in vermogenspositie mee heeft laten wegen bij de beslissing ook commerciële verhuurders mee te laten betalen aan de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen.

De vermogenspositie van woningcorporaties en commerciële verhuurders is geen factor geweest in de beslissing om ook commerciële verhuurders mee te laten betalen aan de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen. De vermogenspositie van een verhuurder wordt bepaald door een veelheid van factoren. Er is bij de beslissing om ook commerciële verhuurders mee te laten betalen aan de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen enkel gekeken naar het belang dat ook commerciële verhuurders hebben bij de markt voor betaalbare huurwoningen dat door het rijksbeleid een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde verantwoorde inkomsten voor de verhuurders kent.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen welke garanties de regering kan bieden dat de betaalbaarheidshemming in combinatie met de verruiming van het huurbeleid zal leiden tot een dynamischer woningmarkt.

Voor het stagneren van de woningmarkt zijn verschillende oorzaken te benoemen en het kabinetsbeleid is er dan ook op gericht om de stagnatie

op verschillende terreinen aan te pakken. De beoogde modernisering van het huurbeleid is daar een onderdeel van. Voorop staat dat er voor een dynamischer woningmarkt meer gebouwd moet worden. Zo is om het tempo en omvang van die bouwproductie te beïnvloeden geld beschikbaar gesteld en zijn hier afspraken met de woningmarktgebieden over gemaakt. Ook voor een voortvarende aanpak van de oude wijken zijn er middelen beschikbaar gesteld en afspraken met partijen gemaakt. Daarnaast maakt de Nota Ruimte het gemakkelijker om nieuwe locaties voor woningbouw aan te wijzen en is een wetsvoorstel in procedure waarmee het vergunningenstelsel wordt vereenvoudigd (het wetsvoorstel aangaande de zogenoemde «omgevingsvergunning»). De modernisering van het huurbeleid met de toegroei naar een groter geliberaliseerd segment en meer ruimte om prijs en kwaliteit beter met elkaar in evenwicht te brengen, richt zich op het realiseren van een beter investeringsklimaat voor huurwoningen dat op termijn zal zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Het door het kabinet ingezette beleid is de beste waarborg dat een verhoging van de woningbouwproductie plaatsvindt. De laatste gegevens over de gerealiseerde bouwproductie en het aantal afgegeven bouwvergunningen (welke laatste reeds in het licht van deze instrumentenmix tot stand is gekomen) zijn wat dat betreft illustratief en bemoedigend.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen of de regering kan aantonen dat de WOZwaarde een betrouwbaar instrument is om als berekeningsgrondslag van de betaalbaarheidsheffing te dienen. Voorts vroegen zij of de regering alternatieven heeft overwogen om als grondslag voor een mogelijke heffing te nemen.

Het systeem van de Wet waardering onroerende zaken is erop gericht dat voor alle onroerende zaken een waarde wordt vastgesteld die aansluit bij de markt en waarbij de onderlinge verhoudingen tussen de waarden ook overeenkomen met verschillen in «verkoopprijzen» die op de markt betaald worden. De WOZ-waarde wordt steeds zo nauwkeurig mogelijk vastgesteld. Bij volledig identieke woningen zal dan ook in principe sprake moeten zijn van een gelijke WOZ-waarde. In welke gevallen een woning echt identiek is, kan moeilijk in zijn algemeenheid vastgesteld worden. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat binnen een complex de waarde van een woning op de tweede verdieping hoger is dan die van een woning op de vierde verdieping in verband met eenvoudigere toegankelijkheid. Zowel de betrokken gemeenten als het toezicht door de Waarderingskamer moeten ervoor zorg dragen dat onjuiste onderlinge verhoudingen worden vermeden. Juist wanneer de waardebepaling jaarlijks wordt uitgevoerd, zoals vanaf 2007 het geval zal zijn, is dit eenvoudiger te verwezenlijken. Er is geen aanleiding voor de in de vraag opgenomen veronderstelling dat bezwaren tegen de WOZ-waarde op andere dan objectieve gronden worden gehonoreerd. De uitspraak op een bezwaarschrift moet altijd worden gemotiveerd. Als er sprake is van een verlaging dan ligt daaraan dus een zorgvuldige beoordeling van het bezwaarschrift en van de aangebrachte grieven ten grondslag. Vaak is er een tweede taxatie verricht. Het eindoordeel over de vastgestelde waarde is aan de belastingrechter die daarover in drie instanties kan beslissen (rechtbank, gerechtshof en Hoge Raad). Gezien de genoemde kenmerken en de relatieve eenvoud en objectiviteit van de hantering van []-waarden, die ook voor andere heffingen een aanvaarde grondslag is gebleken, is voor deze grondslag gekozen.

Gelet op het voorgaande is de regering van mening dat de WOZ-waarde van huurwoningen (tot een bepaald maximum) een deugdelijke grondslag vormt voor de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

De leden van de SP-fractie vroegen of artikel 2, eerste lid, van het wetsvoorstel op gespannen voet staat met het beginsel van de rechtsgelijkheid, aangezien de heffingsdrempel bij andere (belasting)wetgeving veel lager is dan bij dit wetsvoorstel.

In artikel 2, eerste lid, van het wetsvoorstel is bepaald dat verhuurders die van 25 huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens krachtens eigendom, bezit of zakelijk recht het genot hebben heffingsplichtig zijn. Deze ondergrens van 25 huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens bewerkstelligt dat een verhoudingsgewijs gering aantal huurwoningen buiten de heffing blijft en dat het aantal feitelijk heffingsplichtigen enorm wordt gereduceerd, hetgeen de uitvoering aanzienlijk vereenvoudigt en leidt tot een minimale toename van de administratieve lasten.

De heffingsgrens behelst de afbakening van de categorie betaalbare huurwoningen waarop dit wetsvoorstel ziet. Zoals bij de behandeling in de Tweede Kamer in de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II 2005/06, 30 410, nr. 8, p. 11) is uiteengezet behoren woningen met een WOZ-waarde die hoger is dan de heffingsgrens in principe niet tot het marktsegment dat dankzij het rijksbeleid een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor de verhuurders. De huurtoeslag, de huurprijsregelgeving en de woonruimteverdeling zijn hier of niet of in beperkte mate van toepassing en dat geldt ook voor in het verleden verstrekte objectsubsidies. Daarom wordt voor deze woningen van verhuurders geen financiële bijdrage gevraagd.

De leden van de SP-fractie vroegen zich af hoeveel de fiscale kosten ten gevolge van de hypotheekaf trek in de periode 2000–2005 zijn gestegen.

Opgemerkt zij dat dit wetsvoorstel geen betekenis heeft voor de hypotheekrenteaf trek. In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van het budgettaire beslag van de hypotheekrenteaf trek in de periode 2000–2005 weergegeven.

	Hypotheekrenteaf trek (mid euro)
2000	7,9
2001	8,3
2002	9,3
2003	10,7
2004	11,3
2005	11,7

De leden van de SP-fractie vroegen of de Minister van VROM bekend is met de kritiek van de Vereniging Sociale Advocatuur Nederland zoals geuit in brieven van 16 januari 2006 en 23 juni 2006, over de koppeling van WOZ en huurprijzen. Deze leden vroegen tevens of de Minister van VROM op de hoogte is van de soortgelijke kritiek van de Raad van State. Deze leden vroegen waarom de Minister deze kritiek niet deelt.

Allereerst wordt opgemerkt dat onderhavig wetsvoorstel geen wijzigingen aanbrengt in het huurbeleid.

Ik ben bekend met de kritiek van de Vereniging Sociale Advocatuur Nederland zoals geuit in brieven van 16 januari 2006 en 23 juni 2006, over de koppeling van WOZ en huurprijzen in de voorstellen voor de modernisering van het huurbeleid per 1 januari 2007. De Vereniging Sociale Advocatuur gaat in haar brief van 16 januari 2006 in op onderwerpen als vermenging van rechtsgebieden, rechtszekerheid, praktijkervaringen met de WOZ-taxatie, schending van de beginselen van behoorlijke regelgeving, neveneffecten en kosten. In haar brief van 23 juni 2006 wijst zij er op dat de Raad van State zijn bezwaren omtrent onduidelijke rechtsbescherming

en het vermengen van de rechtsgebieden belasting- en huurrecht deelt, waar de Raad van State in zijn advies bij het wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007 (Kamerstukken II 2005/06, 30 595, nr. 4) ingaat op versnippering van de rechtsbescherming en adviseert tot een eenduidig traject van rechtsbescherming. Hierover kan worden opgemerkt dat reeds sprake is van een eenduidig traject van rechtsbescherming.

Voor zowel de WOZ-waarde als bij huurgeschillen geldt een laagdrempelige vorm van geschillenbeslechting. Met betrekking tot de WOZ-waarde is dat de bezwaar- en beroepsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht en met betrekking tot huurgeschillen de procedure bij de huurcommissie.

Daarbij moet worden bedacht dat in de voorstellen voor het huurbeleid de WOZ-waarde niet één op één de huurprijs bepaalt. De WOZ-waarde wordt gebruikt om de maximumhuur te bepalen c.q. om te bepalen of en welke huurprijsregelgeving voor de woning van toepassing is. Omdat in het huurbeleid in alle gevallen wordt uitgegaan van de WOZ-waarde van het voorgaande jaar (t-1), zal bij deze procedures over het algemeen sprake zijn van volgtijdelijkheid.

Gezien de specifieke expertise van de huurcommissie is het niet wenselijk dat de huurcommissie beslist over de WOZ-waarde van huurwoningen. Bij de beslechting van huurprijsgeschillen wordt de WOZ-waarde van een huurwoning daarom als gegeven beschouwd, en wordt, indien nog onduidelijk is wat de WOZ-waarde is omdat er nog een bezwaar- of beroepsprocedure loopt, het geschil door de huurcommissie aangehouden. Ter verduidelijking is in de memorie van toelichting (algemeen deel: hoofdstuk 7) bij het wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007 (Kamerstukken II 2005/06, 30 595, nr. 3) de rechtsbescherming, waaronder de eventuele samenloop van procedures in het kader van de WOZ-waarde en procedures in het kader van de huurgeschillenbeslechting, nog eens nader uiteengezet.

Aangezien in het huurbeleid in alle gevallen gewerkt wordt met de WOZ-waarde van het voorgaande jaar zullen de procedures met betrekking tot de WOZ voor het overgrote deel zijn afgerond wanneer de WOZ-waarde een rol gaat spelen in het huurbeleid.

Slechts in incidentele gevallen wordt beroep aangetekend tegen de WOZ-waarde:

ten aanzien van ruim 8 miljoen WOZ-beschikkingen met betrekking tot onroerend goed in 2005, is ten aanzien van woningen 877 000 keer bezwaar gemaakt, waarbij vervolgens 14 000 keer beroep is aangetekend. Slechts bij 1,5% van de bezwaarschriften wordt dus uiteindelijk beroep aangetekend. Dat is 0,175% van het totaal aantal WOZ-beschikkingen.

Het is gezien deze aantallen dan ook niet te verwachten dat in een groot aantal gevallen nog een procedure met betrekking tot de WOZ-waarde loopt, wanneer een procedure bij de huurcommissie aanhangig wordt gemaakt.

Al met al ben ik van mening dat op zorgvuldige wijze is omgegaan met en op afdoende wijze tegemoet gekomen is aan eventuele bezwaren met betrekking tot de koppeling van de WOZ-waarde en de huurprijsbepaling.

Verhouding tot de belastingwetgeving

De leden van de fractie van het CDA wilden antwoord op de vraag hoe het voorliggende wetgevingsvoorstel zich verhoudt tot de belastingwetgeving. De leden van de fractie van de VVD vroegen naar de samenloop met box III en hoe dit verschil te rechtvaardigen is.

De verwijzing naar de fiscale wetgeving heeft betrekking op het gekozen systeem van heffing en inning. Hierdoor is de voorgestelde betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen vormgegeven op een wijze die aansluit bij de aangiftebelastingen. Eén en ander betekent niet dat hierdoor sprake is van een belasting. Het genoemde standpunt van de Minister van VROM in de brief van 7 juni 2006 (Kamerstukken II 2005/06, 30 410, nr. 17) heeft betrekking op de situatie dat de opbrengst van de voorgestelde betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen in de algemene middelen zou vallen. Hiervoor is nadrukkelijk niet gekozen, derhalve spreken wij hier van een bestemmingsheffing en niet van een belasting. Het voorgestelde artikel 2 van de Wet WOZ is een fictiebepaling die juist nodig is, omdat de voorgestelde betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen niet als een belasting wordt aangemerkt. De samenloop met de belastingheffing (met name box III) is als volgt. De kosten van de bestemmingsheffing kunnen als kosten worden afgetrokken in box 1 en in de vennootschapsbelasting (hierna: Vpb). Als voorheffing op de inkomstenbelasting en de Vpb zijn opgenomen die belastingen (dividendbelasting, loonbelasting, kansspelbelasting) die zonder verrekening tot dubbele heffing over dezelfde grondslag leiden. Derhalve komt de voorgestelde betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen daarvoor niet in aanmerking. De verruiming van het huurbeleid kan het rendement op het geïnvesteerde vermogen van verhuurders vergroten. Een deel van het rendement kan door de voorgestelde betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen worden weggenomen. In box III wordt uitgegaan van een fictief rendement over het vermogen, waarbij geen rekening wordt gehouden met externe factoren, derhalve wordt geen rekening gehouden met de voorgestelde betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen hoe kan aan de buitenwereld duidelijk gemaakt kan worden dat het hier niet om een belastingmaatregel gaat maar om iets geheel anders, terwijl de uitvoeringsinstantie juist wel de Belastingdienst is.

Het Ministerie van VROM zal, indien het wetsvoorstel wordt aanvaard, de communicatie over de beleidsmatige kant van de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen verzorgen. In deze communicatie zal aandacht worden besteed aan de aard van de voorgestelde betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen. Ook in de communicatie van de Belastingdienst – over de meer proces- en heffingstechnische aspecten – zal op het karakter van de voorgestelde betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen worden gewezen. Dit is overigens niet uitzonderlijk ook bij andere wetten, niet zijnde belastingen, is de Belastingdienst belast met de uitvoering, zoals bijvoorbeeld bij de huur- en de zorgtoeslag.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen voorts of de Belastingdienst zonder al te veel problemen deze nieuwe, volgens de staatssecretaris wezensvreemde activiteit, voor haar rekening kan nemen.

De uitvoering van de voorgestelde betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen vraagt een, gezien de totale personeelsbezetting van de Belastingdienst, relatief beperkte inspanning. Zoals reeds hiervoor vermeld, is het systeem van heffing en inning niet nieuw voor de dienst, waardoor aangesloten kan worden op bestaande automatiseringssystemen en gebruik kan worden gemaakt van de ervaring die reeds bij de medewerkers aanwezig is. Er worden dan ook geen bijzondere problemen verwacht bij de uitvoering door de Belastingdienst van de voorgestelde betaalbaarheidshoofschuld huurwoningen.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen of de kosten, als de Belastingdienst extra personeel moet inhuren voor de uitvoering van deze

maatregel, daarvan dan worden doorberekend in de heffing voor het volgende jaar.

De verwachting bestaat dat er geen inhuur van extra personeel hoeft plaats te vinden voor de uitvoering van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Als de uitvoering toch tot onvoorziene extra werkzaamheden leidt zullen deze, gezien het geringe bereik van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen, beperkt van omvang zijn. De eventuele meerkosten worden in dat geval niet doorberekend.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen hoe bijvoorbeeld juridisch (heffing achteraf) en administratief wordt omgegaan met de heffing voor het jaar 2006, wanneer de behandeling van deze wet pas plaats vindt in het najaar in deze Kamer.

Voor het heffingsjaar 2006 zijn de peildatum voor het woningbezit en de datum waarop de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen verschuldigd is afhankelijk van het tijdstip van inwerkingtreding van de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen. De uiterste betaaldatum is gekoppeld aan dit tijdstip, in die zin dat de betaaldatum ligt vier maanden na de datum van inwerkingtreding. Het aangifte- en betaalproces voor het heffingsjaar 2006 zal daarmee in het jaar 2007 plaatsvinden.

In de berekeningsgrondslag van de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt, na amendering in de Tweede Kamer teruggebracht van 5 naar 3%, de oninbaarheid verwerkt. Dat betekent dat de goede betaler moet opdraaien voor de slechte betaler van deze wet en het niet de inner is, cq het Rijk middels de Belastingdienst, die de schade oploopt bij nalatigheid. De leden van de fractie van de PvdA vroegen zich af of het gevaar dan niet groot is dat de inner zich niet tot het uiterste zal inspannen om de opbrengst binnen te krijgen.

De Belastingdienst zal de invorderingsmaatregelen treffen die nodig zijn om de verschuldigde betaalbaarheidsheffing huurwoningen ook daadwerkelijk te innen. Het betreft hier immers een wettelijk aan de dienst opgedragen taak. Dit is niet anders dan voor alle belastingmaatregelen die door de Belastingdienst worden uitgevoerd. De Belastingdienst legt over dit invorderingsbeleid via het zogeheten Beheersverslag verantwoording af aan de Algemene Rekenkamer en aan het parlement.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen of de regering kan aangeven bij wie de inningsproblemen verwacht worden en of dat vooral de particuliere investeerders zijn, die soms niet meer dan 25 woningen in hun bezit hebben.

Op voorhand valt niet aan te geven bij welke categorieën heffingsplichtigen inningsproblemen te verwachten zijn. Bij de opsporing van de heffingsplichtigen gaat de Belastingdienst uit van de WOZgegevens. Deze systematiek is onafhankelijk van het aantal woningen van de heffingsplichtige. De verwachting bestaat dat een belangrijk deel van de heffingsplichtigen op deze wijze kan worden getraceerd. Mocht een heffingsplichtige niet op deze wijze worden ontdekt dan is hij verplicht zich zelf te melden. In de voorlichting ter gelegenheid van de invoering van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen zullen potentiële heffingsplichtigen expliciet op deze verplichting worden gewezen.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen of in het wetsvoorstel is voorzien dat volgend jaar alle eigenaren met meer dan 10 woningen

onder deze wet gaan vallen. Ook vroegen deze leden of er inmiddels maatregelen worden getroffen om verhuurders met tenminste 10 maar minder dan 25 huurwoningen op te sporen.

Dat is nog niet het geval. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (Kamerstukken II 2005/06, 30 410, nr. 3) is aangegeven dat zodra het voor het Rijk uitvoeringstechnisch mogelijk is, zo mogelijk vanaf het tweede heffingsjaar, de voorgestelde betaalbaarheidshoofding huurwoningen zal worden geheven bij verhuurders met ten minste 10 huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens. De Belastingdienst, die de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidshoofding huurwoningen zal uitvoeren, is thans in een afrondend stadium met het inregelen van het uitvoeringsproces. De Belastingdienst zal vervolgens bezien op welke termijn het uitvoeringstechnisch haalbaar is uit te gaan van verhuurders met ten minste 10 huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens. Overigens is een wetswijziging benodigd om de verlaging van de heffingsgrens van 25 naar 10 huurwoningen door te voeren.

De leden van de VVD-fractie vroegen waarom niet is aangesloten bij bestaande groepsdefinities zoals opgenomen in artikel 10a, vierde lid, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, of artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek.

Binnen de context van het voorstel is gekozen voor een eigen groepsbegrip. Daarbij is gelet op de uitvoerbaarheid gekozen voor een groepsdefinitie die eenvoudiger en beperkter is dan de definitie die is opgenomen in artikel 10a, vierde lid, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Zo geldt voor de voorstelde betaalbaarheidshoofding huurwoningen een 50%-grens (in plaats van de grens van eenderde) en wordt alleen gekeken naar rechtspersonen (en niet naar door natuurlijke personen gehouden belangen). Verder is gekozen voor een definitie die concreter is dan de meer algemene omschrijving in artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek. Voorop staat een in de praktijk eenvoudiger toe te passen groepsdefinitie die rechtvaardig uitwerkt en waarmee ontwijkingconstructies worden voorkomen. Het is immers niet de bedoeling dat verhuurders door een wijziging in de juridische structuur zich eenvoudig aan de voorgestelde betaalbaarheidshoofding huurwoningen zouden kunnen onttrekken.

De leden van de VVD-fractie vroegen of het begrip «belang» van het voorgestelde artikel 1, tweede lid, identiek is aan het begrip «belang» van artikel 10a, vierde lid, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Voor de uitleg van het begrip belang kan worden aangesloten bij de uitleg die is gegeven aan het begrip belang, bedoeld in artikel 10a, vierde lid, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Dit is slechts anders voorzover de aard, het doel en de strekking van de bepalingen verschillen.

De leden van de VVD-fractie vroegen of een hybride lening meetelt in het belang.

In het kader van een materiële toetsing ligt het voor de hand dat een lening die feitelijk als eigen vermogen functioneert ook voor de beoordeling van het belang als kapitaaldeelname wordt gezien.

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af hoe het belang in een coöperatie moet worden beoordeeld.

Een cooperatie bezit op grond van artikel 2:3 van het Burgerlijk Wetboek rechtspersoonlijkheid. Cooperaties vallen daarom onder het groepsbegrip.

De leden van de VVD-fractie vroegen of een vennootschap onder firma en een commanditaire vennootschap per definitie buiten het groepsbegrip vallen. Ook vroegen zij zich af hoe in dit verband moet worden omgegaan met buitenlandse rechtsvormen die geen rechtspersoonlijkheid bezitten.

Samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid moeten voor de toepassing van de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen als transparant worden beschouwd. Het gaat er om of de natuurlijk persoon, de rechtspersoon of de groep het genot heeft van 25 of meer huurwoningen. Indien bijvoorbeeld twee rechtspersonen op basis van gelijkwaardigheid deelnemen in een vennootschap onder firma die 60 betaalbare huurwoningen bezit, hebben beide vennoten materieel het genot van 30 betaalbare huurwoningen. Zij zijn dan beide afzonderlijk heffingsplichtig. Zou één van de vennoten 40 huurwoningen bezitten en de andere vennoot 20, dan is alleen de vennoot met 40 huurwoningen heffingsplichtig.

De leden van de VVD-fractie vroegen waarom voor natuurlijke personen geen groepsbegrip geldt en welke invloed het getrouwd zijn in gemeenschap van goederen in dit verband heeft.

Bij natuurlijke personen geldt geen groepsbegrip omdat het risico van ontwijkgedrag hier niet groot wordt geacht. Omwille van de uitvoerbaarheid zijn natuurlijke personen daarom buiten het groepsbegrip gebleven. Indien tot een huwelijksgemeenschap 25 of meer kwalificerende huurwoningen met een WOZ-waarde behoren, zijn beide echtgenoten voor hun aandeel heffingsplichtig. Uiteraard zal slechts één van de echtgenoten aangifte hoeven te doen en zal ook slechts aan één van beide echtgenoten een eventuele naheffingsaanslag worden opgelegd.

Ook vroegen de leden van VVD-fractie of leegstaande woningen die ter verkoop worden aangeboden meetellen in de heffingsgrondslag.

Iedere woning die op de peildatum in het bezit is van de verhuurder kan op dat moment door de verhuurder ter verhuur worden aangeboden. Dit wijzigt pas indien de woning niet langer in zijn bezit is. Derhalve worden alle huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens die op de peildatum in het bezit van een verhuurder zijn in aanmerking genomen.

Afwenteling op de huurders

De leden van de CDA-fractie informeerden of inmiddels meer inzicht kon worden gegeven in de mogelijke gevolgen van dit wetsvoorstel voor de huurders. Zij informeerden of reeds cijfers beschikbaar zijn op dit punt op basis van de kerngegevens van woningcorporaties over 2005. Ook informeerden zij hoe dit is uitpakkt bij commerciële verhuurders.

Daar waar sprake zou zijn van effecten op de huurprijzen (welke zich in dat geval naar verwachting zouden kunnen voordoen op de huurharmonisatie ineens), zullen deze pas rond 1 november 2006 mogelijk kunnen worden afgeleid uit de resultaten van de jaarlijkse huurenquête.

Wel kan het te verwachten effect van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen op de bedrijfswaarde van de woningcorporaties worden geschat. Dat effect bedraagt ultimo 2005 bijna 1 miljard (er van uitgaande dat de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen met ingang van 2006 wordt geheven). Deze schatting gaat er voorts, op

ramingstechnische gronden, van uit dat de heffing tot en met 2009 wordt geheven. Het effect op de bedrijfswaarde zal ten laste komen van de zogeheten vermogensovermaat. De in de woningcorporatiesector aanwezige vermogens zijn zodanig dat dit vermogenseffect naar verwachting geen nadelige effecten zal hebben op de noodzakelijke investeringen in woningbouw, herstructurering en andere activiteiten, ook gezien de ongewijzigde doelstellingen van woningcorporaties.

De leden van de fractie van het CDA informeerden hoe de in het belastingplan 2006 geregelde vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties voor commerciële activiteiten zich verhoudt tot de voorgestelde betaalbaarheidsheffing. Met name informeerden zij of sprake is van overlap en of het risico van afwenteling van de lasten op de huurders hierdoor groter wordt.

De voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen houdt de verplichting in voor alle verhuurders met 25 of meer huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens om bij te dragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Hierbij is sprake van een heffing op basis van de WOZ-waarde van hun woningen. De opbrengst heeft een specifieke bestemming. De Vpb is een belasting op behaalde winst op ondernemersactiviteiten (bij woningcorporaties ook bijvoorbeeld over de winst op nieuw gebouwde koopwoningen), waarvan de opbrengst vloeit in de algemene middelen. Woningcorporaties zijn voor de activiteiten ten aanzien van de sociale huurwoningen vrijgesteld voor de heffing van Vpb. Voor zover er verhuurders zijn die als ondernemer wel onder de heffing van Vpb vallen vormt de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen een kostenpost voor de winstbepaling. Derhalve is geen sprake van overlap tussen de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen en de Vpb. Zo er al sprake zou zijn van effecten op de huurprijzen van de per 1 januari 2006 ingevoerde Vpb-plicht voor woningcorporaties, dan kan dat nooit meer zijn dan mogelijk is op grond van de huurprijsregelgeving.

De leden van de fractie van het CDA vroegen of inmiddels meer kan worden gezegd dan in eerder in het kader van dit wetsvoorstel gezonden stukken over de gevolgen van onderhavig wetsvoorstel voor de investeringsbereidheid van woningcorporaties en commerciële verhuurders. Zij vroegen wat betreft deze laatste categorie in te gaan op de mededeling van de IVBN dat de nieuwbouwplannen voor circa 20 000 huurwoningen van beleggers gevaar lopen.

In de door uw Kamer aangehaalde brief van 24 mei 2006 (Kamerstukken II 2005/06, 30 410, nr. 19) is aangegeven dat, gezien de beschikbare gegevensbestanden, geen concrete berekening kan worden gemaakt van de effecten van onderhavig wetsvoorstel voor individuele woningcorporaties.

Het effect van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen zal ten laste komen van de zogeheten vermogensovermaat. De in de woningcorporatiesector aanwezige vermogens zijn zodanig dat dit vermogenseffect naar verwachting geen nadelige effecten zal hebben op de noodzakelijke investeringen in woningbouw, herstructurering en andere activiteiten, ook gezien de ongewijzigde doelstellingen van woningcorporaties. Uit de signalen uit de corporatiesector en verschillende ambitieuze voornemens tot investeringen in de grote steden valt dan ook niet op te maken dat de aangekondigde heffing een remmend effect zou hebben op de investeringen van woningcorporaties. Uit de prestatiegegevens van woningcorporaties over 2004 valt een toename op te tekenen van de bouwproductie en de investeringen in de woningvoorraad. Deze gunstige tekenen lijken zich op basis van de thans in

bewerking zijnde gegevens over 2005 voort te zetten.

Het door het kabinet ingezette beleid is derhalve de beste waarborg dat een verhoging van de woningbouwproductie plaatsvindt. De laatste gegevens over de gerealiseerde bouwproductie en het aantal afgegeven bouwvergunningen (welke laatste reeds in het licht van deze instrumentenmix tot stand is gekomen) zijn wat dat betreft illustratief en bemoedigend. Wat betreft de investeringen van commerciële verhuurders, aangesloten bij de IVBN, merk ik op dat de mededeling van de IVBN dateert van maart 2006. Sindsdien zijn enkele wijzigingsvoorstellen in het onderhavige wetsvoorstel opgenomen die een verbetering betekenen voor (met name commerciële) verhuurders.

Ten eerste is in overleg met de Tweede Kamer besloten de grondslag voor de voorgestelde betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen voor verhuurders die geen toegelaten instelling zijn te verlagen van 100% naar 65% van de gesommeerde WOZ-waarde van hun woningbezit met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens. Ten tweede is voor het jaar 2006 de voorgestelde betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen voor alle verhuurders verlaagd van (aanvankelijk voorgesteld) € 328 miljoen naar € 154 miljoen. Ook is toegezegd om, zodra dit volgens de Belastingdienst qua uitvoering mogelijk is, op basis van een register de thans reeds geliberaliseerde huurwoningen vrij te stellen van de voorgestelde betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen.

Terzijde zij overigens opgemerkt dat de mededeling van de IVBN zich ook richtte op de voorstellen inzake de modernisering van het huurbeleid. Over deze beleidsvoorstellen, zoals deze met de brief van 19 november 2004 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39) zijn gepresenteerd, is zowel politiek als maatschappelijk breed gediscussieerd. De discussie concentreerde zich daarbij op de spanning op de woningmarkt in relatie tot de uitbreiding van het geliberaliseerde segment en de mogelijke ongewenste neveneffecten voor huishoudens die dat met zich meebrengt. Dit heeft er toe geleid dat de voorstellen zijn aangepast waarbij – zolang de woningmarkt gespannen is – naast een gereguleerd en geliberaliseerd segment tijdens een overgangperiode sprake zal zijn van een overgangssegment met een gematigde huurontwikkeling. Een en ander is verwoord in een brief van 4 februari 2005 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 43). Zolang de investeringen onvoldoende van de grond komen en daarmee de keuzemogelijkheden op de woningmarkt niet zijn vergroot, zal verdere uitbreiding van het geliberaliseerde segment achterwege blijven.

Onderkend wordt dat de keuze om voor groepen huurders extra beschermende maatregelen te nemen een vertragend effect heeft op de doorstroming in de woningmarkt. Het Centraal Planbureau (CPB) heeft dat ook geconstateerd bij de validatie van de berekeningen die ten grondslag hebben gelegen aan het nieuwe huurbeleid (Validatie ABF berekeningen nieuw huurbeleid (CPB, 2004/51, 10 november 2004): bijlage bij de brief van 19 november 2004).

Het CPB constateert daarbij echter ook dat met het geïntroduceerde beleid een proces van liberalisering op de woningmarkt in gang wordt gezet. Het beleid zorgt ervoor dat het grote aantal gereguleerde woningen afneemt en dat een groter deel in een meer marktconforme omgeving terecht komt. Dit zal de woningmarkt beter laten functioneren waarbij de effecten door de mutaties gaandeweg in de tijd toenemen.

De leden van de VVD-fractie informeerden waardoor de terugloop van het aantal particuliere huurwoningen van circa 1 miljoen tot circa 650 000 kan zijn veroorzaakt en of dit te wijten is aan het regulerende overheidsbeleid. Ook informeerden deze leden of de voorgestelde heffing niet zal leiden tot minder investeringen van particuliere verhuurders in huurwoningen en een verdere terugtrekking van particuliere verhuurders uit de woning-

markt. Ook de leden van de fracties van SGP en ChristenUnie informeerden hiernaar.

De omstandigheden in de woningmarkt in de jaren negentig, waarin de belangstelling voor het kopen van woningen sterk toenam en de (ver)kooprijzen sterk stegen, leidden tot minder nieuwbouw van particuliere huurwoningen en relatief veel verkoop van bestaande particuliere huurwoningen. Dit zal waarschijnlijk hebben bijgedragen aan de verkleining van het aantal particuliere huurwoningen. Precieze cijfers over de oorzaken van de verkleining van de particuliere huursector staan niet ter beschikking. Ook de eventuele invloed van overheidsmaatregelen is dus niet nader aan te geven. Voor het overige zij verwezen naar het hiervoor gegeven antwoord op de vraag van de leden van de fractie van het CDA inzake de bereidheid tot investeren van leden van de IVBN.

Administratieve lasten

De leden van de CDA-fractie vroegen of er nog nieuwe aanvullende regels komen met ingewikkelde uitvoeringsbepalingen en of er meer procedures over de WOZ-waarde vaststelling zijn te verwachten.

Het wetsvoorstel voorziet in twee soorten aanvullende regels. Bij ministeriële regeling van de Minister van Financiën worden de inspecteur en de ontvanger aangewezen (zie artikel 1, eerste lid, onderdelen i en j, van het wetsvoorstel). Bij ministeriële regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer wordt jaarlijks op 1 juni het tarief voor dat heffingsjaar, dat wordt berekend op basis van artikel 8, eerste lid, van het wetsvoorstel vastgesteld (zie artikel 8, tweede lid, van het wetsvoorstel). Beide regelingen zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen. Daarnaast bepaalt artikel 7, tweede lid, van het wetsvoorstel dat bij algemene maatregel van bestuur regels worden gegeven voor de verrekening met de heffingsplichtigen indien de opbrengst in het heffingsjaar 2009 afwijkt van het voor dat heffingsjaar geraamde heffingsbedrag. Dit is nodig omdat er in beginsel na 2009 geen betaalbaarheidshemming huurwoningen wordt geheven. Deze algemene maatregel van bestuur hoeft niet eerder dan in 2009 te worden vastgesteld.

Alleen de genoemde ministeriële regelingen zijn noodzakelijk voor een goede uitvoering van de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen. Van ingewikkelde uitvoeringsbepalingen die het voor verhuurders ingewikkeld maken is derhalve geen sprake.

De leden van de CDA-fractie stelden dat een substantieel deel (3 tot 5 miljoen?) van het bedrag van 7 miljoen dat is gemeoid met de uitvoering is bedoeld voor betaling van de WOZ-gegevens. Zij vroegen of het redelijk is dat door verhuurders uiteindelijk betaald moet worden voor gegevensverstrekking tussen departementen onderling.

Bij de voorbereiding van het wetsvoorstel is ervoor gekozen om de feitelijke uitvoeringskosten integraal te bekostigen uit de opbrengst. De WOZ-gegevens vormen een essentieel onderdeel voor de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen. Het wordt redelijk geacht deze kosten, zolang deze van relatief beperkte omvang zijn, in de heffing te betrekken.

De leden van de VVD-fractie stelden dat de administratieve lasten vanwege de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen nog zullen toenemen als de ondergrens van 25 woningen per verhuurder wordt verlaagd naar 10 woningen en vroegen wat hierover de mening is van de Minister van VROM.

De administratieve lasten per jaar per verhuurder voor de groep verhuurders met 10 tot 25 huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens zullen relatief laag zijn (ca. € 100 tot € 150) omdat de uit de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen resulterende administratieve handelingen bij een dergelijk gering aantal woningen betrekkelijk beperkt en weinig gecompliceerd zijn.

Samenhang met voorstellen betreffende modernisering van het huurbeleid

De leden van de fracties van het CDA, de VVD, GroenLinks en de SP gaven alle aan dat ze het wetsvoorstel wilden bezien in samenhang met de wetsvoorstellen van de regering inzake het huurprijsbeleid.

Het wetsvoorstel ontleent zijn redelijkheid niet in overwegende mate aan de modernisering van het huurbeleid, het huurtoeslagbeleid, noch aan het beleid inzake woningbouw en herstructurering. Het beginsel dat het redelijk is van verhuurders een bijdrage te vragen aan een stelsel dat ook waarborgen biedt voor verhuurders zelf, wordt weliswaar onderstreept door een verdere verruiming in het huurbeleid, maar behoudt ook zijn geldigheid als dergelijke maatregelen in het huurbeleid niet op korte termijn in werking treden. Overigens gaat de regering ervan uit dat de betreffende voorstellen inzake het huurprijsbeleid uw Kamer op korte termijn zullen bereiken.

Los van vorenstaande zij opgemerkt dat er in juridische zin geen koppeling tussen beide wetsvoorstellen bestaat.

De regering meent dat er daarmee geen goede gronden zijn om te wachten met de behandeling van dit wetsvoorstel.

Toekomstscenario's

De leden van de PvdA-fractie wilden weten in welke richting de regering denkt voor mei 2007 met andere oplossingen te komen, zoals verzocht in de motie Hofstra (Kamerstukken II 2005/06, 30 410, nr. 29). Ook de leden van de fractie van GroenLinks informeerden naar mogelijke alternatieve scenario's die mogelijk in 2010 operationeel kunnen worden.

De motie Hofstra roept de regering op per mei 2007 een eerste perspectief te bieden op alternatieven die voor 1 januari 2008 aan de Tweede Kamer moeten worden voorgelegd. Voorts regelt het onderhavige wetsvoorstel dat per 1 januari 2010 een alternatief stelsel in werking zou moeten treden. Deze termijnen maken het voor het huidige kabinet niet noodzakelijk dat reeds nu de gevraagde perspectieven of scenario's worden geschetst, zo deze reeds zouden bestaan.

De leden van de VVD-fractie en de leden van de fracties van SGP en ChristenUnie vroegen om een reactie op de vrees van de organisaties van commerciële verhuurders dat in de toekomst verdere bezuinigingen zullen worden afgewenteld op verhuurders door een hoger tarief in de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

In het wetsvoorstel is voor een reeks van vier jaren een vooraf geraamde opbrengst opgenomen. Daarmee kent de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen geen open einde, behoudens de bepaling dat als alle gemiddelde huurstijging van aan huurtoeslagontvangers verhuurde huurwoningen meer dan 2%-punt hoger is dan in het wetsvoorstel is geraamd, het heffingsbedrag voor het eerstvolgende heffingsjaar zal worden verhoogd. Buiten deze omstandigheid kunnen de heffingsbedragen zoals in het wetsvoorstel opgenomen slechts worden gewijzigd

door een wetswijziging, die door het parlement zal moeten worden aanvaard.

Huurquote

De leden van de fractie van GroenLinks verzochten aan te geven of de regering een gemiddelde huurquotestijging van 20 naar 26 procent, die volgens het rapport «Uitgerekend wonen» Sociaal en Cultureel Planbureau zou optreden indien de huurprijzen marktconform worden, acceptabel vindt, en welke instrumenten ter beschikking staan deze tendens te keren.

Dit wetsvoorstel heeft geen directe invloed op de huurquotes van huurders. Daarvoor zijn de inkomensposities en de huurprijzen bepalend. Voor de ontwikkeling van de huurprijzen zijn de voorstellen inzake de modernisering van het huurbeleid (Kamerstukken II 2005/06, 30 595, nrs. 2 en 3) van belang.

Ook vroegen de leden van de fractie van GroenLinks of de regering inzicht kan bieden in de ontwikkeling van de huurquote (na verrekening van de huurtoeslag) van het laagste kwart van de Nederlandse huishoudinkomens vanaf de bruteringsgrens. 23 Opgemerkt zij dat dit wetsvoorstel geen (directe) invloed heeft op de huurquotes van huurders. In het kader van de voorstellen inzake de modernisering van het huurbeleid zijn op 23 februari 2005 aan de Tweede Kamer onder andere de volgende gegevens gemeld (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 44).

Netto micro-huurquote	1994	1998	2002
sociaal minimum tot huurtoeslaggrens	23,3%	25,7%	24,4%
huurtoeslaggrens	21,2%	24,0%	22,3%

Deze tabel, ontleend aan de themapublicatie «Betaalbaarheid van het wonen» op basis van het Woningbehoefteonderzoek (oktober 2004) laat zien dat voor de laagste inkomenscategorie de netto micro-huurquotes iets zijn gestegen tussen 1994 en 2002. De gepresenteerde micro-huurquotes zijn gemiddelden voor groepen van huurders. In individuele gevallen kunnen de micro-huurquotes of de ontwikkelingen daarin hiervan afwijken.

Actueler gegevens op basis van onderzoek zijn thans niet voorhanden.

Ook vroegen de leden van de fractie van GroenLinks wat de regering een acceptabele huurquote vindt voor lagere en middeninkomens en of een dergelijk oordeel toetssteen zou moeten zijn voor het succes van haar interventies.

Er zijn van rijkswege geen normen vastgelegd voor wat een acceptabele huurquote is. Binnen de mogelijkheden van hun inkomen bepalen huurders zelf welk deel daarvan zij aan hun huur willen besteden. Daartoe moeten er voor de lagere inkomens, wier keuzemogelijkheden kleiner zijn, voldoende passende huurwoningen beschikbaar zijn. De diverse inspanningen van het kabinet, zoals het woningbouw- en herstructureringsbeleid alsook het huurprijzen huurtoeslagbeleid, dragen daaraan bij.

Noodzakelijkheid modernisering

De leden van de GroenLinks fractie vroegen of het dynamiseren van de woningmarkt niet op een minder riskante en controversiële manier bereikt kan worden, bijvoorbeeld door de huur te baseren op een intelligenter waarderingssysteem, waarin bijvoorbeeld voor de aantrekkelijkheid van

de locatie een grotere rol is weggelegd. Deze leden hadden een dergelijk systeem regionaal ontwikkeld willen zien, binnen raamvoorwaarden, waarbij budgettering van de huurtoeslag werd genoemd.

Allereerst wordt opgemerkt dat dit wetsvoorstel geen wijzigingen aanbrengt in het huurbeleid en een heffing beoogt op te leggen aan verhuurders, niet aan huurders.

Met de introductie van de WOZ in het woningwaarderingstelsel komt er meer nadruk te liggen op de waardering van de locatie. Daarmee wordt ook aangesloten op de consumentenvoorkeur op dit punt. Hoewel dit een eenduidig en transparant landelijk systeem is, komen door ten dele gebruik te maken van de WOZ-waarde, regionale verschillen ook tot uitdrukking.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen waarom het huurbeleid niet meer subjectgericht wordt vormgegeven en rekening houdt met het inkomen van huurders, bijvoorbeeld in de vorm van een huurheffing bij huurders met een hoger inkomen.

Allereerst wordt opgemerkt dat dit wetsvoorstel geen wijzigingen aanbrengt in het huurbeleid. De regering heeft nadrukkelijk gekozen voor een financiële bijdrage van verhuurders aan de uitgaven voor de betaalbaarheid van het huren die het Rijk maakt. Deze verhuurders hebben immers belang bij de inspanningen van het Rijk gericht op een stabiele huurwoningmarkt.

Overigens wordt in de voorstellen inzake de modernisering van het huurbeleid op onderdelen rekening gehouden met het inkomen van huurders. In die voorstellen zijn voor huishoudens die in aanmerking komen voor de huurtoeslag specifieke huurregimes opgenomen.

Herstructurering

De leden van de fractie van GroenLinks informeerden welke betekenis het wetsvoorstel in relatie tot een verruimd huurbeleid kan hebben voor de aanpak van herstructureringswijken. De stagnatie van die aanpak is volgens deze leden een van de grootste problemen van de woningmarkt. Zij vroegen dit te illustreren aan de hand van de herstructureringsopgave van de Westelijke Tuinsteden te Amsterdam.

Dit wetsvoorstel heeft als zodanig geen substantieel effect op de aanpak van herstructureringswijken en dat geldt ook voor de relatie tussen dit wetsvoorstel en de voorstellen met betrekking tot het huurbeleid. Dit wetsvoorstel heeft wel een effect op de financiële positie van verhuurders, waaronder woningcorporaties. De financiële positie van woningcorporaties is in principe relevant voor de herstructurering, met name voor wat betreft de investeringscapaciteit. De financiële positie van de woningcorporaties is evenwel zo robuust dat de voorgestelde betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen bedoelde investeringscapaciteit niet substantieel vermindert. Zoals hiervoor reeds aangegeven zal de vermindering van de financiële mogelijkheden van de woningcorporaties ten laste gaan van de zogeheten overmaat.

De aanpak in de Westelijke Tuinsteden te Amsterdam is onderdeel van de onderhandelingen over de beleidsovereenkomst die woningcorporaties, stadsdelen en gemeente Amsterdam met elkaar willen sluiten. Die beleidsovereenkomst moet afspraken gaan omvatten over de herstructurering en nieuwbouw, maar ook over grondprijzen en de verkoop van huurwoningen. Voor de financiering van de opgave zijn eerst en vooral de mogelijkheden tot verkoop van huurwoningen van belang. Die verkoop van huurwoningen is overigens ook wenselijk met oog op meer keuzemogelijkheden en differentiatie in aanbod in de stad. De situatie in de

Westelijke Tuinsteden zal naar verwachting niet afwijken van de verwachting dat de aanpak van de herstructurering niet wordt beïnvloed door dit wetsvoorstel.

De leden van GroenLinks vroegen de Minister van VROM waarom de voorgestelde betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen niet gerelateerd is aan de onevenwichtige vermogensvorming van woningcorporaties.

Zoals in antwoord op een vraag van de leden van de VVD-fractie reeds is opgemerkt, is de vermogenspositie van verhuurders geen element geweest in de beslissing rond de vormgeving van de voorgestelde betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen. De vermogenspositie van een verhuurder wordt immers bepaald door een veelheid van factoren. Er is enkel gekeken naar het belang dat verhuurders in het algemeen hebben bij de inspanningen van de rijksoverheid met betrekking tot de stabiele markt voor betaalbare huurwoningen. Daarbij is gekozen voor een eenvoudige en objectieve heffingssystematiek op basis van de WOZ-waarde van woningen maar is aan de corporatiesector tevens de mogelijkheid geboden om via een algemeen verbindend verklaring tot een herverdeling nadien van de lasten te komen op basis van bijvoorbeeld vermogen.

Europa

De leden van de PvdA-fractie vroegen een reactie van de regering op het standpunt van advocaat Van der Wal, verwoord in zijn brief van 11 september 2006 aan de leden van de Eerste Kamer. De heer Van der Wal stelt in die brief dat de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen niet kan worden uitgevoerd voordat deze is aange meld bij en goedgekeurd door de Europese Commissie.

Ingevolge artikel 88, derde lid, van het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap (hierna: EG-Verdrag) dient de Europese Commissie (hierna: de Commissie) van elk voornemen tot invoering of wijziging van steunmaatregel tijdig op de hoogte te worden gebracht, teneinde haar opmerkingen te kunnen maken. De betrokken lidstaat kan de voorgenomen (steun)maatregel niet tot uitvoering brengen voordat de Commissie een eindbeslissing heeft genomen (zogenoemde «standstill-verplichting»). Deze aanmeldingsprocedure komt echter eerst in zicht als sprake is van mogelijke (onverenigbare) staatssteun. Indien duidelijk is dat de betreffende maatregel niet aangemerkt wordt als staatssteun in de zin van artikel 87, eerste lid, van het EG-Verdrag, hoeft de maatregel niet aangemeld te worden.

De regering is van mening dat de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen geen staatssteun behelst en derhalve niet ingevolge artikel 88, derde lid, van het EG-Verdrag, bij de Commissie hoeft te worden aangemeld. Artikel 87, eerste lid, van het EG-Verdrag bepaalt «Behoudens de afwijkingen waarin dit Verdrag voorziet, zijn steunmaatregelen van de Staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt, voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt».

Slechts als aan alle voorwaarden van artikel 87, eerste lid, van het EG-Verdrag is voldaan, moet de betreffende maatregel gekwalificeerd worden als (meldingsplichtige) staatssteun. In het geval van de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen wordt in ieder geval niet voldaan aan één voorwaarde, namelijk dat er sprake moet zijn

van verlening van een voordeel aan ondernemingen, welk voordeel niet verstrekt zou worden onder de voorwaarden van normaal economisch handelen.

Volgens vaste rechtspraak van het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen vallen heffingen niet binnen de werkingssfeer van de bepalingen van het EG-Verdrag betreffende staatssteun, tenzij zij de wijze van financiering van een steunmaatregel vormen, zodat zij integrerend deel uitmaken van deze maatregel. Om een heffing als een integrerend onderdeel van een steunmaatregel te kunnen aanmerken, moet er krachtens de relevante nationale regeling een (volledig) dwingend bestemmingsverband bestaan tussen de heffing en de steun, in die zin dat de opbrengst van de heffing noodzakelijkerwijs voor de financiering van de steun wordt bestemd, en een rechtstreekse invloed heeft op de omvang ervan en bijgevolg op de beoordeling van de verenigbaarheid van deze steun met de gemeenschappelijke markt (zie HvJ-EG van 7 september 2006, C-526/04, «Laboratoires Boiron SA»; HvJ-EG van 15 juni 2006, C-393/04 en C-41/05, «Air Liquide Industries Belgium SA»; HvJ-EG van 27 oktober 2005, C-266/04 t/m C-270/04, C-276/04, C-321/04 en C-325/04, «Distribution Casino France SAS e.a.»).

Een heffing als de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen valt dus slechts binnen de reikwijdte van het EG-Verdrag betreffende staatssteun als wordt voldaan aan alle volgende criteria:

- a. de huurtoeslag moet worden aangemerkt als steunmaatregel in de zin van artikel 87, eerste lid, van het EG-Verdrag, en
- b. krachtens nationale regelgeving bestaat er een dwingend bestemmingsverband tussen de heffing en de steun, in die zin dat de opbrengst van de heffing noodzakelijkerwijs voor de financiering van de steun wordt bestemd en een rechtstreekse invloed heeft op de omvang ervan.

Ad a. Huurtoeslag voldoet niet aan de eerste voorwaarde van staatssteun, aangezien de huurtoeslag niet ten goede komt aan ondernemingen maar aan particulieren.

Ad b. Onverminderd het feit dat huurtoeslag niet te kwalificeren is als staatssteun, wordt de huurtoeslag slechts tijdelijk en deels gefinancierd met de opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen en was het instrument en het budget van de huurtoeslag al vastgesteld voorafgaand aan de invoering van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Zo bepaalt artikel 2, eerste lid, van de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen dat de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt geheven in verband met de betaalbaarheid van het wonen in het algemeen.

Er is derhalve geen dwingend bestemmingsverband tussen de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen en de huurtoeslag.

De voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen voldoet daarmee niet aan de criteria voor (meldingsplichtige) staatssteun. Er is dan ook geen reden om de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen aan te melden bij de Commissie.

De leden van de fractie van GroenLinks informeerden of er in andere lidstaten van de Europese Unie een vergelijkbaar heffingsinstrument bestaat.

Voorzover bekend bestaat er in andere lidstaten geen vergelijkbaar instrument.

Ook vroegen de leden van de fractie van GroenLinks welke positie Nederland inneemt in de Europese context als het gaat om de betaalbaarheid voor de laagste inkomenscategorieën.

Allereerst zij opgemerkt dat onderhavig wetsvoorstel geen (directe) betekenis heeft voor de huurquoten van huurders. Daarvoor zijn de inkomensposities en de huurprijzen bepalend. Overigens ligt de zogeheten macrowoonquote, waarin de woonconsumptie wordt uitgedrukt als percentage van de totale huishoudconsumptie, in Nederland iets onder het Europese gemiddelde. Daarbij steekt de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad er in Europees verband sterk bovenuit en zijn op microniveau de woonlasten evenwichtiger verdeeld over de verschillende inkomensgroepen dan in vergelijkbare andere Europese landen (gegevens ontleend aan Housing Statistics in the EU 2004, zoals opgenomen in «Ruimte geven, bescherming bieden», een visie op de woningmarkt (Kamerstukken II 2005/06, 30 607, nr. 1)).

Verzelfstandiging

De leden van de fractie van GroenLinks stelden dat met de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen weer een band wordt gecreëerd tussen nationale overheid en sociale huursector terwijl het beleid sinds de bruteringswet is gericht op het idee dat de corporaties «los» van de overheid zouden moeten komen te staan. Zij vroegen of de regering met dit wetsvoorstel terugkomt van het eerdere uitgangspunt van een «losser» verband en tevens hoe dit wetsvoorstel past in het overheidsbeleid dat gekenmerkt wordt door het ruimte laten en creëren voor maatschappelijke ondernemingen.

Met de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt geenszins getracht de band tussen woningcorporaties en overheid opnieuw te versterken. De voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen geldt niet alleen voor woningcorporaties maar voor alle verhuurders die aan de voorwaarden voldoen. Groot verschil met de subsidiebanden tussen Rijk en woningcorporaties voor de bruteringswet is bovendien dat aan de verstrekking van de subsidie allerlei voorwaarden waren gekoppeld die in sterke mate sturend werkten op het gedrag van een woningcorporatie. Dat is op geen enkele wijze vergelijkbaar met de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen waarbij slechts een bepaald bedrag wordt geheven van een verhuurder zonder bijkomende voorwaarden of andere gedragssturende elementen.

Open einde regeling

De leden van de fractie van de PvdA vroegen of een groter beroep op de huurtoeslag leidt tot een hogere bijdrage en of die verhoging kan plaatsvinden door een eenvoudige administratieve aanpassing.

Zoals hiervoor al is opgemerkt in antwoord op vragen van de leden van de VVD-fractie is er geen automatische koppeling tussen een stijging van de huurtoeslaguitgaven en de voor enig heffingsjaar geraamde opbrengst van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. De enige koppeling in de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen betreft de koppeling van de vereiste bijdrage aan de stijging van de huurprijzen van de aan huurtoeslagontvangers verhuurde huurwoningen. Indien die huurprijzen meer dan 2%-punt harder stijgen dan in dit wetsvoorstel is aangenomen wordt op grond van artikel 6 van het wetsvoorstel het effect daarna doorberekend in de voor het eerstvolgende heffingsjaar. Iedere andere ontwikkeling, of het nu de gemiddelde WOZwaarde of het effect van de inkomensontwikkeling op de huur-

toeslaguitgaven betreft, kan slechts na een wetswijziging van invloed zijn op de geraamde opbrengst.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of het aantal woningen waarover de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt berekend nog kan dalen als gevolg van een toename van de WOZ-waarde in de komende jaren en daarmee een groter aantal geliberaliseerde woningen of indien woningcorporaties een groter aandeel van hun woningen verkopen.

De voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen kent voor ieder van de heffingsjaren een vastgestelde opbrengst. Die opbrengst wordt via de berekening van het tarief omgeslagen over alle huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens waarvan een heffingsplichtige verhuurder het genot heeft. Indien de WOZ-waarde van een huurwoning tot boven de heffingsgrens stijgt, valt die woning niet langer onder de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Hetzelfde geldt voor een huurwoning die wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner – en dus niet langer verhuurd wordt – of wordt verkocht aan een verhuurder met minder dan 25 huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens.

Als het aantal huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens (waarvan een natuurlijk of rechtspersoon het genot heeft, die van 25 of meer van dergelijke huurwoningen het genot heeft) afneemt, wordt de bijdrage per «overblijvende» huurwoning hoger aangezien de vastgestelde opbrengst over minder woningen moet worden verdeeld. Ook de sloop van bestaande huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens of de bouw van nieuwe huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens heeft een effect op de verdeling van de geraamde opbrengst over de huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens. Het ligt op dit moment niet in de rede te veronderstellen dat de hiervoor bedoelde ontwikkelingen zich in een zodanige mate zullen voordoen dat de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen per woning aanzienlijk zal stijgen of afnemen.

Langdurige procedures

De leden van de SP-fractie vroegen of de Minister van VROM beseft dat bij het bezwaar maken tegen een huurprijs de toetsing van de WOZ-waarde van essentieel belang is. De leden vroegen tevens of de Minister weet dat de rechtsgang van de inspecteur der gemeentebelasting, het beroep bij de rechtbank, hoger beroep bij het Gerechtshof en ten slotte cassatie bij de Hoger Raad jaren kan duren, en dat al die tijd de exacte huurprijs ongewis blijft.

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar het antwoord op een hiermee samenhangende vraag van de SP-fractie onder «Doel en rechtgrond van de betaalbaarheidsheffing».

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
P. Winsemius