

Vergaderjaar 2013–2014

33 819

## Invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014 II)

A

### VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIES VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING<sup>1</sup> EN VOOR FINANCIËN<sup>2</sup>

Vastgesteld 12 december 2013

Het voorbereidend onderzoek heeft de commissies aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen<sup>3</sup>.

#### 1. Inleiding en algemene vragen

De leden van de **VVD**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. De Hervormingsagenda woningmarkt van 17 september 2013<sup>4</sup> vermeldt op p. 22, voorlaatste alinea, dat de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters ondanks de crisis op peil is gebleven.

<sup>1</sup> **Samenstelling Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning:**

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), Vliegenthart (SP), De Vries (PvdA), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Ter Horst (PvdA), Kooole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV), Duivesteijn (PvdA)

<sup>2</sup> **Samenstelling Financiën:**

Holdijk (SGP), Van der Linden (CDA), Terpstra (CDA), Sylvester (PvdA), Essers (CDA) (*voorzitter*), Witteveen (PvdA), Nagel (50PLUS), Elzinga (SP), Koffeman (PvdD), Reuten (SP), Knip (VVD), Hoekstra (CDA), Van Boxtel (D66), Backer (D66), Vos (GL), De Boer (GL), De Lange (OSF), Sent (PvdA), Postema (PvdA), Van Strien (PVV), Faber-van de Klashorst (PVV), Ester (CU), De Grave (VVD) (*vice-voorzitter*), Bröcker (VVD), Kok (PVV), Bruijn (VVD)

<sup>3</sup> Overall waar in dit voorlopig verslag wordt verwezen naar memories van toelichting e.d. zijn de Kamerstukken bij het inmiddels ingetrokken wetsvoorstel maatregelen woningmarkt (Kamerstukken 33 756) bedoeld, tenzij anders aangegeven. Dit sluit aan bij de opmerking in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel maatregelen woningmarkt II (Kamerstukken II 2013/14, 33 819, nr. 3, p. 2), te weten dat «voor de toelichting op het onderhavige wetsvoorstel wordt verwezen naar de toelichtende stukken die zijn gewisseld in het kader van het wetsvoorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014».

<sup>4</sup> Kamerstukken I 2012/13, 32 847, H.

Kan de regering dit voor de leden van de VVD-fractie motiveren? Deze leden hebben verdere nog enkele andere vragen.

De leden van de **PvdA**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij hebben allereerst twee algemene vragen. Waarom heeft de regering zich beperkt tot het opstellen van een Hervormingsagenda woningmarkt, die gelezen kan worden als een toelichting op het regeerakkoord en het politiek afgesloten Woonakkoord, en niet tot het opstellen van een «beleidsvisie die gaat over ons toekomstig woonstelsel»? Kan de regering aangeven welke actie zij heeft ondernomen om tot een Nationaal plan voor het wonen te komen? Ervan uitgaande dat hierover in brede zin en gericht overleg is geweest om te komen tot een maatschappelijk woonakkoord is de vraag wat de verschillende posities en standpunten van afzonderlijke betrokken partners op de woningmarkt zijn en waarom er niet tot een breed gedragen akkoord is gekomen. De leden van de PvdA-fractie hebben ook nog een aantal specifieke vragen.

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de Wet maatregelen woningmarkt 2014. Zij maken zich met name grote zorgen over de omvang van de in dit wetsvoorstel voorgestelde verhuurderheffing voor de jaren 2014 en volgende en de daaruit voortvloeiende aantasting van de investeringsruimte voor woningcorporaties en andere aanbieders van huurwoningen. In dit verband verwijzen deze leden ook naar het op 26 november 2013 in de commissies Financiën en Binnenlandse Zaken gevoerde deskundigengesprek over dit wetsvoorstel.<sup>5</sup>

De leden van de **SP**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Naar aanleiding van dit voorstel wensen deze leden aan de regering de navolgende vragen voor te leggen. Tijdens een door de Eerste Kamer georganiseerde bijeenkomst van 26 november jl. hebben verschillende deskundigen zeer kritische opmerkingen gemaakt over het wetsvoorstel. Ter toelichting hierop verwijzen de leden van de SP-fractie om te beginnen korthedshalve naar het officiële verslag van deze bijeenkomst.

De leden van de fractie van **D66** hebben met belangstelling kennisgenomen van de Wet maatregelen woningmarkt 2014. Zij constateren tot hun tevredenheid dat er een begin wordt gemaakt met de nodige hervormingen op de woon- en huurmarkt. De leden van de fractie van D66 willen wel opmerken dat een versnelling van de hervorming nog steeds wenselijk is. Tegelijkertijd constateren zij dat deze veranderingen de gemoederen flink bezighouden en her en der ook forse financiële implicaties hebben. Deze leden hebben enkele vragen over de uitwerking van het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij constateren dat het voorstel voor de verhuurderheffing slechts in zeer beperkte mate is aangepast ten opzichte van het voorstel zoals dat hier een jaar geleden werd behandeld, en dat het niet tegemoet komt aan veel van de destijds geuite kritiek. De leden van de fractie van GroenLinks hebben dan ook vooral vragen over de verhuurderheffing.

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel, maar hebben daarover nog enkele vragen. Kan de regering allereerst voor de leden van deze fractie inzichtelijk maken hoe het er thans voorstaat met de woning-

---

<sup>5</sup> Zie voor het verslag van deze expertmeeting, waarnaar in dit voorlopig verslag herhaaldelijk verwezen wordt, Kamerstukken 2013/14, 33 756, F.

markt? Het Woonakkoord had tot doel «duidelijkheid en vertrouwen» te bieden. Is daar al iets van te zien naar de mening van de regering?

Het lid van de fractie van **50PLUS** maakt zich ernstige zorgen over het gebrek aan zorgvuldigheid waarmee dit wetsvoorstel wordt behandeld. De schriftelijke inbreng vindt plaats op dinsdag 10 december en de behandeling in de Kamer staat al gepland voor 17 december 2013. De belangen zijn voor grote groepen huurders en particuliere verhuurders zeer groot, terwijl pas recent uit onderzoeken is gebleken welke grote gevolgen er zullen zijn. Vooral mensen met een beperkt inkomen kunnen door onevenredig grote huurverhogingen getroffen worden. Het kabinetsbeleid is in die zin consistent dat opnieuw niet primair gekeken wordt naar de consequenties die de wetgeving zal hebben voor grote groepen van de bevolking, maar dat de afgeschermd blik uitsluitend is gericht op de overheidsfinanciën om die fors aan te vullen. Het aan het woord zijnde lid heeft dan ook diverse vragen. Daarnaast wijst dit lid op de schriftelijke vragen die in de Tweede Kamer zijn gesteld aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst.<sup>6</sup> Met het oog op de aanstaande behandeling in de Eerste Kamer ziet het lid van de 50PLUS-fractie deze vragen graag tegelijk met de vragen in dit voorlopig verslag beantwoord.

## **2. Maatregelen op de huurwoningmarkt**

### *2.1 Inleiding en terugblik*

De verhuurderheffing werd geïntroduceerd per 1 januari 2013, zo stellen de leden van de **VVD**-fractie vast. Heeft de praktijk van de uitvoering van deze verhuurderheffing sedertdien knelpunten laten zien, die bij het thans voorliggende wetsontwerp zijn benut ter verbetering of oplossing?

De leden van de **PvdA**-fractie stellen de navolgende vragen. Welke partners op de woningmarkt stemmen in met de verhuurderheffing? Van de zijde van de regering is aangegeven dat er een akkoord is met Aedes. Betreft dat ook de verhuurderheffing? En hoe waardeert de regering het feit dat de voorzitter van Aedes de verhuurderheffing een «meltdown» heeft genoemd? In welke mate hebben de VNG, G4 en de G32 zich geïdentificeerd met de in de wet opgenomen verhuurderheffing en hoe hebben zij dat inhoudelijk gemotiveerd?

De leden van de **CDA**-fractie vernemen graag welke ervaringen de Belastingdienst in 2013 heeft opgedaan met de uitvoering van de Wet verhuurderheffing 2013. Is dit proces soepel verlopen?

In dit wetsvoorstel staat dat verhuurders de verhuurderheffing kunnen betalen uit huuropbrengsten, uit de verkoop van onroerend goed en door efficiencyverbetering in bedrijfsvoering, zo lezen de leden van de **D66**-fractie. Enkele woningcorporaties stellen dat de verhuurderheffing moeilijk is op te brengen en dat dit leidt tot minder investeringen door woningcorporaties. Over het jaar 2013 is er reeds een heffing opgebracht van 800 miljoen euro. Deze leden vernemen graag wat dit betekent voor de algehele reserves van de woningcorporaties en of deze heffing tot wezenlijke problemen heeft geleid bij verhuurders, zowel bij de woningcorporaties als bij de commerciële verhuurders. De verhuurderheffing is een algemene maatregel. Zou het in dit licht ook nodig zijn om gedifferentieerd te kijken naar de vermogensposities van de corporaties en in hoeverre zou er ruimte moeten zijn voor omstandigheden?

---

<sup>6</sup> Vraagnummer 2013Z23548.

Op 12 maart 2013 heeft de regering de Eerste Kamer toegezegd om ter uitwerking van het Woonakkoord in overleg te treden met de relevante veldpartijen.<sup>7</sup> Kan de regering aangeven met welke partijen zij haar voorstel voor de verhuurderheffing 2014 en verder heeft besproken, wat hun reactie op het voorstel was, welke alternatieven zij hebben aangedragen en wat de regering met deze alternatieven heeft gedaan? De leden van de fractie van **GroenLinks** stellen een toelichting op prijs.

## *2.2 Verhuurderheffing 2014 en volgende jaren*

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft berekend dat de verhuurderheffing door de gezamenlijke corporaties kan worden betaald uit huurverhoging, efficiëntere bedrijfsvoering en verkoop van huurwoningen. Dit geldt voor de sector als geheel. Echter, zo vragen de leden van de **VVD**-fractie, geldt dit ook voor alle individuele woningcorporaties? Mochten er corporaties zijn die de verhuurderheffing niet uit huurverhoging, efficiencywinst en verkoop kunnen opbrengen, hoeveel corporaties betreft dit dan? Hoe wordt dit opgevangen?

Het verkopen van gereguleerde woningen vormt blijkens de memorie van toelichting en de nota naar aanleiding van het verslag één van de mogelijkheden voor verhuurders om de heffing te betalen. Tegelijkertijd zal door verkoop van gereguleerde woningen het aantal woningen afnemen en daardoor het heffingsbedrag per woning toenemen. Hoe ziet de regering deze – schijnbare – tegenstelling?

De leden van de **PvdA**-fractie vernemen graag wat thans het resultaat is van het voorliggende voorstel voor de invoering van de verhuurderheffing en compensatieregelingen. Wat is daarvan de verhouding structureel en incidenteel? Er is in de wet geen horizonbepaling opgenomen, wel een evaluatiebepaling. Waarom is dat het geval en waarom is niet gekozen voor een horizonbepaling? Is de regering bereid deze alsnog op te nemen?

Met het amendement-Schouten/Verhoeven (nr. 10) is er in het wetsvoorstel een evaluatiebepaling opgenomen betreffende de effecten van de verhuurderheffing na drie jaar, in 2017. De leden van de fractie van **D66** vragen de regering of de evaluatie ook op een eerder moment zou kunnen plaatsvinden, zodat er nog beter geanticipeerd kan worden op eventuele (onvoorziene) gevolgen van de heffing. In principe bevat dit wetsvoorstel geen eindbepaling van de verhuurderheffing. Wel staat de volledige invulling van de heffing na 2017 nog open. Deze leden menen dat consistentie een belangrijke voorwaarde is voor het creëren van rust op de woningmarkt. Wat is in dit licht de visie van de regering op de verhuurderheffing na 2017?

De commerciële verhuurders melden dat zij onvoldoende middelen hebben om de verhuurderheffing op te kunnen brengen. De verhuurderheffing is echter relatief en hangt af van het aantal woningen dat de verhuurder bezit, dat onder de liberalisatiegrens ligt. In hoeverre denkt de regering dat de betaling van de heffing een probleem zal zijn voor de commerciële sector?

In de memorie van toelichting lezen de leden van de fractie van **D66** dat er een akkoord gesloten is met de woningcorporaties. Naar verluidt behelst dit een aanbod van 400 miljoen euro voor energiebesparing vanaf 2016. Woningcorporaties kunnen echter al aanspraak maken op voorfinanciering. In het Lente-akkoord en het eerder gesloten Woonakkoord is reeds

<sup>7</sup> Toezegging **T01670** op [www.eerstekamer.nl](http://www.eerstekamer.nl)

het revoluerende energiefonds opgenomen. Hoe verhouden deze twee fondsen voor energiebesparingsmogelijkheden zich tot elkaar?

Bij amendement is een evaluatiebepaling in de wet opgenomen ten aanzien van de doeltreffendheid en de effecten van de wet, zo stellen de leden van de **GroenLinks**-fractie vast. Kan de regering aangeven welke effecten zullen worden meegenomen in deze evaluatie?

Kan de regering de leden van de fractie van de **ChristenUnie** inzicht geven in de inrichting van de toegezegde evaluatie van de verhuurderheffing?

### *2.3 Achtergronden verhuurderheffing 2014*

Op p. 6 van de memorie van toelichting lezen de leden van de fractie van **GroenLinks** dat de primaire doelstelling van de heffing is het genereren van inkomsten voor de schatkist. Vervolgens wordt verwezen naar een OESO-rapport dat onderbouwt dat een belasting op de waarde van onroerende zaken het minst verstorend effect heeft op het BBP, welk argument vervolgens wordt gebruikt ter onderbouwing van een heffing op slechts een klein deel van het onroerend goed. Is het niet zo dat het OESO-rapport en later de Heroverwegingswerkgroep Wonen in 2010 pleitten voor een bezitsbelasting voor alle woningen c.q. vastgoed, zowel koop als huur, en dat op basis van het genoemde rapport de afwezigheid van marktverstoring dan ook enkel onderbouwd kan worden voor een heffing op alle vastgoed? Waarop baseert de regering de veronderstelling dat er geen marktverstoring optreedt wanneer een belasting slechts over een deel van het vastgoed wordt geheven? Is het selectief heffen van belastingen niet per definitie marktverstorend?

Kan de regering nog eens aangeven waarom het gerechtvaardigd is de heffing alleen op te leggen aan verhuurders van woningen binnen de sociale sector? Is het niet zo dat het gebruikte argument dat de boveninflatoire en inkomensafhankelijke huurverhogingen de mogelijkheid bieden een meer marktconforme huur te kunnen vragen er juist voor pleit dat de heffing ook aan de geliberaliseerde sector zou moeten worden opgelegd? Daar kan immers altijd al een marktconforme huur worden gevraagd. Waarom is het meer gelijkschakelen van de sociale sector met de geliberaliseerde sector voor wat betreft de mogelijkheid marktconforme huurinkomsten te genereren reden om alleen de sociale huursector te belasten met een heffing daarop? En is het gezien de verantwoordelijkheid van de overheid om er voor te zorgen dat ook zij die minder inkomen hebben betaalbaar kunnen wonen niet vreemd om niet de geliberaliseerde en wel de sociale sector te belasten met een heffing?

Kan de regering aangeven met welk bedrag de overheid nu en in de toekomst de sociale huursector «subsidieert» door middel van huurtoeslag, goedkope grondposities of anderszins? Kan de regering deze bedragen geven voor 2010, 2014 en 2017? Kan de regering aangeven welk bedrag de overheid nu en in de toekomst «verdient» aan de sociale huursector door middel van belasting van huurinkomsten (via vennootschaps- en inkomstenbelasting), BTW op nieuwbouw/verbouw, verhuurderheffing of anderszins? Kan de regering hetzelfde doen voor de geliberaliseerde huursector? Op p. 3 van de memorie van toelichting wordt gesteld dat het past dat verhuurders (met gereguleerd bezit) een bijdrage leveren aan de grote budgettaire opgaven waar Nederland voor gesteld is. Als dat al reëel zou zijn, waarom is dan gekozen voor een permanente heffing, en niet voor een tijdelijke crisisheffing?

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat de huurtoeslag vraagondersteunend werkt. Wat bedoelt de regering hier precies mee, en kan de regering deze stelling voor de leden van de GroenLinks-fractie cijfermatig onderbouwen? Wat zou de vraaguitval zijn wanneer er geen huurtoeslag zou zijn? Waar zouden de mensen die nu gebruik maken van de huurtoeslag dan gaan wonen? Of bedoelt de regering met vraagondersteunend dat de huurtoeslag eraan bijdraagt dat woningcorporaties een huur kunnen vragen die boven de marktwaarde ligt? Is dat niet in tegenspraak met het argument dat de huren juist moeten stijgen om meer marktconform te worden? Graag ontvangen de leden van de GroenLinks-fractie een nadere toelichting.

Tijdens een bijeenkomst met experts in de Eerste Kamer pleitten vrijwel alle aanwezige experts ervoor om de verhuurderheffing te vervangen door een bezitsbelasting voor alle huur- en koopwoningen omdat deze het minst marktverstoring is. De leden van de **SP**-fractie vragen of de regering deze overwogen heeft en zo ja, op grond van welke argumenten zij daarvan afgezien heeft. De leden van de SP-fractie wijzen er daarbij op dat de regering in de memorie van antwoord bij het Belastingplan 2014 (33 752, D) over het geheel van de belastingen stelt: «Een belasting op «immovable property» is het minst verstoring.»

#### *2.4 Reikwijdte, grondslag en tarief van de verhuurderheffing*

Meermalen is de vraag opgeworpen of de particuliere verhuurders en de institutionele beleggers uitgezonderd zouden moeten worden van de verhuurderheffing. De regering beantwoordt deze vraag ontkennend omdat ook deze groep van verhuurders profijt heeft van een mede door de overheid gecreëerde markt, die stabiel is en een verzekerde opbrengst biedt. Echter, zo menen de leden van de **VVD**-fractie, de particuliere verhuurders en institutionele beleggers hebben hun positie op die markt grotendeels verworven met eigen middelen en met eigen kracht. Zulks in tegenstelling tot de corporaties, die aanzienlijk veel meer staatssteun hebben ontvangen. Bovendien hebben de corporaties een wettelijke taakopdracht. Is de regering bereid de positie van particuliere verhuurders en institutionele beleggers nader in beschouwing te nemen en zo mogelijk deze verhuurders alleen in de verhuurderheffing te betrekken voor wat betreft hun woningen boven de aftoppingsgrens van 575 euro?

De verhuurderheffing wordt berekend op basis van de WOZ-waarden. Naar schatting van Aedes wordt de heffing voor ca. 60% opgebracht door verhoging van de huren. Betekent dit dat huurders «belanghebbende» worden bij de WOZ-beschikking met betrekking tot hun woning? Kunnen huurders dan ook bezwaar maken bij de gemeente tegen die WOZ-beschikking? Kan dit leiden tot verschillende beslissingen van gemeente en huurcommissie ter zake van dezelfde gereguleerde woning?

De leden van de **GroenLinks**-fractie hebben begrepen dat ten aanzien van het onderhavige wetsvoorstel de opbrengst leidend is: wanneer het aantal objecten waarover belasting verschuldigd is afneemt, zal het tarief moeten stijgen om alsnog de geraamde opbrengst te halen. In het wetsvoorstel zelf lezen zij echter een vaste grondslag (de WOZ-waarde) en wettelijk vastgelegde tarieven. Kan de regering aangeven hoe de wet waarborgt dat de beoogde opbrengst wordt gehaald?

De regering noemt een aantal redenen om ook de particuliere verhuurders (boven 10 eenheden) mee te nemen in de verhuurderheffing, zo lezen de leden van de fractie van de **ChristenUnie**. Zijn er naar het oordeel van de regering ook specifiek juridische obstakels om alle particuliere verhuurders van de heffing uit te zonderen? Uit welke extra inkomsten, naast de

inkomsten van huurverhoging, moeten particuliere verhuurders de verhuurderheffing opbrengen? Vanuit de particuliere verhuurders is de vrees uitgesproken dat zij tot 150 miljoen kwijt zullen zijn aan de verhuurderheffing. Hoe beoordeelt de regering die verwachting?

Hoe zorgt de regering ervoor dat het voor particuliere verhuurders aantrekkelijk blijft om in het woningsegment tot 681 euro woningen te blijven aanbieden, ondanks de afroaming van inkomsten daaruit via de verhuurderheffing? Verwacht de regering dat het aanbod van particuliere aanbieders in dat segment als gevolg van de verhuurderheffing zal dalen? Zijn er over 2013 al effecten te zien in de particuliere sector? Kunnen particuliere verhuurders hun woningenvoorraad onderbrengen in losstaande kleinere rechtsvormen om de verhuurderheffing te ontwijken?

### *2.5 Heffingsvermindering ten behoeve van maatschappelijk gewenste investeringen*

Waarom heeft de regering, mede gelet ook op de kritische kanttekeningen van de Raad van State in zijn advies, gekozen voor een gecompliceerde en de zeer gedetailleerde verdelingssystematiek van heffingskorting binnen de Wet maatregelen woningmarkt 2014 in plaats van een nieuw structureel investeringsfonds voor wonen en woonomgeving naar analogie van bijvoorbeeld het vroegere stadsvernieuwingfonds? Een dergelijk investeringsfonds zou de principes van een zelfregulerend volkshuisvestingsstelsel, zoals vastgelegd in onder andere artikel 70 van de Woningwet (toegelaten instellingen zijn uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam en beogen niet uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting) voor de toekomst veilig stellen. Is de regering bereid hier alsnog inhoud aan te geven? De leden van de **PvdA**-fractie hebben meerdere malen aangegeven dat voor de stabiliteit van een sociaal woonstelsel er een evenwicht moet zijn tussen een heffing en de gelijktijdige opbouw van het bovengenoemde nationaal investeringsfonds voor wonen en woonomgeving. Is de regering bereid al voor het begrotingsjaar 2014 een deel van de verhuurderheffing onder te brengen in een structureel investeringsfonds waarbij – als pilot – eveneens rekening kan worden gehouden met de inverdiencapaciteit die een gevolg zal zijn van het doen van investeringen in de woningmarkt?

De leden van de fractie van **D66** hebben nota genomen van de mogelijkheid tot heffingsvermindering. Verhuurders komen hiervoor in aanmerking wanneer zij bijvoorbeeld leegstaande kantoorpanden ombouwen naar woningen. Zou de heffingsvermindering een mogelijke oplossing bieden voor commerciële verhuurders?

De heffingsvermindering voor bepaalde woningbouwcorporaties ziet vooral op de ombouw en sloop van woningen, zo stellen de leden van de fractie van de **ChristenUnie** vast. Wat zijn de verwachtingen van de regering met betrekking tot het aantal gesloopte en omgebouwde woningen op grond van deze regeling? Waarom is er voor sloop en ombouw gekozen in krimpgebieden en uitdrukkelijk niet voor nieuwbouw in knelgebieden anders dan in Rotterdam-Zuid? De bijzondere uitdagingen waar bepaalde woningbouwcorporaties voor staan en waar de heffingsvermindering voor in het leven is geroepen lijken de leden van deze fractie niet van tijdelijke aard. Waarom is de heffingsvermindering dan toch tijdelijk?

## 2.6 Gevolgen en effecten van de heffing

De leden van de **VVD**-fractie hebben begrepen dat de corporaties en Aedes aangeven dat de investeringen in de gereguleerde sector zullen afnemen. In het akkoord met Aedes is opgenomen dat de investeringen op peil zullen blijven. Kan de regering dit toelichten? Valt hierbij een onderscheid te maken tussen nieuwbouw en overige investeringen? Hoe beoordeelt de regering de gevolgen van een eventuele afname van de investeringen in de gereguleerde sector?

Kan de regering voor de leden van de **PvdA**-fractie uitvoerig en gedetailleerd ingaan op de bijdragen die door prof. dr. Johan Conijn, bijzonder hoogleraar woningmarkt, en mw. drs. Daphne Braal-Verhoog, directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), zijn gehouden tijdens het deskundigengesprek in de Eerste Kamer, waarin het ontbreken van een impactanalyse wordt gehekeld, er sprake is van doelredeneringen teneinde het wetsvoorstel te onderbouwen en er zorgen bestaan over de toekomstige financiële positie van de woningcorporaties (over onderwerpen als solvabiliteit, renterisico's en corporaties die mede als gevolg van de verhuurderheffing in de sanering terecht zullen gaan komen)?

De leden van de **CDA**-fractie verzoeken de regering om uitvoerig te reageren op hetgeen door de deelnemers aan het deskundigengesprek in de Eerste Kamer naar voren is gebracht ten aanzien van de verhuurderheffing, waaronder de opmerkingen met betrekking tot de gevolgen voor de investeringsruimte en het ontbreken van een vervaldatum voor de heffing. Zo noemde de heer Van Blokland van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IBVN) de verhuurderheffing «buitengewoon slecht voor de woningmarkt», waarmee het rendement van institutionele beleggers, pensioenfondsen en verzekeraars ten minste 10% zal dalen. Ook was hij heel kritisch over het feit dat er geen horizonbepaling in de wet is opgenomen. Hij pleit ervoor om voor de institutionele en particuliere sector een uitzondering te maken omdat zij geen staatsteun krijgen bij een huur onder € 681. Voor de niet-toegelaten instellingen zou de heffingsgrens moeten worden verlaagd naar bijvoorbeeld € 575, de aftoppingsgrens in de huurtoeslag (zie ook de brief van IVBN van 21 november 2013<sup>8</sup>).

Mevrouw Braal-Verhoog van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) meldde dat investeringsprogramma's door woningcorporaties worden bijgesteld en dat het aantal corporaties met solvabiliteits- en vermogensrisico's toeneemt. Sommige corporaties zal het naar haar inschatting lukken om voldoende bij te sturen om de verhuurderheffing op te vangen, «voor andere corporaties geldt dat zij genoodzaakt zijn om het investeringsprogramma drastisch terug te brengen». Zij verwacht dat het aantal saneringen in de sector zal toenemen. Als gevolg van de afnemende solvabiliteit in de hele sector zijn de mogelijkheden voor corporaties om elkaar bij een dergelijke sanering te helpen, bijvoorbeeld door bezit van elkaar over te nemen, afgenomen. Ofschoon op sectorniveau de solvabiliteit na het inrekenen van de verhuurderheffing boven de gehanteerde minimumsolvabiliteit voor de sector blijft, worden de marges steeds kleiner. De sectorale solvabiliteit begint te raken aan wat volgens de financieel toezichthouder de minimale solvabiliteit moet zijn. Verder kunnen de huren niet blijven stijgen. Vanaf het zesde jaar kunnen geen huurstijgingen meer worden ingerekend. Er zit een grens aan het incassovermogen. Als de rente gaat stijgen, «zien wij als toezichthouder een enorm risico, want een hogere rente gaat een enorm beslag leggen op de kasstromen van de corporaties». «Op enig moment is zo'n

<sup>8</sup> Briefnummer: 2013.186.



woningcorporatie ook uitgedraaid. Dan zijn de knoppen van hogere huren, beperking van onderhoudslasten, snijden in bedrijfslasten, het verkopen van woningen, een keer klaar. De verhuurderheffing loopt ook na 2017 door, als wij het wetsvoorstel goed begrijpen. De vraag is of er dan nog knoppen zijn voor de corporaties om de verhuurderheffing uit de kasstromen te betalen.» Zie ook de brief van mevrouw Braal-Verhoog van 28 november 2013 over het sectorbeeld 2013.<sup>9</sup>

De heer Conijn, bijzonder hoogleraar woningmarkt aan de UvA zei onder meer dat de verhuurderheffing «absoluut niet zal bijdragen aan een betere werking van de woningmarkt». Naar zijn inschatting zal er als gevolg van de verhuurderheffing voor circa 2 miljard op jaarbasis minder worden geïnvesteerd, «30% minder nieuwbouw en 15% minder overige investeringen». Naar zijn mening wordt dit in de memorie van toelichting (p. 12) «op een misleidende manier verdonkeremaand».

De heer Paping van de Nederlandse Woonbond schat de uitverdieneffecten van de verhuurderheffing in op 400 miljoen euro aan extra huurtoeslagen en 400 miljoen euro aan gedeerde BTW op nieuwbouw. Verder verwacht hij dat er steeds meer woningen geliberaliseerd zullen worden omdat in veel gevallen het voordeel van borging kleiner zal zijn dan het nadeel van de verhuurderheffing. Dat zal betekenen dat de grondslag voor de verhuurderheffing alleen maar kleiner wordt, met als gevolg dat de heffing per woning alleen maar groter wordt. Ook de heer Calon van Aedes schat in dat de verhuurderheffing zal leiden tot 10% minder investeringen. Op langere termijn verwacht hij een «meltdown». Over het gesloten akkoord zei hij: «Wij hebben niet gezegd dat wij akkoord zijn gegaan met deze heffing, wij hebben gezegd dat wij die als een voldongen feit beschouwden». Als gezegd ontvangen de leden van de CDA-fractie graag een uitvoerige reactie van de regering.

Verder verzoeken de leden van de CDA-fractie de regering om een reactie op het onderzoek uitgevoerd door Vastgoed Belang dat over de periode 2013–2017 door particuliere verhuurders ten minste € 332,5 miljoen meer aan verhuurderheffing zal moeten worden betaald dan de extra huuropbrengsten opleveren.

Een van de deskundigen, de heer P. de Vrije, directeur van Woonstichting Patrimonium te Veenendaal, merkte tijdens de deskundigenbijeenkomst op dat door de verhuurderheffing een groot aantal corporaties nu al niet meer in staat is financiering aan te trekken en dat daardoor corporaties feitelijk een langzame dood sterven. De leden van de **SP**-fractie vernemen graag of de regering deze conclusie deelt. Zo nee, waarom niet? Verder merkte De Vrije nog schriftelijk op:

«De huren omhoog voor de huurders, de begrotingspost voor de huurtoeslag omhoog voor het rijk en de belasting omhoog voor de corporaties. Per saldo een interventie van de rijksoverheid op de woningmarkt die zorgt voor:

- een economisch slechte ontwikkeling omdat de belastingdruk bij de laagste en lage middeninkomens fors stijgt;
- verdere beperking van de doorstroming door de met de heffing samenhangende huursprong bij leegkomende woningen;
- het scheefftrekken van de financiële last tussen sociale huurders en vrije-sector huurders;
- het verder uit balans brengen van de toch al fiscale ongelijke behandeling tussen koop en huur;

<sup>9</sup> [http://www.cfv.nl/media\\_dirs/11076/media\\_files\\_data/aanbiedingsbrief\\_sectorbeeld\\_2013.pdf](http://www.cfv.nl/media_dirs/11076/media_files_data/aanbiedingsbrief_sectorbeeld_2013.pdf)

- het enorm beperken van de nieuwbouw, renovaties en energiebesparende maatregelen.»

Deelt de regering deze conclusies? Zo nee, waarom niet?

Tijdens dezelfde deskundigenbijeenkomst merkte de heer Conijn, bijzonder hoogleraar woningmarkt, op dat naar zijn mening de verhuurderheffing absoluut niet zal bijdragen aan een betere werking van de woningmarkt. Deelt de regering die opvatting van de heer Conijn? Zo nee, waarom niet? Verder merkte de heer Conijn op dat uit onderzoek gebleken was dat de verhuurderheffing tot gevolg heeft dat er voor circa 2 miljard per jaar minder door de corporaties wordt geïnvesteerd. Klopt dat cijfer volgens de regering? En zo ja, welke zijn volgens de regering de maatschappelijke en economische effecten van een dergelijke investeringsachteruitgang?

De heer Paping van de Woonbond merkte tijdens genoemde bijeenkomst op dat als gevolg van de verhuurderheffing en de daaruit voortvloeiende huurverhogingen de huurtoeslag tussen 2007 en 2018 toeneemt van 1,9 naar 3,8 miljard per jaar. Is die ontwikkeling volgens de regering correct? En zo ja, dient daaruit dan niet de conclusie getrokken te worden dat een belangrijk deel van de belastingopbrengst, die de verhuurderheffing voor de schatkist betekent, weer teniet wordt gedaan door veel hogere uitgaven van het rijk inzake de huurtoeslag? De leden van de SP-fractie krijgen graag een nadere toelichting.

De heer Paping wees op het rapport van RIGO, waaruit blijkt wat de gevolgen van de verhuurderheffing de komende jaren zijn op de huren en daarmee op de financiële positie van de huurders. De gevolgen zouden volgens het RIGO-rapport zijn dat bijna 900.000 huurders financieel niet meer rond kunnen komen. Is de regering het met de leden van de SP-fractie eens dat een dergelijk gevolg maatschappelijk onacceptabel is, zowel uit financieel en economisch oogpunt als uit menselijk oogpunt? Zo ja, welke consequenties trekt de regering daaruit voor de verhuurderheffing? Zo nee, waarom niet?

De heer Calon merkte tijdens genoemde bijeenkomst op dat de verhuurderheffing het effect van een meltdown heeft op de corporaties. Deelt de regering die conclusie? Zo nee, waarom niet? Ook stelde de heer Calon dat de verhuurderheffing de huren omhoog jaagt, maar niet werkt tegen het scheefwonen. Hij koppelde daaraan de vraag: waar moeten mensen die meer huur moeten betalen naartoe? De leden van de SP-fractie vernemen graag het antwoord van de regering op die vraag.

De memorie van toelichting is zeer summier voor wat betreft de effecten van de verhuurderheffing, zo menen de leden van de **GroenLinks**-fractie. Er wordt slechts ingegaan op de effecten op de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties. Voorts wordt gemeld dat de corporaties de heffing moeten kunnen opbrengen uit de extra huur die zij binnen kunnen krijgen, waarbij gerekend wordt met huurmaximalisatie. Daarbij wordt verwezen naar rapporten van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), die zouden onderbouwen dat de heffing opgebracht kan worden. Tijdens een deskundigenbijeenkomst in de Eerste kamer heeft de directeur van het CFV echter niet alleen haar zorgen geuit over de solvabiliteit van de sector als geheel, maar tevens aangegeven dat het CFV alleen kijkt naar de financiële aspecten, en niet naar de andere, maatschappelijke effecten van de verhuurderheffing. Zij zei hierover:

«De meltdown die wordt voorspeld heeft natuurlijk niet alleen te maken met de financiële impact, maar ook met de volkshuisvestelijke impact. In de berekeningen die wij maken, hebben we het natuurlijk niet over de beschikbaarheid van woningen voor verschillende inkomensgroepen. We hebben het dan niet over de impact van het snijden in de onderhoudskosten op de kwaliteit van wonen; die is er natuurlijk wel degelijk en kan wel degelijk zeer schrijnende vormen aannemen. We hebben het ook niet over investeringen die moeten worden uitgesteld of zelfs afgesteld, en hun betekenis voor de beschikbaarheid van woningen, de kwaliteit van wonen en de leefbaarheid in dorpen, wijken en steden. Daar kijken wij dus allemaal niet naar».

Ook de heer Conijn, hoogleraar woningmarkt, zei tijdens deze deskundigenbijeenkomst dat een goede impactanalyse van de verhuurderheffing ontbreekt. De leden van de fractie van GroenLinks ontvangen graag alsnog een deugdelijke impactanalyse, waarbij niet alleen wordt ingegaan op de financiële draagkracht van de corporatiesector en haar investeringsruimte, maar ook op de effecten op de hoogte van de huren, de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen en de effecten op het onderhoud. Daarbij willen de leden van de fractie van GroenLinks in ieder geval graag antwoord hebben op de volgende vragen.

De verhuurderheffing op woningen in de sociale sector prikkelt verhuurders om woningen te liberaliseren, kamergewijs te verhuren en te verkopen. De omvang van de sociale voorraad zal hierdoor afnemen. De prikkel wordt ook steeds sterker, want bij het kleiner worden van de sociale voorraad zal de heffing per object toenemen. Hoe groot zou de sociale voorraad volgens de regering minimaal moeten zijn? Hoe waarborgt de regering dat deze ondergrens niet wordt bereikt, en dat er voldoende betaalbare woningen blijven om de doelgroep die daarop is aangewezen te kunnen huisvesten?

Er zullen niet alleen woningen geliberaliseerd worden, sociale woningen zullen ook in een «duurdere» sociale categorie gaan vallen. Kan de regering aangeven hoe de woningcorporaties – vooruitlopend op de verhuurderheffing – omgaan met huurmaximalisatie? Welke streefhuur (percentage van maximaal redelijke huur) hanteren de corporaties momenteel?

Hoeveel (procent van de) vrijkomende woningen overschrijden met het vaststellen van de nieuwe huur de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 574), hoeveel (procent van de) woningen worden bij nieuwe verhuur geliberaliseerd? Hoeveel (procent van de) vrijkomende sociale huurwoningen worden verkocht? Welk deel van de vrijkomende sociale huurwoningen worden weer onder de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslaggrens verhuurd?

Uit recente cijfers van de gemeente Amsterdam blijkt dat het aantal huishoudens met een inkomen onder de 33.000 euro in Amsterdam toeneemt (het betreft bijna 50% van de huishoudens), terwijl het aandeel van de goedkopere sociale huurwoningen snel afneemt. Wanneer verhuurders gedwongen door de verhuurderheffing overgaan tot huurmaximalisatie zal nog slechts 1–2% van de woningen behoren tot de goedkope sociale huur (tot € 421); dit betreft woningen van minder dan 60 m<sup>2</sup>. Tot de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 574) zullen alleen woningen tot 60m<sup>2</sup> worden aangeboden (23–30%). Van de woningen tussen de 60m<sup>2</sup> en 80m<sup>2</sup> heeft slechts 16–18% een maximaal redelijke huur onder de liberalisatiegrens; de rest hiervan zal geliberaliseerd (kunnen) worden, net als alle woningen boven de 80 m<sup>2</sup>.

Bij de berekening op grond waarvan de regering stelt dat de corporaties de verhuurderheffing kunnen opbrengen wordt uitgegaan van de volledige benutting van de huurruimte, van huurmaximalisatie. Dan zijn er twee mogelijkheden: ofwel gezinnen met een inkomen onder de inkomensgrens voor de huurtoeslag, die een woning van 60 m<sup>2</sup> of meer nodig hebben, kunnen niet meer in Amsterdam wonen, of de Amsterdamse corporaties nemen hun verantwoordelijkheid voor hun sociale taak, en gaan niet over tot huurmaximalisatie, waardoor de verhuurderheffing niet opgebracht kan worden. Graag ontvangen de leden van de GroenLinks-fractie een reactie van de regering.

De verhuurderheffing gaat uit van volledig gebruik van de ruimte voor boveninflatoire en inkomensafhankelijke huurverhoging door de verhuurders. Kan de regering aangeven hoeveel de verwachte gemiddelde woonlastenstijging van huurders in de sociale sector zal zijn ten gevolge van de inflatoire, boveninflatoire en inkomensafhankelijke huurverhoging over de periode 2014–2017 zal zijn, zowel percentageel als absoluut? Kan de regering tevens aangeven in hoeverre reeds geplande programma's voor onderhoud en renovatie van sociale huurwoningen (vooruitlopend op de verhuurderheffing) zijn gecancelled, uitgesteld of getemporiseerd? Wat zijn de effecten daarvan voor de huurders? De verhuurderheffing is niet alleen een aanslag op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen, zij zal ook negatieve effecten hebben voor de werkgelegenheid, zowel bij de corporaties (efficiencywinst) als in de bouwsector (verminderde investeringen en onderhoud). Kan de regering aangeven hoeveel banen naar verwachting verloren zullen gaan ten gevolge van de verhuurderheffing?

Ervan uitgaande dat de verhuurderheffing zal leiden tot huurmaximalisatie, bezuinigingen bij woningcorporaties en afname van investeringen en onderhoud, hoe groot is dan volgens de regering de verwachte:

- stijging van de te betalen huurtoeslagen ten gevolge van hogere huren?
- dalende afdracht van inkomens- en vennootschapsbelasting door corporaties?
- toename van uitkeringen ten gevolge van ontslagen bij corporaties?
- dalende inkomstenbelasting ten gevolge van verminderde investeringen?
- toename uitkeringen ten gevolge van banenverlies in de bouwsector?
- dalende BTW-inkomsten ten gevolge van dalende investeringen?
- overige uitverdieneffecten?

Graag ontvangen de leden van de fractie van GroenLinks een nadere toelichting.

Verscheidene woningbouwcorporaties beweren ook na het akkoord dat de regering met Aedes sloot dat zij door de verhuurderheffing niet meer in staat zullen zijn om middelen vrij te spelen voor bouw van nieuwe woningen in de gereguleerde sector, zo constateren de leden van de fractie van de **ChristenUnie**. Verwacht de regering op grond van de nu bekende gegevens dat als gevolg van de verhuurderheffing minder woningen worden gerealiseerd? Zo ja, hoeveel minder? Zo nee, op welke gronden is zij het met de woningcorporaties oneens? Welke conclusies trekt de regering in dit kader op grond van de thans bekende plannen van woningbouwcorporaties over het jaar 2014 en verder? Kan de regering nog eens de meest actuele stand van zaken geven rond de verwachte vermogensontwikkeling van woningbouwcorporaties in relatie tot de verhuurderheffing? Hoe zal de regering de ontwikkeling van de woningvoorraad, in het bijzonder in relatie tot de verhuurderheffing, monitoren en op welke momenten worden resultaten daarvan gepubliceerd?

Het lid van de **50PLUS**-fractie legt de volgende vragen aan de regering voor. Is het juist dat dat in de periode 2013–2017 minimaal 330 miljoen door de verhuurders, die niet behoren tot de toegelaten instellingen, meer aan heffing betaald moet worden dan de extra huuropbrengsten opleveren zoals blijkt uit de analyse van het onderzoeksbureau Companen van 25 november 2013? Is het juist dat particuliere verhuurders gemiddeld anderhalve maand per jaar aan opbrengst gaan inleveren? Hoe verhoudt zich dit gegeven tot de eerder door de regering geponeerde stelling dat de verdien capaciteit door de heffing juist niet wordt aangetast? Deelt de regering de opvatting van het lid van de fractie van 50PLUS dat dit kan leiden tot beduidend minder uitgaven door deze verhuurders als het gaat om onderhoud, renovatie en investeren in nieuwbouw?

Is het juist dat door dit wetsvoorstel huurders van ruim 400.000 sociale huurwoningen die in het bezit zijn van particuliere eigenaren (een kleine 20% van de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector) getroffen zullen worden door huurverhogingen die kunnen oplopen tot honderden euro's per jaar tot de wettelijke grens van 699 euro per maand is bereikt? Dit blijkt uit een paginagrote dagbladadvertentie op 9 december in De Volkskrant en de Telegraaf die is ondertekend door Jan Kamminga, voorzitter Vereniging Vastgoed Belang. Indien de essentie van dit bericht klopt, hoe verklaart de regering dan dat dit kabinet, dat juist de zwakkeren zegt te willen beschermen, juist deze huurders van sociale woningen onevenredig gaat treffen? Hoe moeten ouderen met een laag inkomen en een opgelopen pensioenachteruitgang door jarenlang niet-indexeren en zelfs korting van de pensioenen, dit opvangen?

Vanuit de diverse betrokken kringen is al aangekondigd dat juridisch verzet tegen (de gevolgen van) deze wetgeving zal plaats vinden. Heeft de regering dit aspect goed bestudeerd en kan zij op dit punt een volstrekt geruststellend antwoord geven? Zoals het lid van de 50PLUS-fractie al aangeeft, maakt hij zich grote zorgen over de gevolgen: minder onderhoud aan de woningen, minder renovatie en minder investeren in de nieuwbouw. Terwijl met name het levensbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen van groot belang is vanwege de vergrijzing en de oplopende kosten in de zorg. Ziet de regering de noodzaak om, alles overziende, op zoek te gaan naar mogelijke alternatieve heffingen, bijvoorbeeld door investeringsverplichtingen, en daarover met de betrokkenen in overleg te treden?

### *2.7 Overige vragen huurwoningen*

In de gereuleerde huursector wordt veel gesproken over wachtlijsten, veelal voorzien van een indicatie met betrekking tot de wachttijd, bijvoorbeeld 10 jaar. Daarbij is het niet ongebruikelijk dat onderscheid gemaakt wordt tussen enerzijds de gegadigden die urgent zijn en meteen een aangeboden woning zouden accepteren en anderzijds gegadigden die om uiteenlopende redenen niet meteen accepteren, maar alvast een plek op de wachtlijst willen hebben. Kan de regering de leden van de **VVD**-fractie – bij benadering – aangeven welke de aantallen gegadigden zijn die meteen een aangeboden woning zouden accepteren? En eveneens van de aantallen gegadigden die niet meteen zouden accepteren? Immers, de wachtlijsten vormen een belangrijk argument om het scheefwonen tegen te gaan.

Is de regering bereid om onderzoek te doen naar de mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten en periodieke toetsing van het inkomen van de tijdelijk huurder? De leden van de VVD-fractie kunnen zich indenken dat ingeval het inkomen van de huurder de DAEB-grens overschrijdt, de huurovereenkomst wordt ontbonden, opdat de huurder plaatsmaakt voor

een gegadigde die wél tot de doelgroep behoort. Acht de regering dit een begaanbare weg naast of in plaats van reeds bestaande mogelijkheden van extra huurverhoging?

Recente onderzoeken van RIGO laten zien dat een groot deel van de huurders in de gereguleerde sector ernstige betalingsproblemen tegemoet gaat, met name als gevolg van stijgende huren en energielasten. Hoe beoordeelt de regering deze uitkomsten?

De leden van de VVD-fractie steunen het beleid dat erop gericht is dat gereguleerde woningen ten goede komen aan de gegadigden met een inkomen beneden de DAEB-grens van 34.000 euro. Dit rechtvaardigt een beleid dat gericht is op doorstroming van zogenaamde «scheefwoners». Naar het schijnt, wordt de beoogde doorstroming in ernstige mate gefrustreerd door het ontbreken van een middensegment in de vrije huursector (huren van 681- ca. 950 euro). Is de regering voornemens te bevorderen dat het aantal huurwoningen in dit middensegment op korte termijn toeneemt? Welke mogelijkheden daartoe ziet hij?

Tijdens de deskundigenbijeenkomst van 26 november 2013 merkte de heer Conijn, bijzonder hoogleraar woningmarkt, met betrekking tot de betaalbaarheid van huurwoningen op dat de oplossing daarvan vooral gezocht moet worden in de verbetering van de huurtoeslagregeling. De leden van de **SP**-fractie vernemen graag of de regering die opvatting deelt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, in welke mate bestaat er volgens de regering financiële ruimte om de huurtoeslagregeling te verbeteren, respectievelijk te verruimen?

De leden van de fractie van **D66** constateren dat met de huurverhoging er onrust en onzekerheid is ontstaan over het toekomstige aanbod van huurwoningen van het laagste huursegment. Immers, met stijgende huurprijzen wordt het aanbod van huurhuizen in het laagste segment steeds kleiner. In hoeverre denkt de regering dat zij voldoende aanbod van een lage prijscategorie huurwoningen ook in de toekomst kan garanderen? In hoeverre wordt deze zorg ook geadresseerd in de evaluatiebepaling?

In de huurwoningmarkt heerst al lange tijd krapte. Er zijn lange wachtlijsten voor gereguleerde woningen. Bovendien wordt een groot deel van de gereguleerde sector bewoond door huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens. De huurverhoging moet dit zogenaamde scheefwonen rechtekken. Door een onlangs aangenomen motie is de inkomensgrens voor sociale huurwoningen verhoogd van 34.229 euro (de huidige inkomensgrens) naar 38.000 euro. Dit betekent dat er een grotere groep mensen aanspraak zal maken op een gereguleerde woning in een toch al krappe huurmarkt. Tevens verzoekt de motie aan de regering om met de Europese Commissie de ophoging van deze grens naar 43.000 euro te bespreken. Graag vernemen deze leden wat dit betekent voor het scheefwonen en de nu al lange wachttijd.

### **3. Maatregelen op de koopwoningmarkt**

De leden van de **VVD**-fractie vragen zich af of, en zo ja, in hoeverre dit wetsvoorstel de huur- en de koopwoningenmarkt dichter bij elkaar brengt. Kan de regering cijfermatig aangeven waar en in welke mate de voorgestelde maatregelen neerslaan? Is dat in de koop- of in de huursector? Met een positief dan wel negatief financieel resultaat? Wat wordt globaal het budgettaire beslag van de koop- resp. huursector ten gevolge van deze maatregelen?

De memorie van toelichting stelt op p. 3, 2e alinea, laatste zin, dat de aflossingseis en de daarmee samenhangende generieke terugsluis profijtelijker zijn voor huurders dan voor eigenwoningbezitters. Kan de regering dit in cijfers tot uitdrukking brengen? De leden van de VVD-fractie kunnen zich voorstellen dat het hier gaat om zeer grote bedragen en om zeer grote aantallen huurders, kopers en belastingbetalers. Desondanks gaan zij ervan uit dat het mogelijk en wenselijk is een globale schatting te geven met alle aannames en voorbehouden die daarbij onvermijdelijk zijn.

Naar verluidt wordt de doorstroming in de koopsector geremd door – naast andere factoren – een terughoudende opstelling van de aanbieders van hypothecaire leningen. Deelt de regering deze veronderstelling? Overweegt zij maatregelen teneinde hierin verbetering te brengen? Een positieve maatregel is de vrijstelling van schenkingsrecht bij schenkingen tot 100.000 euro ten behoeve van aflossing van hypothecaire schuld. Met teleurstelling hebben de leden van de VVD-fractie kennisgenomen van het bericht dat sommige banken desalniettemin de boeterente bij versneld aflossen handhaven. Wat is hiervan de reden? Was dit in overleg met de betreffen de banken te voorzien geweest?

Bij de behandeling in de Tweede Kamer heeft de regering toegezegd de uitgave van een schriftelijke toelichting op de regelgeving met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek te zullen onderzoeken. Overweegt de regering – zoals gevraagd was – een complete toelichting waarin alle denkbare gevallen zijn opgenomen? Of een toelichting op de meest voorkomende situaties? Is dit mogelijk vóór 1 april 2014? Graag ontvangen de leden van de VVD-fractie een nadere toelichting.

De leden van de **CDA**-fractie verzoeken de regering om in een aantal voorbeelden (met verschillende hypotheekbedragen en verschillende inkomenscategorieën) schematisch aan te geven hoe voor een starter op de woningmarkt de totale netto hypotheeklasten zich ontwikkelen in geval van:

1. Een hypotheek die in dertig jaar annuïtair wordt afgelost (de thans meest voorkomende situatie);
2. een zogenoemde «Blok hypotheek», waarbij de helft van de lening wordt aangemerkt als een hypothecaire lening die in dertig jaar volledig annuïtair moet worden afgelost en de andere helft een niet-hypothecaire lening is die een looptijd heeft van maximaal 35 jaren;
3. een hypothecaire lening die slechts voor de helft hoeft te worden afgelost, maar waarbij de aftrekbare hypotheekrente over het gehele leningbedrag wordt berekend (zij het dat het fiscale hypotheekrenteaftrekbedrag wordt berekend op basis van 30-jaar volledig annuïtair aflossen) en
4. een hypotheeklening die in 35 jaren annuïtair wordt afgelost (zij het dat de hypotheekrenteaftrek wordt berekend op basis van 30-jaar annuïtair aflossen).

Over de fiscale behandeling van de eigen woning hebben de leden van de **GroenLinks**-fractie de volgende vragen. Kan de regering aangeven wat de gemiddelde woonlastenstijging ten gevolge van de beperking van de hypotheekrenteaftrek in de vierde schijf met 0,5% per jaar over de periode 2014 tot 2017 zal zijn voor woningbezitters, zowel procentueel als absoluut? In de memorie van toelichting stelt de regering dat ten gevolge van de terugsluis van de opbrengsten van de beperking van de aftrek huurders relatief meer bevoordeeld worden. De terugsluis vindt plaats via verlaging van de tweede en derde schijf, en zal dus minder ten goede komen aan de huurders met de laagste inkomens. Kan de regering

aangeven wat de inkomenseffecten van de zogenaamde terugsluis zijn voor huurders met een inkomen tot € 33.614, tussen € 33.614 en € 43.000 en boven de € 43.000?

Kan de regering aangeven met welk bedrag de overheid nu en in de toekomst de koopsector «subsidieert» door middel van hypotheekrente-af trek, investeringssubsidies, subsidiering/af trek energiemaatregelen of anderszins? Kan de regering deze bedragen geven voor 2010, 2014 en 2017? Kan de regering tevens aangeven welk bedrag de overheid nu en in de toekomst «verdient» aan de koopsector? De leden van de GroenLinks-fractie denken aan WOZ, eigenwoningforfait, overdrachtsbelasting, BTW nieuwbouw/verbouw of anderszins.

#### **4. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger**

De leden van de **CDA**-fractie hebben verontrustende geluiden gehoord vanuit de sector van de woon-zorgcorporaties. Doordat deze corporaties vennootschapsbelastingplichtig zijn geworden dienen zij het intramurale zorgvastgoed op de openingsbalans te waarderen tegen de waarde in het economische verkeer, in casu de marktwaarde in verhuurde staat. Afschrijving op dit type vastgoed kan slechts tot 100% van de WOZ-waarde. Volgens de AWBZ-systematiek wordt echter uitgegaan van een restwaarde na 40 jaar ter grootte van de grondwaarde. Daardoor maken deze woon-zorgcorporaties fiscale schijnwinsten waarover ze vennootschapsbelasting moeten betalen. In hoeverre kan de regering voor deze categorie toestaan dat er ook fiscaal tot de grondwaarde mag worden afgeschreven? Ook dreigt er naar de mening van deze corporaties een verschil in behandeling te ontstaan met reguliere corporaties doordat reguliere corporaties in de regel de daadwerkelijk betaalde rente in aftrek kunnen brengen, terwijl de woon-zorgcorporaties de langlopende leningen op hun openingsbalansen hebben moeten waarderen naar de waarde in het economische verkeer tegen de toen geldende lage rente. Het gemiddeld betaalde rentepercentage over 2012 was ongeveer 4%, het fiscaal aftrekbare bedrag is echter per saldo slechts 2,5%. Door deze en de vorenvermelde extra hoge fiscale winsten dreigt de resterende investeringsruimte te worden gereduceerd tot nagenoeg nihil. In hoeverre kan voor deze situatie een oplossing worden gevonden?

#### **5. Artikelsgewijze toelichting**

In de memorie van toelichting, p. 49, laatste alinea, met betrekking tot startersleningen van de Stichting Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) wordt opgemerkt dat starters veelal een reeks van kopen en verkopen op gang brengen en daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan het op gang brengen van de woningmarkt. Is deze stelling juist? Kan de regering dit toelichten voor de leden van de **VVD**-fractie? Per definitie laat een starter geen woning achter en het valt moeilijk in te zien hoe hij «een reeks van kopen en verkopen» op gang brengt.

De leden van de **SP**-fractie hebben vragen over de voorgestelde wijziging van de tarieven en tariefschijfgrenzen van de inkomstenbelasting. De regering stelt voor deze thans voor ieder jaar van 2014 tot en met 2042 te wijzigen. Dit komt de leden van de SP-fractie als nogal absurd voor. Ieder belastingplan in die jaren kan de tarieven immers opnieuw wijzigen. Heeft de regering rekening gehouden met de administratieve lasten die dit voor de wetgeving met zich meebrengt? Zijn er dienaangaande precedentes in de Nederlandse belastinggeschiedenis om de tarieven, al is het maar enige jaren, vooruit «vast» te leggen?

Een absurde maatregel roept een gepaste vraag op. Kan de regering aangeven wat het effect van uitsluitend deze maatregel is op de gemid-



delde druk van de nettoheffing inkomstenbelasting personen afgemeten aan het bruto-inkomen naar vier kwartielgroepen en naar het 10e deciel van 2013 tot en met 2042?

De commissies voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning en voor Financiën zien de memorie van antwoord met belangstelling tegemoet. In verband met de mogelijke plenaire behandeling van het wetsvoorstel op 17 december aanstaande (onder voorbehoud van vaststelling van het eindverslag door de commissies) ontvangen zij deze memorie graag uiterlijk **vrijdag 13 december 2013, 16:00 uur**.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,  
Engels

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,  
Essers

De griffier voor dit voorlopig verslag,  
Bergman