

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)

E

NADER VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING¹

Vastgesteld 20 november 2006

Na lezing van de memorie van antwoord bestond binnen de vaste commissie nog behoefte de regering de volgende vragen en opmerkingen voor te leggen.

De regering wordt dank gezegd voor haar beantwoording. In deze beantwoording wordt uitvoerig stilgestaan bij de vragen die bijna iedere fractie gesteld heeft over het doel en de rechtsgrond van de betaalbaarheidsheffing.

De fractie van de **PvdA** kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de beantwoording van juist die vragen niet geheel en al consistent zijn. Het argument wordt gebruikt dat de verhuurders van betaalbare huurwoningen als heffingsplichtig aangemerkt worden, omdat deze groep belang heeft bij de inspanningen, financieel en anderszins, die de rijksoverheid zich getroost om een markt van betaalbare huurwoningen te creëren en in stand te houden.

Die redenering zou te volgen zijn wanneer het een redenering is die van toepassing is op alle beleidsterreinen en onderdeel uitmaakte van een regeringsvisie op een belastingsysteem waarbinnen baat- of profijtbelasting een rol speelt.

Dat ook deskundigen buiten deze Kamer vraagtekens hebben bij de rechtsgrond moge niet alleen blijken uit het advies van de Raad van State maar ook uit de commentaren van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs, van wetenschappers (bijv. Prof. Stevens hoogleraar fiscale economie in de NRC van 23 september 2006) en van het CPB.

Allen twijfelen aan de rechtsgrond en de houdbaarheid van deze wet voor de rechter.

Kan de regering nogmaals aangeven waarom zij in tegenstelling tot al deze deskundigen meent dat de rechtsgrond wel valide en voor de rechtbank verdedigbaar is? De politieke noodzaak hebben deze leden uit de beantwoording gelezen, maar zij vragen nu vooral om de juridische onderbouwing.

Een tweede nadere vraag van de fractie van de **PvdA** gaat over uitvoering van de wet.

¹ Samenstelling:

Leden: Werner (CDA), Van den Berg (SGP), Ketting (VVD), Pastoor (CDA), Meindertsmas (PvdA), Bierman-Beukema toe Water (VVD), (voorzitter), Van der Lans (GL), Hessing (LPF), Ten Hove (OSF), V. Dalen-Schiphorst (CDA), Van Raak (SP), Putters (PvdA) en Engels (D66). Plv. leden: Nap-Borger (CDA), Van Middelkoop (CU), Van den Oosten (VVD), Lemstra (CDA), Witterman (PvdA), Swenker (VVD), Minderman (GL), Van Leeuwen (CDA), Slagter-Roukema (SP) en Schouw (D66).

De minister geeft aan dat de uitvoering van de wet een relatief beperkte inspanning van de Belastingdienst vraagt (pag 14 3e alinea). Over de beoogde verlaging van de grens naar 10 woningen wordt vervolgens wel heel vaag gedaan: «De belastingdienst zal [...] bezien op welke termijn het uitvoeringstechnisch is uit te gaan van verhuurders met tenminste 10 huurwoningen» (pag. 15 een na laatste alinea).

Kan de minister uiteenzetten waarom de wet enerzijds weinig inspanning van de Belastingdienst vergt, en anderzijds geen helderheid wordt verschaft over het tijdstip waarop de woninggrens van 25 wordt verlaagd naar 10?

Is de Belastingdienst inmiddels gereed met het «inregelen van het uitvoeringsproces»? Zo nee, welke garanties kan de minister en zijn collega van Financien geven dat hier geen problemen over ontstaan? Zo ja, is men nu bezig met de voorbereiding van de verlaging van de woninggrens en wanneer wordt een wijzigingsvoorstel ingediend?

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben met enige verwondering kennis genomen van de memorie van antwoord. Zij hebben, ook omdat de regering dat zelf altijd heeft onderstreept (Handelingen TK 2005–2006, nr. 83-5113, dd. 30 mei 2006), het wetsvoorstel gezien in samenhang met het totale huurbeleid. Haar inbreng in het verslag was ook grotendeels gebaseerd op die samenhang. De memorie van antwoord kent echter een steeds terugkerend refrein: de wet betaalbaarheidsheffing heeft geen invloed op de huren of het huurbeleid. Volgens de regering heeft de wet betaalbaarheidsheffing zijn eigen ratio en «behoudt ook zijn geldigheid als maatregelen in het huurbeleid niet op korte termijn in werking treden». Punt. Waarna de regering verder niet de moeite neemt om de vragen van de leden van de fractie van GroenLinks nog serieus te behandelen. Dat is teleurstellend, juist ook omdat de regering altijd zelf de koppeling heeft onderstreept. De leden van de fractie menen daarom dat voor een goede voorbereiding van het onderhavige wetsvoorstel een serieus antwoord op hun vragen noodzakelijk is. Vandaar dat zij dit nader voorlopig verslag aangrijpen om op een aantal eerder gestelde vragen terug te komen.

Maar eerst willen zij weten wat de reden is waarom de regering is teruggekomen op haar eerder ingenomen standpunt dat beide wetsvoorstellen «onlosmakelijk» aan elkaar gekoppeld zijn? Waar zijn al die besprekingen met de corporatiewereld, bekend onder de titel «De grote Beweging», dan over gegaan? Vormde de onlosmakelijke verbondenheid van beide wetsvoorstellen niet juist het uitgangspunt van de onderhandelingen? En de grondslag van het akkoord dat er uit voortgekomen?

In dat kader herhalen de leden van de GroenLinks-fractie nog maar eens de vragen die zij eerder in het voorlopig verslag stelden, maar die de regering in de beantwoording kennelijk over het hoofd heeft gezien. Deze vragen luiden als volgt:

Is de minister het met de leden van de fractie van GroenLinks eens dat – indien het voorliggende wetsvoorstel door de Eerste Kamer wordt aangenomen – de effectuering van de betaalbaarheidsheffing in ieder geval opgehouden zal moeten worden tot het moment dat het wetsvoorstel modernisering huurbeleid tot wet is verheven?

«Over de modernisering van het huurbeleid is uitgebreid overleg gevoerd met ondermeer de woningcorporaties (die in eigen kring het pakket als «De Grote beweging» hebben betiteld). Kern van dat overleg was de uitruil van een betaalbaarheidsheffing versus ruimere mogelijkheden van verhuurders om huren zelf te mogen vaststellen. Alleen als zodanig heeft de koepelorganisatie Aedes (overigens met een minimale meerderheid) met het totaalpakket kunnen instemmen. Meent de regering dat het van zorgvuldigheid getuigt als alleen de betaalbaarheidsheffing geëffectueerd

wordt en er voornamelijk onzekerheid blijft bestaan over de verruiming van het huurbeleid? Is de regering het met de leden van GroenLinks eens dat het van zorgvuldigheid zou getuigen dat de regering nu reeds verklaart dat de betaalbaarheidshoofing niet per 1 januari 2007 geëffectueerd wordt als dan de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel modernisering huurbeleid op die datum niet tot een – vanuit het oogpunt van de regering – goed einde is gebracht? Zou de rechtstreekse koppeling met het wetsvoorstel modernisering huurbeleid niet expliciet in deze wet moeten worden opgenomen? Waarom heeft de regering dat niet gedaan, terwijl zij voortdurend heeft beweerd dat die koppeling bestaat en als «onlosmakelijk» dient te worden beschouwd?

Inmiddels is vastgesteld dat de Eerste Kamer op 5 december 2006 de procedure start met betrekking tot de behandeling van wetsvoorstel «modernisering huurbeleid» (EK 30 595, A). Dat maakt bovenstaande vragen alleen nog maar actueler.

In het voorlopig verslag vroegen de leden van de fractie van GroenLinks de regering nog eens aan te geven waarom contra-indicaties, die door tal van deskundigen zijn verwoord, niet aan de orde zullen zijn. Het antwoord daarop is uitgebleven of weinig expliciet geweest, daarom herhalen de leden van de fractie van GroenLinks deze vraag nog eens. Het gaat om de volgende bezwaren:

- de combinatie betaalbaarheidshoofing en verruiming van de mogelijkheden om de huur vast te stellen zal leiden tot een opwaardering van huren van woningen die juist cruciaal zouden moeten zijn om de doorstroming tot stand te brengen, waardoor de neiging om te blijven zitten waar je zit alleen maar groter wordt, waardoor het beleid contra-productief uitpakt.
- het innen van betaalbaarheidshoofing bij sociale verhuurders zal de animo in deze kringen niet stimuleren om onrendabele investeringen te doen in sociale woningbouw. Met andere woorden: de hoofing stimuleert het verkeerde gedrag en is een negatieve investeringsimpuls.
- de betaalbaarheidshoofing zal de facto tot gevolg hebben dat de huren op alle fronten omhoog gaan, omdat de verhuurders de hoofing moeten zien terug te verdienen en daarom alle mogelijkheden om de huur van woningen te verhogen maximaal zullen benutten, dat betekent dat per saldo de financiële drempels om tot de markt te kunnen toetreden aan een opwaartse druk onderhevig zullen zijn. Wie nu uitgesloten is op de woningmarkt ziet zijn kansen niet toenemen met deze operatie modernisering huurbeleid.
- er treedt een spiraal in de verkeerde richting in werking: betaalbaarheidshoofing leidt tot huurverhoging, leidt tot hogere huurquote, leidt tot groter beslag op huursubsidie, leidt tot grotere betaalbaarheidshoofing, leidt tot huurverhoging, etcetera.

Het is een reële vraag, aldus de leden van de fractie van GroenLinks in het voorlopig verslag, of een vergelijkbaar doel (dynamiseren woningmarkt) niet bereikt zou kunnen worden met een minder riskante (en minder controversiële) interventie, die regionale verscheidenheid of een intelligenter waarderingssysteem mogelijk zou maken. Kan de regering beargumenteren waarom deze weg niet is bewandeld?

De leden van de fractie van GroenLinks stelden in het voorlopig verslag de volgende vraag:

«In de ogen van de leden van de fractie van GroenLinks is de hele operatie modernisering huurbeleid uitgegroeid tot een schoolvoorbeeld van wat nog maar het beste de Nederlandse ziekte genoemd mag worden: met algemeen beleid specifieke problemen oplossen. Het gevolg is, dat daarmee vooral groepen worden gedupeerd die niets met het probleem

van doen hebben, maar ook nog eens het probleem niet effectief wordt aangepakt. Als het probleem is dat veel mensen te weinig betalen voor hun sociale huurwoning, dan is de oplossing natuurlijk niet dat iedereen meer moet gaan betalen. Effectief huurbeleid moet dus – zo menen de leden van de fractie van GroenLinks – gericht zijn op de objecten (de woningen), maar op de subjecten (de bewoners). In feite gebeurt dat in de volkshuisvesting bij het vaststellen van huurtoeslag wel voor mensen die te weinig verdienen, maar heerst er een taboe op een huurheffing voor mensen die te veel verdienen. Dat is onbegrijpelijk: op andere terreinen, zoals welzijn en zorg, is het heel gebruikelijk dat je inkomen mee wordt gewogen in de prijs die mensen voor diensten betalen. Waarom zou dat voor woondiensten niet kunnen? Waarom heeft de regering niet overwogen om het beleidsvizioer veel preciezer te richten op hen om wie het draait: de huurders? Dat zou ook recht doen aan waar het in de sociale huursector om draait: betaalbaar wonen voor mensen met lage inkomens.»

Daarop gaf de regering het volgende antwoord:

«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.»

De leden van de fractie van GroenLinks menen dat dat geen serieus antwoord is op de vraag die zij stelden, en verzoeken de regering in de nadere memorie van antwoord alsnog een serieus antwoord te willen geven.

De voorzitter van de commissie,
Bierman-Beukema toe Water

De griffier van de commissie,
Van Dooren