

Vergaderjaar 2022–2023

36 219

Intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (afschaffing verhuurderheffing)

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 2 november 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

blz.

1. Algemeen	1
2. Inleiding	2
3. Consultatie en toetsen	3

1. Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de stukken behorend bij de Intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (afschaffing verhuurderheffing) en hebben hierover geen verdere vragen en/of opmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel Intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Zij hebben hierover nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel om de verhuurderheffing eindelijk af te schaffen. Deze leden vroegen hier al langere tijd om en zijn blij dat dit nu eindelijk door de regering wordt geregeld.

Het lid Omtzigt heeft met instemming kennisgenomen van het wetsvoorstel. Dit lid legt de regering graag nog enkele vragen en opmerkingen voor.

2. Inleiding

De leden van de SP-fractie vragen welke doeltreffende instrumenten er nog meer zijn om de opgaven en middelen op sectorniveau van de toegelaten instellingen beter in balans te brengen. Kan de regering reflecteren op de afschaffing van de belastingheffing op winst bij toegelaten instellingen als middel om ruimte te verschaffen om in te zetten op de betaalbaarheid, verduurzaming en nieuwbouw? Kan de regering reflecteren op de afschaffing van de ATAD-regeling voor toegelaten instellingen als middel om ruimte te verschaffen om in te zetten op de betaalbaarheid, verduurzaming en nieuwbouw?

Kan de regering verzekeren dat middels de afschaffing van de verhuurderheffing de opgaven en middelen op sectorniveau van de toegelaten instellingen in balans gebracht worden? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Hoe groot zou de verbetering op de operationele kasstromen zijn bij de afschaffing van de belastingheffing op winst en bij de afschaffing van de ATAD-regeling voor toegelaten instellingen? Wat zijn de gevolgen en hoe groot zijn deze gevolgen bij een afschaffing van de belastingheffing op winst en bij de afschaffing van de ATAD-regeling? Kan de regering in haar antwoord ook de volgende onderwerpen betrekken: investeringscapaciteit, woningwaarde en het leenvermogen?

Kan de regering aangeven hoe de belastingheffing op winst zich de komende jaren zal ontwikkelen en kan zij daarin ook meenemen hoe de ATAD-regeling zich de komende jaren zal ontwikkelen?

Hoe groot is de verwachte invloed van de afschaffing van de verhuurderheffing op de belastingheffing op winst? Kan de regering deze verwachte invloed cijfermatig voor de komende vijf jaar (of zoveel jaar als mogelijk) inzichtelijk maken? Kan de regering de leden van de SP-fractie toelichten wat zij zal doen om de negatieve gevolgen van de afschaffing van de verhuurderheffing i.c. een hogere belastingheffing op winst terug te laten vloeien naar de sector van toegelaten instellingen?

Wil de regering ingaan op de mogelijkheid om niet alleen de afschaffing van de verhuurderheffing te koppelen aan de nationale prestatieafspraken, maar ook de afschaffing van de belastingheffing op winst en separaat de afschaffing van de ATAD-regeling daarin op te nemen? Kan de regering bij benadering aangeven hoeveel woningen extra gebouwd, verduurzaamd, verbeterd en met vocht- en schimmelproblemen aangepakt kunnen worden bij een afschaffing van de belastingheffing op winst en bij alleen een afschaffing van de ATAD-regeling (onder gelijklopende omstandigheden bij de afschaffing van de verhuurderheffing) in de sector toegelaten instellingen?

Tot slot waarom willen de leden van de SP-fractie weten waarom de gevolgen van de afschaffing van de verhuurderheffing voor de belastingheffing op winst niet zijn meegenomen?

De leden van de GroenLinks-fractie hebben zich jarenlang verzet tegen de verhuurderheffing omdat deze heffing niet – zoals oorspronkelijk bedoeld was – als crisisheffing werd gebruikt, maar juist werd gebruikt om de corporatiesector kleiner te maken. Hoe reflecteert de regering hierop? Kan de regering aangeven waarom de heffing niet is afgeschaft nadat het vanuit financieel oogpunt niet meer nodig was om de heffing in stand te laten? Hoe reflecteert de regering op het feit dat vrijwel alle woningmarkdeskundigen al tijden aangeven dat de verhuurderheffing een blok aan het been was voor corporaties om voldoende betaalbare woningen te bouwen om het tekort aan sociale huurwoningen verder terug te dringen?

Deelt de regering de mening dat het verstandiger zou zijn geweest wanneer de regering eerder gehoor zou hebben gegeven aan de zorgen van deskundigen en vanuit de samenleving over de negatieve effecten van de verhuurderheffing?

Kan de regering, zo vragen deze leden, voorts een schematisch overzicht geven van het totaalbedrag (per jaar) aan verhuurderheffing dat is opgehaald sinds de introductie van de verhuurderheffing? Kan de regering aangeven hoeveel sociale huurwoningen er van dit geld hadden kunnen worden gebouwd (op basis van de gemiddelde stichtingskosten van een sociale huurwoning over de periode van de geldingsduur van de verhuurderheffing)? Kan de regering tevens over de jaren dat de verhuurderheffing heeft gegolden een overzicht geven van de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen? Kan dit schematisch worden weergegeven in relatie tot de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huurwoningen?

Het lid Omtzigt constateert dat er jarenlang breed maatschappelijk verzet is geweest tegen de verhuurderheffing – ook wel de boete op betaalbare huur genoemd. Deze heffing is altijd gezien als een onevenredig zware belasting voor de woningbouwcorporaties. Corporaties hebben ook in de ogen van dit lid meer financiële ruimte nodig om de enorme woningbouwopgaven die voorliggen waar te kunnen maken. Nu is het zaak dat de financiële ruimte die ontstaat ook daadwerkelijk wordt ingezet ten behoeve van de sociale woningbouw. Daartoe zullen prestatieafspraken worden gemaakt. Over deze prestatieafspraken heeft hij nog wel een enkele vraag. Zo wijst de Raad van State erop dat het Kabinet Balkenende IV destijds heel bewust is afgestapt van de prestatieafspraken. Is het kabinet niet beducht dat we weer in dezelfde valkuil stappen, nu dit instrument weer wordt ingevoerd? Hij heeft behoefte aan een toelichting op dit vlak. Kan de regering aangeven hoe de prestatieafspraken eruit zullen zien?

3. Consultatie en toetsen

Het lid Omtzigt constateert dat de economische omstandigheden drastisch zijn veranderd sinds besloten is om de verhuurderheffing af te schaffen. Het gaat dan onder meer om de gestegen rente op de kapitaalmarkt, om de sterk oplopende bouwkosten en om de ongekend hoge inflatie. Kan de overheid onder dit economisch gesternte wel tot prestatieafspraken komen – zo vraagt dit lid zich af – die ver genoeg reiken om tot de gewenste doelen te komen op gebied van de bouw van betaalbare huurwoningen en de renovatie en verduurzaming? Deelt de regering de angst dat gezien de huidige economische ontwikkelingen de corporaties noodgedwongen eerder zullen inzetten op Niet-Daeb investeringen? Graag een reactie hierop.

Daarnaast heeft hij met instemming kennis genomen van het voorstel om de huurprijsverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten te maximeren. Hij ziet dit als een noodzakelijke ingreep. Juridisch gezien kunnen de corporaties namelijk een huurverhoging opleggen ter hoogte van de inflatie plus een procent daarbovenop. Gezien de huidige inflatie kunnen daar inderdaad ongelukken van komen. Hij wijst – in navolging van de Raad van State – echter ook op de balans die hier in gezocht moet worden. De geliberaliseerde woningmarkt is namelijk onnoemlijk belangrijk voor de doorstroming. Te hoge huurprijzen zorgen ervoor dat mensen door het ijs zakken. Te lage huurprijzen daarentegen hebben tot gevolg dat de verhuurders het noodzakelijke onderhoud en renovatie niet meer kunnen doen. Hij vraagt de regering naar een visie hoe zij deze balans in de gaten wil houden.

Tot slot verzoekt het lid Omtzigt de regering haast te maken met een huurkorting voor slecht geïsoleerde woningen. Wanneer kan dit ingevoerd worden?

De voorzitter van de commissie,
Hagen

De griffier van de commissie,
De Vos