

Vergaderjaar 2016–2017

34 548

Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 31 oktober 2016

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag dat de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst over het voorstel van wet tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing heeft uitgebracht.

Ik dank de leden van de fracties van de VVD, de PvdA, het CDA, de SGP, D66 en de ChristenUnie voor de door hen gestelde vragen en gemaakte opmerkingen.

In deze nota naar aanleiding van het verslag ga ik in op die vragen en opmerkingen. Vragen van gelijke strekking heb ik waar mogelijk samengevoegd. Verder wordt bij de beantwoording zo veel mogelijk de volgorde van het verslag aangehouden.

1. Aanleiding

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe de vorming van woningmarktregio's zich verhoudt tot investeringen in Rotterdam-Zuid en in dunbevolkte gebieden. Deze leden willen graag vernemen of de woningmarktregio's een belemmering vormen om relatief rijke corporaties te laten bouwen in deze gebieden.

De regiovorming heeft tot gevolg dat alle woningcorporaties volledig werkzaam mogen zijn in alle gemeenten die tot hun kernregio behoren. In de regio Rotterdam/Den Haag/Midden-Holland betekent dit dat 49 corporaties volledig werkzaam kunnen zijn in die regio, dus ook in Rotterdam-Zuid. In hoeverre corporaties uit andere gemeenten in de regio dit ook kunnen, zal afhangen van de opgaven die zij moeten vervullen in de gemeenten waar zij thans werkzaam zijn en van hun financiële spankracht. Overigens laat de investeringsindicatie voor de gehele regio zien dat er circa 25.000 woningen extra gebouwd kunnen worden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor corporaties buiten de regio om een ontheffing aan te vragen om werkzaam te mogen zijn in Rotterdam.

Daarbij gelden wel voorwaarden. Gelet op deze mogelijkheden vormt de regiovorming geen belemmering voor investeringen in Rotterdam-Zuid.

Volgens de leden van de VVD-fractie is de verhuurderheffing mede bedoeld om overtollig kapitaal, ooit opgebracht uit publieke middelen, terug te brengen naar het publieke domein. Deze leden willen daarom graag weten waarom commerciële verhuurders dan niet worden vrijgesteld van de verhuurderheffing. De leden van de SP-fractie willen graag weten waarom de regering de perverse prikkel in stand houdt om sociale huurwoningen wél en duurdere huurwoningen niet te belasten. Deze leden vragen of de regering nog steeds van mening is dat dit rechtvaardig en solidair is, en waarom dit zo zou zijn.

Alhoewel de verhuurderheffing niet op alle onroerende zaken drukt, maar beperkt is tot huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens, gaat het om een robuuste, stabiele grondslag, die – economisch gezien – een minder verstorend effect heeft dan bijvoorbeeld een tariefsverhoging in de inkomsten- of vennootschapsbelasting. De markt van huurwoningen met een betaalbare huur is mede gecreëerd door de overheid door middel van objectsubsidies gericht op de bouw van sociale huurwoningen. Voor de minst draagkrachtige huishoudens is er bovendien de huurtoeslag, die in deze sector vraagondersteunend werkt. Het nu en in het verleden gevoerde Rijksbeleid met zowel object- als subjectsubsidies heeft ertoe geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan met een hoge stabiliteit en gewaarborgde inkomsten voor verhuurders. Ook het per 1 juli 2013 ingevoerde ruimere huurbeleid dat de verdien capaciteit van verhuurders in de gereguleerde sector vergroot, geldt voor alle verhuurders. De regering acht het tegen deze achtergrond redelijk dat alle verhuurders die op de gereguleerde markt actief zijn en een belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten, door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk. De verhuurderheffing wordt dan ook geheven bij alle verhuurders die bij deze stabiliteit en gewaarborgde inkomsten in de gereguleerde sector een belang hebben

De leden van de PvdA vragen de regering om zo snel mogelijk, liefst nog tijdens de parlementaire behandeling, openbaar te maken hoe de regering voornemens is de regeling precies uit te voeren. Dit omdat verhuurders zich voor moeten kunnen bereiden op de wijzigingen. De leden van de SP-fractie willen graag vernemen op welke manier(en) de verschillende mogelijkheden tot heffingsvermindering, uitzonderingen en de verlening beter bekend kunnen worden gemaakt.

De uitvoering van de heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw, de verlenging van de heffingsvermindering en de vrijstelling voor de aankoop van huurwoningen in fysieke complexen waarin de verhuurder al eigendom heeft in krimpgebieden in dit wetsvoorstel wordt ondergebracht bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De uitvoering zal in lijn zijn met de bestaande heffingsverminderingen. Alle noodzakelijke informatie voor verhuurders is te vinden op de website van RVO. Hieraan zal zo spoedig mogelijk de meest recente informatie over de voorgestelde heffingsverminderingen voor goedkope nieuwbouw, de verlenging en de vrijstelling worden toegevoegd. Ook zullen AEDES, Vastgoedbelangen en IVBN, worden geïnformeerd zodat zij hun leden hierin kunnen ondersteunen.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de evaluatie van COELO die is uitgevoerd in opdracht van Aedes, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Woonbond niet is gebruikt door de regering. Deze leden vernemen graag van de regering op welke punten en welke wijze in de

wetswijziging tegemoet gekomen wordt aan deze andere evaluatie en op welke manier. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de regering bereid is om COELO de wetswijziging te laten onderzoeken en in de toekomst te laten evalueren.

Bij de voorbereiding van het voorliggende wetsvoorstel is alle relevante beschikbare informatie betrokken; zowel de evaluatie van COELO als de evaluatie die door het Kabinet aan uw Kamer is toegezonden. Op grond van de door het Kabinet uitgevoerde evaluatie is geconcludeerd dat een verhoging van de heffingsvrije voet in de verhuurderheffing van 10 naar 25 woningen wenselijk is, evenals de verruiming van de mogelijkheden tot heffingsvermindering. Het rapport van Coelo gaat niet in een dergelijk detail in op gewenste wijzigingen en bespreekt de verhuurderheffing in zijn geheel. Volgens het Kabinet kan uit de evaluatie van Coelo niet worden afgeleid dat ingrijpen in de verhuurderheffing nodig is.

In het rapport van Coelo wordt aanpassing van de verhuurderheffing vooral bepleit vanuit een kwalitatieve analyse over de mate waarin sprake is van een doelmatige en rechtvaardige belasting. Ik deelde conclusies van de Coelo-evaluatie op dit punt niet.

In de Coelo-evaluatie wordt de verhuurderheffing beoordeeld op de criteria: uitvoerbaarheid, transparantie, economische verstoring en rechtvaardigheid. Het Coelo-onderzoek concludeert dat de uitvoerbaarheid goed is. De transparantie wordt als slecht beoordeeld omdat het een indirecte manier zou zijn om huurders te belasten. De rechtvaardigheid is volgens de Coelo-evaluatie aanvechtbaar omdat de lasten zouden komen te liggen bij een beperkte groep met een relatief laag inkomen. De beoordelingen op transparantie en rechtvaardigheid gaan ervan uit dat de verhuurderheffing een heffing voor huurders zou zijn. Dit is echter niet het geval. Uit de evaluatie blijkt dat de heffing niet alleen wordt opgebracht uit extra huurstijgingen, maar de heffing ook langs andere weg in de bedrijfsvoering hebben ingepast. De heffing is volledig transparant in de zin dat sprake is van een eenduidige en objectieve heffingsgrondslag voor de heffing bij verhuurders. Wat betreft de indirecte doorwerking van de verhuurderheffing op huurders geldt dat met draagkracht rekening is gehouden via de huurtoeslag en de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurdifferentiatie. Wat betreft de economische verstoring stelt de Coelo-evaluatie dat de economische verstoring groter is dan het Kabinet aangeeft omdat de verhuurderheffing ongewenste financiële prikkels zou veroorzaken en nadelige economische gevolgen zou hebben. Elke belasting heeft in meer of mindere mate neveneffecten en in het totale huishoudboekje van de overheid met alle inkomsten en uitgaven wordt daar ook rekening mee gehouden. Echter een heffing op onroerend goed heeft relatief minder verstoring effect dan een inkomsten- of vennootschapsbelasting. Een ander in het Coelo-rapport genoemd risico, namelijk dat verhuurders hun werkzaamheden zouden opsplitsen in eenheden met minder dan 10 woningen om verhuurderheffing te vermijden, is ondervangen door een zogenaamde «groepsbepaling». Deze is opgenomen in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II artikel 1.2. eerste lid, onderdeel c.

De leden van de SP-fractie vragen voorts op welke wijzen tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren zoals deze zijn geuit door huurders via de Woonbond, door de woningcorporaties via Aedes, en door de VNG. Graag zien de leden van de SP-fractie een overzicht van de bezwaren en wat de regering met alle bezwaren heeft gedaan of nog gaat doen.

In de reactie van Aedes, de Woonbond en de VNG wordt gesteld dat er door de verhuurderheffing onvoldoende budget is om de grote maatschappelijke opgaven van de toekomst het hoofd te bieden. Ten eerste, vinden deze partijen dat huren weer betaalbaar moet worden. In

de evaluatie is specifiek op de inkomenseffecten ingegaan. Uit deze analyse blijkt dat de effecten gunstiger zijn dan bij de ex-ante inschatting ervan in 2013. Dit komt vooral omdat de verhuurders geen maximaal gebruik hebben gemaakt van de beschikbare huurruimte. Dit is dus geen aanleiding tot aanpassing.

Een tweede bezwaar dat de drie belangenbehartigers noemen, is dat door de verhuurderheffing noodzakelijke investeringen zouden wegvallen. Uit de evaluatie blijkt weliswaar dat de omvang van de investeringen over de afgelopen jaren is gedaald, maar dat dit naar alle waarschijnlijkheid ook een gevolg is van de economische crisis. De investeringen in niet-daeb bezit namen in de periode 2011–2014 met zo'n 70% af. Voor de categorie niet-daeb geldt dat de marktomstandigheden sterk meewegen bij nieuwe investeringen. Ook speelt hier dat in samenhang met de nieuwe Woningwet de mogelijkheden voor corporaties op dit terrein aanzienlijk teruggebracht zijn, zodat zij zich weer voluit richten op betaalbare woningen voor de doelgroep. De afname van investeringen in daeb-bezit is relatief beperkter geweest. En ook voor deze afname van daeb-investeringen in nieuwbouw mag verwacht worden dat de economische crisis een rol heeft gespeeld. De investeringen in nieuwbouw namen af maar de investeringen in woningverbetering bleven wel op peil. Corporaties zijn – mede ook in aanloop naar de nieuwe Woningwet – mogelijk in de afgelopen jaren nog wat terughoudend geweest met investeringen in nieuwbouw. De komende vijf jaar verwachten corporaties meer te investeren in de nieuwbouw van daeb-woningen. Op basis van de evaluatie kan verder worden vastgesteld dat gemiddeld genomen de corporatiesector er financieel goed voor staat. De sector lijkt bij het vigerende beleid, gegeven de huidige financiële kengetallen, in staat om een hoger investeringsprogramma te realiseren dan voorzien zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Dit beeld wordt bevestigd door de analyse rond de indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties. Met behulp van het instrument van de heffingsvermindering wordt gericht gestimuleerd dat maatschappelijk gewenste investeringen op peil blijven. Ten slotte geven Aedes, de Woonbond en de VNG aan dat de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen groeit. Met betrekking tot de omvang van de sociale huurvoorraad wordt in de evaluatie vastgesteld dat het aandeel hiervan in de totale voorraad weliswaar is afgenomen, maar dat de voorraad voldoende is voor huisvesting van de doelgroep. Specifiek met betrekking tot betaalbare huurwoningen geldt dat corporaties in hun nieuwbouwvoornemens voor de komende jaren inzetten op een duidelijk groter aandeel goedkope en betaalbare woningen. Dit wordt mede gestimuleerd met de in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen heffingsvermindering voor goedkope huurwoningen.

Verder willen de leden van de SP-fractie graag vernemen waarom de verhuurderheffing niet wordt omgezet in een investeringsplicht om op die manier in zijn geheel ten goede te komen aan de huursector.

Met de verhuurderheffing wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de overheidsfinanciën. Met een investeringsplicht is een dergelijke bijdrage aan de overheidsfinanciën niet te realiseren. Een lastenverlichting via de verhuurderheffing leidt tot minder inkomsten van de overheid en daarmee tot verslechtering van de overheidsfinanciën.

De leden van de SP-fractie vragen verder naar een overzicht van de uitgangspunten en te behalen doelen van deze wetswijziging. Deze leden zien graag een overzicht met concrete aantallen per wijziging in de wet tegemoet.

Het voorliggende wetsvoorstel kent verschillende onderdelen met daarbij behorende doelen, namelijk:

- toevoeging van de gemeenten in de overige erkende krimpgebieden conform het aangepast Interbestuurlijk Actieprogramma Bevolkingsdaling (in casu de Achterhoek en Noordoost Fryslân) aan de gebieden waarvoor de heffingsvermindering voor sloop en samenvoeging van woningen kan worden aangevraagd. Hierbij is geen kwantitatieve doelstelling bepaald, maar is het doel gelegen dat de toegevoegde gemeenten gelijke toegang hebben tot de heffingsvermindering als de overige krimpgebieden.
- verlenging van de periode waarin aanvragen voor heffingsvermindering kunnen worden ingediend voor de categorieën sloop en samenvoeging van woningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen. Hiermee wordt ondanks de vertraging die in de sloop van woningen is opgetreden, de verhuurders in krimpgebieden en Rotterdam Zuid de mogelijkheid geboden de beoogde sloop van woningen, met gebruikmaking van de heffingsvermindering, te kunnen realiseren.
- verhoging van de heffingsvrije voet van tien naar vijftieng honderd woningen. Het doel hiervan is gelegen in beperking van de uitvoeringslast en administratieve lasten. Deze effecten zijn in de memorie van toelichting beschreven.
- vrijstelling van woningen die door een verhuurder worden aangekocht, en die deel uitmaken van een complex waar de betreffende verhuurder al bezit heeft. Het Kabinet heeft hiervoor geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd. Het doel is het faciliteren van verhuurders bij de herstructurering van complexen waarin zij slechts een deel van het bezit hebben. De mate van benutting is afhankelijk van de mate waarin verhuurders hier daadwerkelijk van gebruik willen maken.
- Het introduceren van een heffingsvermindering voor nieuwbouw van goedkope huurwoningen. De beschikbaarheid van betaalbare woningen met een huur tot de aftoppingsgrens is de laatste jaren afgenomen. Tegelijkertijd zijn in het kader van de betaalbaarheid en de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag per 1 januari 2016 (met de invoering van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) toegelaten instellingen verplicht aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toe te wijzen, met een huur die niet hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens. Een ondersteuning van de bouw van goedkopere huurwoningen is daarom wenselijk. Bij het bepalen van het beschikbare bedrag aan heffingsvermindering is uitgegaan van de bouw van 6.200 goedkope huurwoningen per jaar gedurende 5 jaar, waarvan 35% in de aangewezen schaarstegebieden, en 65% in de rest van Nederland.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de regering bereid is om jaarlijks een stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van deze wijzigingen in de verhuurderheffing de Tweede Kamer te doen toekomen, bijvoorbeeld bij de Staat van de Volkshuisvesting.

In de Staat van de Volkshuisvesting zal worden gerapporteerd over het gebruik van de verschillende heffingsverminderingen en over de in dit wetsvoorstel opgenomen vrijstelling voor aankoop van woningen die deel uitmaken van een complex waar de betreffende verhuurder al bezit heeft, in krimpgebieden.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen of de regering een inschatting kan maken van hoeveel nieuwe goedkope sociale huurwoningen deze aanpassing van de verhuurderheffing per jaar zal opleveren en of daarmee volgens de regering zal worden voldaan aan de vraag naar sociale huurwoningen in het goedkope segment, gelet op de prognoses voor de volkshuisvestelijke ontwikkeling zoals becijferd door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB).

De heffingsvermindering gericht op goedkope nieuwbouw is gebaseerd op een geraamd aantal te bouwen goedkope huurwoningen van 6.200 per jaar, waarvan 35% in de aangewezen schaarstegebieden en 65% in de rest van Nederland.

Uit de in juli 2016 gepubliceerde Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2016–2020 (ABF-research) blijkt dat voor deze jaren corporaties een stijging verwachten van de nieuwbouw naar gemiddeld bijna 20.000 huurwoongelegenheden (daeb) per jaar. Het aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen is daarbij in de nieuwbouwplannen al sterk gestegen ten opzichte van eerder gerapporteerde voornemens. Introductie van de heffingsvermindering voor bouw van goedkope huurwoningen zal naar verwachting tot een verdere verschuiving naar goedkopere nieuwbouw in deze voornemens leiden. Dit sluit ook aan bij het passend toewijzen van huishoudens met lagere inkomens in woningen met een huur onder de aftoppingsgrens. In de meest recente woningbehoefteprognose (de Tussenrapportage prognose bevolking-, huishoudens- en woningbehoefte 2015–2050 van ABF-research)¹ wordt aangegeven dat landelijk met name tot 2020 het tekort aan woningen naar verwachting oploopt, ook met betrekking tot goedkope en betaalbare huurwoningen. Voor de jaren na 2020 wordt weer een afnemende behoefte aan goedkope en betaalbare sociale huurwoningen voorspeld. Dit maakt de afweging om wel of niet nieuwbouw te realiseren complex waarbij er ook aanzienlijke regionale verschillen zijn.

Voorts vragen de leden van de GroenLinks-fractie waarom de regering niet gekozen heeft voor een heffingsvermindering voor investeringen in energiebesparing, bijvoorbeeld een vermindering voor het verbouwen van een bestaande woning naar een nul-op-de-meter woning. Deze leden zijn benieuwd of de regering erop vertrouwt dat zonder aanvullend beleid op energiebesparing de doelstellingen uit het Energieakkoord voor wat betreft energiebesparing in de huursector te kunnen worden gehaald, en zo ja, waarop dit vertrouwen gebaseerd is.

Voor het financieel ondersteunen van de afspraken uit het Energieakkoord is gekozen voor een mix van instrumenten die verhuurders helpen bij het behalen van de doelstellingen. Voordeel daarvan ten opzichte van een heffingsvermindering is dat er meerdere en specifiek gerichte instrumenten kunnen worden ingezet. Bovendien was in het kader van het Energieakkoord al afgesproken dat er een stimuleringsregeling zou komen waarvoor het Rijk € 400 miljoen beschikbaar zou stellen, hetgeen is gebeurd. Dat is de Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector (STEP), waaruit subsidies worden verleend voor het renoveren van woningen naar ten minste label B (Energie-index tussen 1,2 en 1,4) in geval van woningcorporaties, en naar ten minste label C (Energie-index tussen 1,4 en 1,8) in geval van particuliere verhuurders. Verder kunnen verhuurders laagrentende leningen aanvragen uit het Fonds Energiebesparing Verhuurders (FEH). Daarnaast is onlangs de energieprestatievergoeding in werking getreden. Voor al deze regelingen komen overigens woningrenovaties naar nul-op-de-meter in aanmerking.

Over de voortgang van de energiebesparing in de huursector is onlangs in de Nationale Energieverkenning 2016 (NEV) gerapporteerd. Daarin staat dat de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 voor woningen van woningcorporaties waarschijnlijk niet wordt gerealiseerd. Over de uitkomsten van de NEV 2016 ga ik in gesprek met de partijen in de huursector. Daarnaast zal de Borgingscommissie van het Energieakkoord, met daarin vertegenwoordigers van de partijen die het Energieakkoord voor duurzame groei hebben ondertekend, de uitkomsten van de NEV

¹ In de vraag wordt verwezen naar een vergelijking met de prognoses van het EIB. Omdat er inmiddels meer recente ramingen van ABF Research beschikbaar zijn, zijn deze ramingen in het antwoord vermeld.

2016 beoordelen in het licht van eventuele bijstellingen of intensiveringen van maatregelen. Naar verwachting is hierover eind 2016 meer duidelijkheid.

Het lid van 50PLUS vraagt of gezocht is naar een manier om in de verhuurderheffing een stimulans in te bouwen voor investeringen in ouderenhuisvesting. Dit lid vraagt zich bijvoorbeeld af of het mogelijk is verzelfstandigde (geëxtramuraliseerde) woningen in voormalig verzorgingshuizen te laten vallen onder de vermindering van de verhuurderheffing omdat het doel van deze vermindering immers het stimuleren van maatschappelijk urgente opgaven is. Dit lid wil graag van de Minister vernemen of hij het met 50PLUS eens is dat dit een maatschappelijk urgente opgave is en of de Minister een mogelijkheid ziet om dit te dekken vanuit de andere opgaven van deze regeling.

De transformatie van vastgoed met een niet-woonfunctie naar een woonfunctie is inderdaad een maatschappelijke opgave om leegstand tegen te gaan. In de huidige Wet maatregelen woningmarkt 2014 II wordt daarom al een aantal investeringscategorieën onderscheiden waaronder verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. Dit geldt zowel voor kantoortransformatie als voor ander vastgoed waaronder zorgvastgoed. De omvang van de heffingsvermindering bedraagt in dit geval € 10.000 per gerealiseerde woning.

2. Toelichting op de wijzigingen

2.1. Uitbreiding krimpgebieden

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering vasthoudt aan de systematiek om in de wet een lijst met gemeenten op te nemen in plaats van inhoudelijke criteria waaraan alle gemeenten gelijke rechten kunnen ontleen. Deze leden vernemen graag of de regering ervan verzekerd is dat de komende jaren niet opnieuw gemeenten in beeld komen die onder de vrijstelling zouden moeten vallen.

Het is uit oogpunt van rechtszekerheid en eenvoud van uitvoering van belang dat er sprake is van een eenduidige en objectieve afbakening. De aanwijzing van in aanmerking komende gemeenten voldoet hieraan. Deze lijst van gemeenten is samengesteld op basis van de in de memorie van toelichting genoemde afwegingen en criteria. Het is uit oogpunt van administratieve lasten en uitvoering niet wenselijk om bij elke aanvraag een inhoudelijke toets te doen om te beoordelen of t voldaan wordt aan bepaalde criteria. Ook zal een dergelijke inhoudelijke toets betekenen dat de aanvrager er op voorhand niet zeker van is of hij aan die criteria voldoet. Een afbakening op basis van de op de lijst bij het wetsvoorstel aangewezen gemeenten geeft duidelijkheid. Gezien de tijdelijke aard van de regeling is de kans klein dat aanleiding ontstaat om andere gemeenten aan te wijzen. Indien dit wel het geval zal zijn is het mogelijk om in overleg met uw Kamer de hiertoe noodzakelijke wetswijziging voortvarend door te voeren.

2.2. Verlenging heffingsvermindering

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de minimale investering bij sloop van een woning 62.500 euro bedraagt. Deze leden vragen de regering of dit bedrag met name in de krimpgebieden niet aan de hoge kant kan zijn en of het niet mogelijk is om de vermindering in een percentage van de investering uit te drukken.

Het is uit oogpunt van rechtszekerheid en eenvoud van uitvoering van belang dat er sprake is van een eenduidige en objectieve afbakening en berekening van de hoogte van de tegemoetkoming. Daarom is gekozen om een vast bedrag aan heffingsvermindering te hanteren, niet afhankelijk van de exacte hoogte van de investeringskosten. Het bedrag van de heffingsvermindering bepalen als percentage van de hoogte van de investeringskosten zou de uitvoering nodeloos complex maken. Daarbij acht de regering het bedrag van 62.500 euro niet aan de hoge kant, met inachtneming van het feit dat ook de waardevermindering van de woning door sloop tot de investeringskosten mag worden gerekend.

Daarnaast constateren de leden van de PvdA-fractie dat er geen verlenging plaatsvindt voor de heffingsvermindering voor transformatie, omdat deze regeling al meer gebruikt werd dan verwacht. Deze leden constateren dat transformatie op dit moment een effectieve manier is om betaalbare huurwoningen te creëren. Daarom vragen deze leden of de regering verwacht dat de transformatie naar betaalbare huurwoningen ook zonder vermindering doorzet of dat het aantrekkelijker zal zijn om vrije sector huurwoningen te ontwikkelen.

Bij de introductie van de heffingsvermindering voor transformatie is – net als bij de andere categorieën – een raming gemaakt van het gebruik van deze mogelijkheid. In de afgelopen jaren is boven verwachting van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Deze regeling heeft daarmee bijgedragen aan het op peil houden van deze categorie van investeringen. Het is mogelijk dat – met het aflopen van de mogelijkheid tot heffingsvermindering – transformatie naar vrije sector huurwoningen weer relatief aantrekkelijker wordt. Ook dit is een gewenste ontwikkeling, gezien de vraag naar woningen in dit segment.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de heffingsvermindering slechts tijdelijk is. Er is 280 miljoen euro beschikbaar, maar dit bedrag wordt niet op gemaakt. De leden van de SP-fractie willen weten waarom dit bedrag niet opgaat. Tevens vragen deze leden of het dan geen beter idee is om de toegang tot die 280 miljoen te vergemakkelijken in plaats van hetzelfde systeem in stand te houden.

Uit de evaluatie van de verhuurderheffing blijkt dat van de bestaande heffingsverminderingen goed gebruik wordt gemaakt maar tegelijkertijd dat binnen de looptijd van de heffingsverminderingen niet het totale beschikbare bedrag van € 280 miljoen benut zou worden. Dit is aanleiding voor de in dit wetsvoorstel opgenomen verlenging van de looptijd. In de evaluatie van de verhuurderheffing is aangegeven dat er een indicatie is dat er sprake is van uitstel van voorgenomen sloop. Aan de geplande te slopen woningvoorraad bleek langer dan verwacht nog behoefte te bestaan. Er zijn geen aanwijzingen dat het minder dan verwacht benutten van de heffingsvermindering veroorzaakt zou zijn door een te beperkte toegankelijkheid van de regeling. Het kabinet heeft er wel voor gekozen om de looptijd te verlengen en de bedragen van de vermindering te verhogen, waarmee de regeling aantrekkelijker wordt.

De leden van de SP-fractie vragen voorts waarom de verlenging van de termijn niet voor ombouw van panden naar een woonbestemming geldt. Graag vernemen deze leden hoe vaak de afgelopen jaren van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt. Deze leden zouden graag weten of de regering van mening is dat er al voldoende panden zijn omgebouwd naar woonfuncties en zo niet, waarom niet en hoe de regering dit dan wel gaat stimuleren.

Het aantal afgegeven voorlopige investeringsverklaringen voor de heffingsvermindering voor transformatie was op 1 mei 2016 5.561 (met een totaal bedrag van 55,6 mln.), waarvan 1.952 verklaringen inmiddels definitief.

Bij de introductie van deze heffingsvermindering is – net als voor de andere categorieën – een raming gemaakt van het gebruik van deze mogelijkheid. In de afgelopen jaren is boven verwachting van deze categorie gebruik gemaakt. Dit deel van de regeling heeft daarmee dus bijgedragen aan de doelstelling van de (tijdelijke) heffingsvermindering, namelijk het op peil houden van deze categorie van investeringen. Gezien het hoger dan verwachte gebruik van deze categorie ligt een verlenging niet voor de hand.

Verder vragen de leden van de SP-fractie hoe de verlenging van de termijn voor heffingsvermindering zich verhoudt tot het te houden Woonreferendum in Rotterdam en in hoeverre de regering sloop en/of de woonvisie die het Rotterdamse College van burgemeester en wethouders voorstelt, stimuleert.

De aanleiding voor de aanpassingen in de heffingsverminderingen voor Rotterdam Zuid vormt de dit voorjaar met gemeente Rotterdam overeengekomen aanpak van de slechte delen van de particuliere woningvoorraad in Rotterdam Zuid. In mijn brief van 1 juli jl. aan uw Kamer (TK, 30 136, nr. 50) ben ik hier uitgebreid op ingegaan. Met deze afspraken is de impasse in de aanpak van de wonen pijler in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid zoals die zich eind 2015 manifesteerde, doorbroken en is hierbij ook een meer gefaseerde aanpak overeengekomen. Om deze aanpak te faciliteren en de investeringscondities voor corporaties die werkzaam zijn in Rotterdam Zuid te verbeteren is in dit wetsvoorstel een aantal aanpassingen op de heffingsvermindering uitgewerkt, waaronder de verlenging van de termijn voor heffingsvermindering. Het is aan de gemeente Rotterdam om in samenspraak met corporaties, huurders en marktpartijen concreet invulling te geven aan gemaakte afspraken en de keuzes ten aanzien van de differentiatie in de woningvoorraad verder in te vullen.

2.3. Verhogen heffingsvrije voet van tien naar vijftientig woningen

De leden van de VVD-fractie vernemen graag van de Minister of er mogelijkheden zijn om de heffingsvrije voet verder te verhogen en vragen wat de additionele budgettaire derving is als de heffingsvrije voet wordt verhoogd naar 50 of 100 woningen en hoeveel verhuurders geen verhuurderheffing zouden betalen bij een heffingsvrije voet van 50 of 100 woningen. Ook de leden van de SP-fractie vragen waarom er gekozen is voor een verruiming van 10 naar 25 woningen, en niet voor 30 of 40 woningen. Graag willen deze leden weten wat het zou betekenen voor huurders, verhuurders en de schatkist als de heffingsvrije voet naar 30, 40 of 50 woningen zou gaan. De leden van de SP-fractie vragen ook hoeveel woningcorporaties door de wijziging geen verhuurderheffing gaan betalen en hoeveel geld hiermee is gemoed. Tevens willen deze leden weten wat de wetwijzigingen betekenen voor kleine tot zeer kleine woningcorporaties. De leden van de CDA-fractie willen graag vernemen wat de gevolgen zouden zijn van een verhoging naar 50 woningen voor zowel de vermindering van de administratieve druk als voor de verhoging van de bijdrage van de overige corporaties. De leden van de CDA fractie zien ook graag een nadere onderbouwing van de verhoging van de heffingsvrije voet naar 25 woningen. De leden van de D66-fractie stellen vast dat door het aanpassen van de ondergrens van het aantal woningen, van 10 naar 25, het aantal betalingsplichtige verhuurders is verlaagd van ongeveer 3200 naar 1600. Graag willen deze leden weten wat voor effect

dit bij benadering heeft op het aantal woningen waarover de verhuurderheffing wordt berekend.

Bij een verhoging van de heffingsvrije voet neemt het aantal heffingsplichtige verhuurders af, waardoor de kosten aan administratie en toezicht dalen. Bij het bepalen van een grens zijn er beperkingen in het kader van de handhaving van een voldoende robuuste grondslag en van een rechtvaardiging voor het buiten de heffing laten van een groep kleinere verhuurders. Voor vaststellen van een grens kan in eerste instantie worden afgewogen boven welke grens er sprake is van min of meer bedrijfsmatige verhuur. Verder moet in de afweging ook gestreefd worden naar een eerlijke verdeling van de lasten van de heffing in relatie tot de voordelen voor de uitvoering door afname van het aantal heffingsplichtige verhuurders. Een verdere verhoging van de heffingsvrije voet van 25 woningen naar 50 woningen zou een effect (daling) op de administratieve lasten hebben van naar schatting ongeveer € 0,1 miljoen. Bij een verhoging van de heffingsvrije voet tot aan de 50 verhuurders zou wel een behoorlijk grote groep verhuurders vrijgesteld worden die hun woningen in ieder geval bedrijfsmatig verhuren. In het wetsvoorstel is gekozen voor een verhoging van de heffingsvrije voet naar 25 woningen, waardoor het aantal heffingsplichtige verhuurders met ongeveer 1.650 zal afnemen. Bij deze verhuurders gaat het om ongeveer 26.400 woningen. Uit de verantwoordingsinformatie van corporaties (dVi) blijkt slechts één woningcorporatie met tussen de 10 en 25 heffingsplichtige woningen. Het aantal van 1650 betreft dus vooral overige verhuurders. De totale derving van de opbrengst bedraagt, bij gelijkblijvend tarief, op basis van het tarief 2017 naar schatting € 23,9 miljoen.

Bij een verdere verhoging van de heffingsvrije voet van 25 naar 30 woningen daalt het aantal heffingsplichtige verhuurders verder met ongeveer 200 verhuurders. Bij gelijkblijvend tarief zal een verhoging van 25 naar 30 woningen, op basis van het tarief 2017 leiden tot een extra derving van de opbrengst met ongeveer € 5,5 miljoen bovenop de derving van de opbrengst van de verhoging van 10 naar 25. Dit bedrag is inclusief het effect van de verhoging van de heffingsvrije voet bij verhuurders die nog wel heffing blijven betalen omdat zij in het bezit zijn van meer dan 30 woningen.

In onderstaande tabel zijn de effecten weergegeven van een verdere verhoging van de heffingsvrije voet op de aantallen verhuurders die heffingsplichtig zijn en de extra budgettaire derving ten opzichte van de verhoging van de heffingsvrije voet van 10 naar 25.

Tabel 1. Afname aantal verhuurders en extra budgettaire derving bij verdere verhoging

Aantal vrijgestelde woningen	30	40	50	100
Afname aantal verhuurders	200	470	650	1.000
Extra budgettaire derving (x miljoen)	5,5	15	23	51

De budgettaire derving zal, uitgaande van budgettaire neutraliteit, door een compenserende verhoging van het tarief door de resterende heffingsplichtige verhuurders moeten worden opgebracht.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zien dat de verhoging van de heffingsvrije voet verlichting geeft voor de kleinere verhuurders, zoals de monumentale hofjes. Deze leden vragen of de regering inzicht heeft in de sociale verhuurders van monumenten en het aantal eenheden dat ze verhuren. Tevens vernemen deze leden graag welke verlaging van de verhuurderheffing deze verhuurders krijgen en waarom een totale vrijstelling voor de verhuur van monumenten geen optie is. Ook de leden

van de SP-fractie vragen wat de wetswijzigingen betekenen voor (kleine) hofjeswoningen, en in hoeverre er met hen is rekening gehouden bij het kiezen van 25 woningen.

Een relatie met de monumentenstatus van een gebouw is om twee redenen niet mogelijk en wenselijk. Voor Rijksmonumenten geldt in de eerste plaats dat deze categorie nauwkeurig is gedefinieerd. Hieronder vallen echter niet alle hofjes. Op gemeentelijk niveau kunnen ook monumenten worden aangewezen. Echter, deze definiëring is niet altijd voldoende nauwkeurig en verschilt ook tussen de gemeente onderling. Er bestaat ook geen overzicht van sociale verhuurders van monumenten. Verder is het zo dat binnen het WWS er al extra huurruimte voor monumenten bestaat. Hofjes kunnen voor dit deel van hun bezit de huren dus extra verhogen. Als zij dit niet wensen te doen, is dat een eigen keuze van het betreffende hofje. Daarbij heeft de Afdeling advisering van de Raad van State aangegeven dat het extra bevoordelen van een categorie zoals de hofjes tot niet toegestane selectieve begunstiging zou leiden.

2.4. Vrijstelling verhuurderheffing voor aangekocht bezit in gemengde complexen in krimpgebieden

De leden van de SP-fractie vragen waar de constatering dat de vraag naar goedkope huurwoningen in krimpgemeenten toeneemt, op is gebaseerd. Tevens vernemen zij graag hoe groot het tekort aan een (goedkope) huurwoningen in deze gebieden is, uitgesplitst in goedkoop, betaalbaar en dure huurwoningen.

Ten tijde van de introductie van de heffingsvermindering was de verwachting vanuit de krimpgebieden dat er met behulp van de regeling zo'n 8.100 woningen zouden worden gesloopt. In mei 2016 was echter pas voor 2.105 te slopen woningen in krimpgebieden een voorlopige investeringsverklaring verstrekt, waarvan 1.194 inmiddels definitief. Uit navraag in de krimpgebieden is gebleken dat in afwijking op de oorspronkelijke raming van de krimpprovincies de vraag naar goedkope woningen zich tijdelijk herstelt, onder invloed vooral van de instroom van statushouders en de inkomensdaling door de crisis.

Uit de definitieve rapportage Primos/Socrates van ABF research (voorzien is deze eind oktober 2016 aan uw Kamer te sturen) blijkt dat in de provincies waar volgens Primos 2013 tussen 2015 en 2025 sprake zou zijn van een afname van het aantal inwoners de daling is afgeremd (Friesland en Groningen) of is omgeslagen in een kleine toename (Groningen, Drenthe, Zeeland) In de krimpregio's neemt volgens Primos 2016 het aantal huishoudens tot 2020 sneller toe dan de woningvoorraad. Na 2020 wordt een krimp van de woningmarkt in krimpregio's voorzien. De extra vraag in verband met de instroom van statushouders is vooral gericht op de betaalbare huurwoningen.

In nauw overleg met de krimpgebieden wordt onderzoek gedaan om de leegstand naar woningmarktsegment op de middellange termijn in beeld te brengen. De resultaten hiervan zijn in het najaar 2017 beschikbaar. Dit onderzoek maakt niet alleen de leegstand inzichtelijk maar ook de eventuele tekorten in de krimpgebieden.

De leden van de SP-fractie vragen verder hoe lang de regering denkt dat «tijdelijk» is, op welke termijn het tekort zal zijn opgelost en wanneer dit omslaat in een overschot.

Uit uitvraag bij de krimpprovincies blijkt dat er in latere jaren sprake is van een substantieel gepland aantal te slopen woningen. De verlenging van de heffingsvermindering met 2 jaar betreft naar schatting ongeveer 2.400 woningen.

De leden van de PvdA-fractie zien dat de regering een poging heeft gedaan om de moties Van Vliet² te vertalen in een heffingsvermindering in de krimpgebieden, maar ze constateren ook een aantal forse afwijkingen ten opzichte van deze moties. Allereerst vragen deze leden in algemene zin waarom de moties van de heer Van Vliet niet ruimhartiger zijn gevolgd. Verder vernemen deze leden graag waarom de vermindering zich beperkt tot gemengd bezit. Ook willen deze leden weten of de regering geen rol ziet voor de corporaties voor het efficiënt en doelmatig oplossen van de problematiek van eigenaren die hun woning met geen mogelijkheid verkocht krijgen en daardoor in een woning gevangen zitten die totaal niet meer aansluit bij de behoeften en levensfase. Verder vragen de leden van de fractie van de PvdA welke bezwaren de regering heeft tegen marktconforme verwerving van problematisch particulier bezit waarvoor een vrijstelling van de verhuurderheffing wordt gegeven. Het lid Van Vliet constateert dat de Minister de twee aangenomen moties Van Vliet niet naar behoren uitvoert. Volgens dit lid zou een correcte uitvoering van de motie de volgende twee negatieve ontwikkelingen remmen. Aan de ene kant staan er in de krimpgebieden veel particuliere huizen te koop, vaak tegen zeer lage prijzen. Deze woningen staan lang leeg. Aan de andere kant is er juist in deze krimpregio's vraag is naar goedkope huurwoningen. Het lid Van Vliet vraagt zich af om welke reden de Minister de motie niet naar behoren uitvoert. Dit lid vraagt zich verder af op welke gegevens de Minister zich baseert om te veronderstellen dat de door de Minister voorgestelde wijze van uitvoering toereikend zou zijn.

In de reacties op genoemde moties van het lid Van Vliet heb ik steeds benadrukt dat ik geen voorstander ben van deze maatregel in generieke zin en dat ik daarom de afbakening tot gemengd bezit aan het voorstel heb toegevoegd. Met de Woningwet is een heldere afbakening gegeven aan de taken die corporaties wel en niet mogen uitvoeren. Het opkopen van particulier bezit – zonder dat er een directe relatie is met het eigen bezit – staat naar mijn oordeel haaks hierop. De corporaties dreigen – als de motie wordt gevolgd – weer het «duizend dingen doekje» van de gemeente te worden. Uit de advisering van de Afdeling advisering van de Raad van State blijkt daarnaast dat een invulling zoals het lid Van Vliet voorstaat, veel vragen oproept. Zo vraagt de Afdeling zich af waar de noodzaak voor deze maatregel in is gelegen. Aan dit bezwaar van de Afdeling voor de noodzaak van de vrijstelling kan tegemoet worden gekomen juist op grond van de afbakening tot gemengd bezit. In geval van gemengd bezit hebben verhuurders minder mogelijkheden om de bedrijfsvoering af te stemmen op onevenwichtigheden omdat een deel van het bezit in handen is van andere partijen.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de transformatie van de vastgoedmarkt in krimpgebieden een langdurig proces is, waardoor het reëel is dat de opkoop van woningen over een langere termijn plaatsvindt. Momenteel kent de wet een opkooptermijn van drie jaar. Deze leden willen graag vernemen wat zich ertegen zou verzetten om deze termijn naar vijf jaar te verlengen.

Het doel van de maatregel is om op een efficiënte manier tijdelijk aanbod te genereren voor de tijdelijke toename in de vraag naar (goedkope) huurwoningen. Een periode van drie jaar lijkt – naar de huidige inzichten – goed aan te sluiten bij de tijdelijke oploop in de vraag. Er is dus geen aanleiding om deze termijn nu te verlengen.

² Kamerstukken II, 2015/16, 34 300 XVIII, nr. 35 en Kamerstukken II, 2015/16, 31 757, nr. 81

Tenslotte vragen de leden van de PvdA-fractie naar de duur van de vrijstelling, die op vijf jaar is gesteld. Deze leden vragen zich af of de betrokken verhuurders met deze termijn een sluitende begroting kunnen maken van het opkopen en tijdelijk verhuren van woningen. Deze leden willen daarom weten waar de termijn op is gebaseerd is en wat zich verzet tegen een verlenging ervan.

De reden voor een termijn van vijf jaar is dat bij verhuring over een langere periode de huurinkomsten steeds meer gaan bijdragen aan de gemaakte kosten voor aankoop van de woning. Zeker gezien de vragen van de Afdeling advisering van Raad van State ten aanzien van de noodzaak van de maatregel en mogelijke staatssteunaspecten is verlenging van deze termijn niet wenselijk.

Het lid Van Vliet verneemt graag hoeveel gemengde complexen (waar de verhuurder al bezit heeft) er in de krimpregio's zijn, hoe groot het percentage potentieel vrij te stellen verhuureenheden is in gemengde complexen waar de verhuurder al bezit heeft ten opzichte van de gehele woningvoorraad in krimpgebieden en hoe groot het percentage potentieel vrij te stellen verhuureenheden is ten opzichte van de gehele woningvoorraad wanneer de eis van «gemengd complex waar de verhuurder al bezit heeft» niet zou gelden. Het lid Van Vliet verneemt verder graag of de Minister vindt dat de voorgestelde maatregel, op basis van deze cijfers, afdoende is, gezien de omvang van de problematiek.

Uit een verkennend onderzoek naar Verenigingen van Eigenaars (VvE's) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (peildatum 1-1-2015) blijkt dat in de krimpgebieden ruim tweeduizend (telling gebaseerd op de volgende Corop-gebieden; Achterhoek, Delfzijl e.o, Noord-Friesland, Oost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Limburg) gemengde VvE's zijn met minimaal 1 woonfunctie. Ruim 39.000 woningen maken deel uit van deze gemengde VvE's. Daarvan zijn ruim 21.000 koopwoningen en de overige woningen zijn huurwoningen. Zo'n 6.000 woningen zijn in bezit van een corporatie. Ervan uitgaande dat zowel de koopwoningen als de woningen van particuliere verhuurders opgekocht kunnen worden, komen er dus maximaal 33.000 woningen in aanmerking voor vrijstelling (4% van de totale voorraad). In hoeveel van de gemengde VvE's corporaties bezit hebben is niet bekend.

De totale voorraad in deze corop-gebieden is ruim 760.000 woningen, waarvan bijna 60% koopwoningen. Van de 40% huurwoningen is tweederde in bezit van corporaties. Bij dezelfde uitgangspunten als hierboven komen er maximaal 550.000 woningen bij eventuele leegstand in aanmerking voor vrijstelling.

Een inventarisatie van de krimpprovincies heeft opgeleverd dat een brede vrijstelling (dus zonder de voorwaarde van gemengd complex) in totaal tussen 5.000 en 10.000 woningen zou kunnen betreffen. Ook hier geldt dat deze woningen niet allemaal nu reeds leeg staan, maar de krimpprovincies verwachten dat dit het potentiële aanbod zou kunnen zijn. Er kan op basis van de beschikbare cijfers van het CBS en de aanlevering van de krimpprovincies/regio's niet beoordeeld worden of de regeling al dan niet afdoende is.

Hierop is echter de afbakening tot gemengd bezit niet gebaseerd. Deze afbakening volgt uit de afbakening van de activiteiten van de corporaties op basis van de Woningwet. Het opkopen van particulier bezit – zonder dat er een directe relatie is met het eigen bezit – staat haaks op deze afbakening.

Het lid Van Vliet leest in de memorie van toelichting dat er per wijziging enkele tientallen miljoenen euro's zijn uitgetrokken. Voor de nieuw te introduceren heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw wordt

zelfs een bedrag van € 83,7 miljoen per jaar (gedurende vijf) jaar geraamd.

Door de vrijstelling van aangekochte woningen in gemengde complexen in krimpgebieden loopt de schatkist echter slechts een geschat bedrag aan verhuurderheffing van € 0,2 miljoen in 2018 (oplopend naar € 0,6 miljoen in 2020) mis. Daarom wil dit lid weten of de Minister vindt dat de ingecalculerde budgettaire effecten voor de voorgenomen wijzigingen evenredig zijn verdeeld. Ook verneemt het lid Van Vliet graag in hoeverre er overleg is geweest met de betrokken krimpgebieden, aangezien de krimpgebieden namelijk zelf aangeven dat de vrijstelling qua tijdsbestek van 3 jaar niet voldoende is en dat er bovendien geen businesscases of complexen zijn waar een corporatie al bezit heeft.

De voor de wijzigingen uitgetrokken bedragen zijn de resultante van de aantallen woningen die met de regeling worden bereikt en het bedrag per woning. Het potentiële aantal aan te kopen woningen in complexen waar de verhuurder al bezit heeft, is kleiner dan het geschatte aantal nieuw te bouwen goedkope huurwoningen. Daarmee wordt het doel van de vrijstelling voor aankoop van bezit in zogenaamde gemengde complexen al bereikt met een beperkter inzet van middelen.

Overigens ligt het voor de hand om bij een dergelijke vergelijking ook de andere voorzieningen te betrekken die in de onderscheiden gebieden bestaan. Voor de krimp gemeenten gelden bijvoorbeeld ook heffingsverminderingen voor sloop. De nieuwe heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw is ook van toepassing in krimpgebieden.

Over de vormgeving van de vrijstelling is met de krimp provincies van gedachten gewisseld. In deze gesprekken hebben de provincies hun bezwaren geuit met betrekking tot de voorgestelde termijnen in de regeling en de inperking tot complexen van gemengd bezit. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel en mijn antwoorden op het door uw Kamer ingediende verslag, heb ik toegelicht op grond van welke overwegingen deze keuzes zijn gemaakt.

Ten slotte leest lid Van Vliet dat er een apart bestand moet worden aangelegd waaruit blijkt dat de verhuurder op 1 januari 2017 huurwoningen in het complex in bezit had. Dit betekent volgens de memorie van toelichting een lastenstijging voor de verhuurders en een stijging van de uitvoeringslasten bij de overheid. Daarom vraagt het lid Van Vliet of de Minister het hem eens is dat weglaten van de voorwaarde van «complex waar de verhuurder al bezit heeft» zowel efficiënter als doelmatiger zou zijn.

In de memorie van toelichting is aangegeven dat de Belastingdienst enkel met de vrijstelling rekening kan houden als zij kan beschikken over een gevalideerd bestand met betreffende woningen. De opbouw en het beheer van dit bestand zal worden ondergebracht bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De noodzaak tot de opbouw en het beheer van een dergelijk bestand hangt niet samen met de beperking van de regeling tot woningen in complexen waar de verhuurder op 1 januari 2017 al bezit had. In een dergelijk bestand zullen alle woningen die op grond van een vrijstellingsregeling uitgezonderd worden moeten worden opgenomen. Ook als de regeling niet beperkt zou worden tot woningen in een complex waar de verhuurder al bezit heeft, zal bijgehouden moeten worden welke woningen door verhuurders in de relevante periode worden aangekocht en dus voor vrijstelling in aanmerking zouden kunnen komen. De administratieve en uitvoeringslasten van de opbouw en het beheer van een dergelijk bestand zouden dus ook aanwezig zijn bij het achterwege laten van de genoemde voorwaarde.

De leden van de SP-fractie vragen waarom er voor wordt gekozen om de controle op aankoop van woningen in gemengde complexen te beleggen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en wat de rol van de Autoriteit Woningcorporaties is bij deze aankopen.

Om de vrijstelling te kunnen toepassen moet de Belastingdienst kunnen beschikken over een bestand van voor de vrijstelling in aanmerking komende woningen. De RVO speelt een rol bij de toepassing van de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing. De taak die bij de RVO zal worden belegd voor de toepassing van de vrijstelling sluit hierbij aan. Het betreft evenals bij de heffingsverminderingen het beoordelen van de aanvragen en het afgeven van beschikkingen die de verhuurder in de aangifte voor de verhuurderheffing kan betrekken. Een dergelijke uitvoerende taak past minder bij de rol van de Autoriteit Woningcorporaties, die een toezichthouder is voor de woningcorporaties en niet voor particuliere verhuurders.

2.5. Heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid denken dat deze heffingsvermindering het aanbod aan betaalbare huurwoningen kan vergroten, iets waar een grote behoefte aan is. Daarom vinden deze leden het belangrijk dat de aanvangshuur die voor deze woningen gevraagd wordt langjarig onder de aftoppingsgrens ligt. Daarom vragen deze leden of de regering ruimte ziet om de verhuurder bij de aanvraag van de investeringsverklaring een intentie over uit te laten spreken.

In het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 en de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014 zal worden opgenomen dat de verhuurder gevraagd zal worden in het kader van de controle op de heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw in het hele land, bij de aanvraag voor heffingsvermindering een verklaring te voegen dat hij de woning inderdaad voor een huur lager dan de laagste aftoppingsgrens zal verhuren.

De leden van de SP-fractie stellen vast dat de regering erkent dat de verhuurderheffing heeft gezorgd voor een stagnatie in nieuwbouw en dat een ondersteuning van de bouw van goedkope woningen wenselijk is. De leden van de SP-fractie vragen waarom het drie jaar heeft moeten duren voordat de regering tot deze conclusie is gekomen. Tevens willen de deze leden graag weten hoeveel goedkope huurwoningen er niet zijn nieuwgebouwd door de verhuurderheffing. Ook vernemen deze leden graag hoeveel nieuwe goedkope en betaalbare huurwoningen er extra gebouwd moeten en kunnen worden met de wetswijziging en de heffingsvermindering die de regering nu voorstelt. Daarnaast vragen de leden de SP-fractie welk verschil de regering verwacht van dit wetsvoorstel. Deze leden vernemen graag of zij mogen veronderstellen dat er 30 á 40% extra nieuwbouw zal zijn aangezien dit het percentage van de derving aan nieuwbouw is bij woningcorporaties. Ook vragen deze leden naar de prognoses in nieuwbouw van goedkope huurwoningen mét en zónder deze wetswijziging, met concrete aantallen.

Met de introductie van een heffingsvermindering erkent de regering geenszins dat de verhuurderheffing heeft gezorgd voor stagnatie in nieuwbouw. Uit de evaluatie blijkt weliswaar dat de investeringen in de afgelopen jaren zijn afgenomen, maar dat dit niet uitsluitend een direct effect van de verhuurderheffing is. Als gekeken wordt naar de categorieën van investeringen dan zijn het vooral investeringen in niet-daeb-bezit die in de periode 2011–2014 zijn afgenomen, en wel met zo'n 70%. Voor deze categorie geldt de verhuurderheffing niet. Voor de afname van

daeb-investeringen in nieuwbouw geldt dat verwacht mag worden dat ook de economische crisis hierbij een rol heeft gespeeld. De investeringen in woningverbetering bleven namelijk wel op peil. Uit de voornemens van de corporaties voor nieuwbouw blijkt dat de sector de komende jaren een fors groter aandeel goedkope en betaalbare nieuwbouw wil realiseren. De corporaties hebben deze voornemens gemaakt, tegen de achtergrond van de verhuurderheffing. Gezien deze complexiteit aan factoren, is het daarom niet mogelijk om aan te geven hoeveel goedkope huurwoningen niet zijn gebouwd als gevolg van de verhuurderheffing.

Door de verwachte prikkel van de maatregel zal de gerealiseerde nieuwbouw deels tot stand komen via een verschuiving van de nieuwbouw van het duurdere segment naar het goedkope segment en deels via additionele bouwproductie. Naar schatting gaat het om ongeveer 6.200 nieuwbouwwoningen per jaar die in aanmerking zullen komen voor de heffingsvermindering. Uit de in juli 2016 gepubliceerde Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2016–2020 (ABF-research) blijkt dat voor deze jaren de corporaties een stijging verwachten van de nieuwbouw naar gemiddeld bijna 20.000 huurwoongelegenheden (daeb) per jaar. Het aandeel woningen met heffingsvermindering zal zo'n 30% van de verwachte nieuwbouw bedragen. Hierbij moet worden aangetekend dat het voor een deel een verschuiving in het aanbod zal zijn van duurdere naar goedkope huurwoningen.

De leden van de SP-fractie willen graag weten waarom er gekozen is een voor een verschil van 10.000 euro tussen krimpgebieden en de rest van Nederland, waarop de bedragen 10.000 en 20.000 euro zijn gebaseerd en wat dit betekent in concrete aantallen voor de verhoging van het heffingsstarief voor sociale huurwoningen, waarvoor geen vermindering geldt. Ook de leden de GroenLinks-fractie vragen de regering nader te onderbouwen waarom is gekozen voor een heffingsvermindering van respectievelijk € 10.000 en € 20.000 voor nieuwe goedkope huurwoningen in niet-schaarstegebieden en in schaarstegebieden. Deze leden vragen verder om specifiek te beargumenteren waarom de regering een heffingskorting voor nieuwbouw in niet-schaarstegebieden wenselijk en effectief acht.

De beschikbaarheid van betaalbare woningen met een huur tot de aftoppingsgrens is de laatste jaren afgenomen. Tegelijkertijd moeten woningcorporaties in het kader van de betaalbaarheid en de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen, met een huur niet hoger dan de toepasselijke aftoppingsgrens. Een ondersteuning van de bouw van goedkopere huurwoningen is daarom wenselijk. Uit de berekeningen van het EIB die met de brief van 4 mei 2015³ aan de Uw Kamer zijn toegezonden, blijkt dat een tegemoetkoming met betrekking tot de bouw van goedkope huurwoningen niet alleen leidt tot extra bouwproductie maar ook tot verschuiving van de bouw van wat duurdere naar goedkopere, meer betaalbare, woningen. De reden om de heffingsvermindering ook van kracht te laten zijn in niet-schaarstegebieden, is dat ook daar lokaal behoefte kan zijn aan uitbreiding van de voorraad aan goedkope huurwoningen. Wel is de urgentie en de omvang van de gewenste uitbreiding in schaarstegebieden hoger, wat ook een hogere heffingsvermindering rechtvaardigt. Bij de bepaling van de hoogte van de bedragen is gezocht naar een evenwicht tussen de gewenste ondersteuning enerzijds en de kosten ervan die opgebracht moeten worden door een verhoging van het heffingsstarief op bestaande woningen anderzijds. Bij de beoordeling van de orde van grootte van het bedrag aan heffingsvermindering is ook de berekende waarde van een

³ Kamerstukken II, 2014/15, 32 847, nr. 168

vrijstelling gedurende dertig jaar van een nieuwgebouwde woning, zoals gevraagd in de motie Van der Linde/Monasch⁴, meegenomen. De netto contante waarde van een dergelijke vrijstelling zou, afhankelijk van de waarde van de woning en de geldende rentepercentages, tussen € 10.000 en € 20.000 bedragen.

De leden van de SP-fractie vragen verder waarom er gekozen is voor een verdeling in COROP-gebieden en waarom er alleen gekeken wordt naar gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde van huur- en koopwoningen gezamenlijk. Deze leden vernemen graag waarom de koopsector hierbij wordt betrokken. Tevens vragen deze leden in welke gebieden wél sprake is van een tekort aan goedkope en betaalbare huurwoningen, maar die niet in een COROP-gebied vallen waardoor zij geen gebruik kunnen maken van de vermindering. Daarom verzoeken de leden van de SP-fractie om een inventarisatie van de gemeenten en woningcorporaties die «buiten de boot» vallen voor vermindering en wat de regering gaat doen in deze gebieden om de tekorten aan nieuwbouw op te lossen. De leden van de SP-fractie vragen ten slotte waarom er niet is gekozen voor een verdeling op basis van de langste wacht- en zoektijden voor huurwoningen, of voor een verdeling op basis van woningnood in sociale huurwoningen.

Een Corop-gebied is een gebiedsindeling die door het CBS gebruikt wordt om de dagelijkse arbeids- en woningmarkten te benaderen. De indeling is vastgesteld op basis van de pendelstromen. Elk Corop-gebied is een samenvoeging van gemeenten en volgt de provinciegrenzen. Er zijn geen Corop-gebieden die op grond van het voorliggende wetsvoorstel geen gebruik kunnen maken van de heffingsvermindering voor nieuwbouw van goedkope huurwoningen; alle Corop-gebieden komen voor deze heffingsvermindering in aanmerking. Er wordt enkel onderscheid gemaakt in de hoogte van de vermindering (€ 20.000 of € 10.000). Het onderscheid wordt gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waarde van huur- en koopwoningen gezamenlijk omdat er gekeken wordt naar een indicatie van schaarste op de woningmarkt, waarbij geldt dat ook koopwoningen onderdeel vormen van het aanbod van woningen, en een rol spelen bij de mate waarin sprake zal zijn van schaarste in een regio. Er is gekozen voor de afbakening op basis van gemiddelde WOZ-waarde omdat dit een eenduidig en goed meetbaar criterium is, anders dan bijvoorbeeld cijfers over wachtlijsten en woningtekorten. Uit bijvoorbeeld het recente onderzoek van Rigo Research («Wachten, zoeken en vinden») blijkt dat de inschrijfduur vaak een stuk langer is dan de feitelijke zoekduur. Veel woningzoekenden schrijven zich namelijk al lang voor zij willen verhuizen in bij het woonruimteverdelingssysteem, zodat ze wachttijd kunnen opbouwen. De omvang van wachttijden is daarmee niet geschikt als specifieke indicator voor de schaarste op een regionale woningmarkt. Hiervoor zou ondermeer ook moeten worden gekeken naar de feitelijke zoekduur, de mate van doorstroming en de ontwikkeling van de doelgroep op langere termijn. Dit zou leiden tot een complexe, samengestelde indicator. De WOZ-waarde is een eenduidige, objectieve maat die een goede benadering vormt voor schaarste op de woningmarkt.

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre de uitwerking van de heffingsvermindering bij nieuwbouw wijzigt, bijvoorbeeld als het gaat om het peilmoment dat voor toekenning wordt gehanteerd. Deze leden vragen of woningcorporaties tijdig geïnformeerd worden over de voornemens, zodat planvorming niet onnodig gehinderd wordt.

⁴ Kamerstukken II, 2014/15, 34 000 XVIII, nr. 19

De werking van de heffingsvermindering voor nieuwbouw zal gelijk zijn aan die van de al bestaande heffingsverminderingen. De in dit wetsvoorstel voorgestelde heffingsvermindering voor de nieuwbouw van goedkope huurwoningen heeft betrekking op alle goedkope huurwoningen waarvan de bouw na 1 januari 2017 wordt gestart. Dit wordt ook verduidelijkt in het wetsvoorstel door de meegestuurd nota van wijziging. Aanmeldingen van investeringen kunnen, zolang het budget dat toelaat, worden ingediend tot en met 31 december 2021. De woning moet zijn opgeleverd uiterlijk vijf jaar na toekenning van de voorlopige investeringsverklaring.

2.6. Verhoging tarief verhuurderheffing

De leden van de Partij van de Arbeid zien dat de huizenprijzen in specifieke delen van het land zeer snel stijgen en denken dat dit aan kan houden, hetgeen zich de komende jaren ook zal vertalen in forse stijgingen in de OZB-taxaties. Daarmee zijn deze leden bang dat de verhuurderheffing voor verhuurders in de schaarstegebieden sterk zal stijgen, terwijl de bouwopgave hier ook groot is. Daarom vragen deze leden aan de regering of zij dit probleem ook ziet en wil kijken naar mogelijkheden om de OZB-waarde te bevriezen of naar een andere grondslag voor de verhuurderheffing zoals de verhuurwaarde.

Voor de verhuurderheffing geldt als grondslag de WOZ-waarde van de woningen. In de evaluatie van de verhuurderheffing is ingegaan op mogelijke alternatieve grondslagen, zoals een heffing naar rato van de huursom of een vast heffingsbedrag per woning. In mijn brief van 20 juni 2013⁵ aan Uw Kamer ben ik hier dieper op ingegaan. Een heffing naar rato van de huurinkomsten zou aansluiten op de feitelijke inkomsten van de verhuurder. Deze methode heeft echter belangrijke nadelen. Een heffing op basis van de werkelijke huur leidt tot een aanzienlijke stijging van de administratieve lasten en uitvoeringskosten. Deze variant is namelijk alleen uitvoerbaar als er een basisregistratie huursom wordt ingericht, hetgeen een ingrijpende operatie is, hetgeen niet te realiseren is binnen afzienbare tijd op voldoende betrouwbare wijze. Een andere variant betreft een heffing met een vast bedrag per woning. In een dergelijke variant worden alle huurwoningen even zwaar belast, los van de waarde van de woning. Verhuurders van goedkope huurwoningen betalen met een dergelijke vaste heffing per woning dus een relatief meer. Voor de uitvoering levert een dergelijke variant geen extra complicatie op. Wel is het zo dat de heffing met name bij kleine of kwalitatief laagwaardige woningen dan kan oplopen tot een zeer hoog percentage van de waarde van de woning.

Ook de gesuggereerde mogelijkheid om de WOZ-waarde te bevriezen voor toepassing van de verhuurderheffing kent beleidsmatige en uitvoeringstechnische nadelen. Gegeven een gelijkblijvende opbrengst van de verhuurderheffing betekent een dergelijke aanpassing dat voor delen van het land waar een beperktere WOZ-stijging plaatsvindt de heffing juist per saldo hoger zal uitvallen, dan zonder deze aanpassing. Juist in gebieden met beperktere WOZ-stijgingen en minder schaarste heeft de markt voor verhuur naar alle waarschijnlijkheid ook minder potentie. Voor de uitvoering treden complicaties op rond bijvoorbeeld de waardering van nieuwbouw en het niet integraal kunnen benutten van één basisadministratie waardoor een dergelijke maatregel niet via betrouwbare contra-informatie gehandhaafd kan worden.

Naast de kanttekeningen die bij dergelijke alternatieven geplaatst kunnen worden, blijkt uit de evaluatie dat er geen aanleiding is om de grondslag op basis van de WOZ-waarde van het bezit, te veranderen. Zo blijkt de

⁵ Kamerstuk 32 847 nr. 76, 20 juni 2013.

financiële positie van corporaties met bezit dat een gemiddeld hoger dan gemiddelde WOZ-waarde heeft, niet ongunstiger te zijn dan van de andere corporaties. Zo is de Interest-coverage ratio (ICR) van corporaties met een gemiddelde WOZ-waarde van het bezit van meer dan € 175.000 gemiddeld gelijk aan de ICR van corporaties met een gemiddelde WOZ-waarde van het bezit tussen € 125.000 en € 150.000. De gemiddelde solvabiliteit van corporaties met een gemiddelde WOZ-waarde van het bezit van meer dan € 175.000 is hoger dan gemiddeld. Ook uit de cijfers omtrent de indicatieve bestedingsruimte bij corporaties blijkt dat ook in gebieden met gemiddeld een hogere WOZ-waarde nog ruimte is om te investeren. Dit wordt ondersteund door de met het voorliggende wetsvoorstel geïntroduceerde heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw, waarbij in schaarstegebieden een hogere tegemoetkoming van € 20.000 in plaats van € 10.000 per woning geldt.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de opbrengsten voor de regering gelijk moeten blijven en waarom er niet gezocht is naar een andere dekking.

Over de hoogte van de verhuurderheffing zijn afspraken gemaakt in het Regeerakkoord en het later gesloten Woonakkoord. Uit de evaluatie van de verhuurderheffing blijkt geen noodzaak de hoogte van de heffing te heroverwegen.

De leden van SP-fractie vragen hoeveel maandhuren woningcorporaties gemiddeld nu en na de verhoging van het tarief kwijt zijn aan de verhuurderheffing. De leden willen graag weten hoeveel euro's huurders meer gaan betalen door het verhogen van het tarief.

In de evaluatie van de verhuurderheffing is in hoofdstuk 3 het gemiddelde bedrag aan verhuurderheffing per verhuureenheid bij woningcorporaties in 2014 opgenomen. Dit is berekend op basis van de uit jaarrekeningen van de corporaties blijvende cijfers (dVI). Het betreft € 457 per verhuureenheid per jaar, bij een gemiddeld bedrag aan huurinkomsten van € 5.920 per jaar. In 2014 bedroeg het tarief van de verhuurderheffing 0,381% van de WOZ-waarde. Met deze cijfers bedraagt in 2014 de verhuurderheffing 7,7% van de huuropbrengsten (gelijk aan 0,9 maand huurinkomsten). Uitgaande van een verhoging van het tarief naar 0,543% in 2017 komt de gemiddelde heffing per verhuureenheid uit op € 651⁶. Dit bedrag van € 651 bedraagt 11% van het gemiddelde bedrag aan huurinkomsten per verhuureenheid van € 5.920. Dit is gelijk aan 1,3 maand huurinkomsten. Op grond van het voorliggende wetsvoorstel wordt in 2018 het tarief verhuurderheffing in 2018 met 0,026%-punt verhoogd, ter compensatie van de kosten van de nieuwe heffingsvermindering voor nieuwbouw van goedkope huurwoningen en de vrijstelling van aangekochte huurwoningen in krimpgebieden. Gemiddeld genomen leidt dit niet tot een hogere heffing per woning, omdat de genoemde faciliteiten hier tegenover staan. Partieel gezien (enkel het effect van de tariefsverhoging) gaat het gegeven de hierboven genoemde gemiddelde heffingsbedragen om een stijging van het gemiddelde bedrag per verhuureenheid met € 31 op jaarbasis.

⁶ Hierbij is alleen gerekend met de stijging van het tarief. Op de ontwikkeling van het gemiddelde bedrag aan verhuurderheffing per verhuureenheid hebben verschillende factoren invloed, zoals de gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde en de ontwikkeling van de (samenstelling van de) woningvoorraad bij corporaties, het effect hiervan op het gemiddelde bedrag aan heffing per verhuureenheid is moeilijk te voorspellen.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering met de verhoging van het tarief niet aan de ene kant van de woningmarkt investeringscapaciteit wordt gecreëerd en aan de andere kant investeringscapaciteit wordt weggenomen. Deze leden vragen de regering om aan te geven hoeveel investeringscapaciteit bij de woningcorporaties verloren zal gaan door deze heffingsverhoging.

De in de vraag genoemde verhoging van het tarief van de heffing is van een dermate beperkte omvang dat een effect hiervan op de investeringscapaciteit niet te geven is.

3. Diensten van algemeen economisch belang

De leden van de SP-fractie vragen waarom vanuit het Vrijstellingsbesluit Daeb een compensatie maar gemiddeld maximaal 15 miljoen euro per belastingplichtige per jaar mag betreffen. Deze leden vragen waar de grens van 15 miljoen op is gebaseerd en wie dit bepaalt. Eenzelfde vraag hebben deze leden over het minimum investeringsbedrag. Deze leden willen graag weten waarom de tegemoetkoming niet hoger mag zijn dan 40% van het investeringsbedrag en wie bepaalt dat.

De heffingsvermindering is bedoeld als een bijdrage in de kosten voor gewenste maatschappelijke investeringen. Uitgaande van het Vrijstellingsbesluit DAEB moet het compenseren van de door een belastingplichtige gemaakte kosten aan bepaalde voorwaarden voldoen. Een van de voorwaarden is dat geen sprake mag zijn van overcompensatie en in dat verband, met inachtneming van de heffingsvermindering geen sprake van een meer dan redelijke winst op de investering. Aangezien tegenover de investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw ook opbrengsten staan, zal altijd een deel van de investering ook opgebracht moeten worden door de investerende verhuurder zelf. De maximering van de heffingsvermindering op 40% van de kosten leidt er toe dat geen sprake zal zijn van een meer dan de genoemde redelijke winst. Aangesloten is bij het reguliere plafond van maximaal € 15 miljoen van het Vrijstellingsbesluit DAEB.

4. Budgettaire aspecten

De leden van de VVD-fractie lezen dat onverhoopte overschrijdingen worden voorkomen door alsdan de tegemoetkoming voor nieuwe aanvragen te verlagen of op nul te stellen. Deze leden vragen hoe hierbij wordt voorkomen dat verhuurders verplichtingen aangaan en pas daarna horen dat zij niet in aanmerking komen voor een tegemoetkoming. Deze leden vernemen graag of het voor verhuurders inzichtelijk is in welke mate de regelingen zijn uitgeput. De leden van de GroenLinks-fractie vragen hoe het voornemen van de regering om in het geval van hoger dan gepland gebruik van de heffingsvermindering de tegemoetkoming wordt te verlagen of zelfs op nul te zetten voor nieuwe aanvragen zich verhoudt tot het rechtszekerheidsbeginsel.

De aanvraag en de toekenning van de heffingsvermindering kent twee stappen, juist om de verhuurder vooraf zekerheid te geven. De eerste stap betreft het aanmelden door een verhuurder van een voorgenomen investering. Dit vindt plaats voor daadwerkelijke investering plaatsvindt. Op deze aanmelding verstrekt RVO een voorlopige investeringsverklaring waarmee de verhuurder zekerheid heeft dat na realisatie van de investering de heffingsvermindering niet kan worden geweigerd op grond van onvoldoende budget. De Wet maatregelen woningmarkt 3014 II bepaalt namelijk dat een eventuele verlaging of het op nul stellen niet van toepassing is op voor dat tijdstip afgegeven voorlopige investeringsverklaringen. Na realisatie van de investering kan de verhuurder met een

voorlopige investeringsverklaring een definitieve investeringsverklaring aanvragen. Deze laatste kan vervolgens betrokken worden in de navolgende aangifte verhuurderheffing bij de Belastingdienst. Op de website van RVO wordt zowel het bedrag aan toegekende voorlopige investeringsverklaringen, als het bedrag aan toegekende definitieve investeringsverklaringen getoond, zodat voor verhuurders zichtbaar is hoeveel ruimte nog aanwezig is.

De leden van de fractie van de PvdA lezen dat de regering jaarlijks 83,7 miljoen beschikbaar wil stellen voor de heffingsvermindering voor goedkope huurwoningen voor de duur van vijf jaar. Deze leden vragen voor hoeveel woningen de regering de bouw hiermee denkt te ondersteunen. Daarnaast vragen deze leden naar het risico dat de bouwproductie zich aan gaat passen aan het beschikbare budget. Deze leden vernemen graag of de regering hun mening deelt dat het wenselijk is als het bouwvolume sterk vergroot wordt en dat overtekening van de regeling daarmee eerder een goed dan een slecht teken is. Daarom vragen deze leden verder of de regering bereid is om flexibiliteit tussen de verschillende jaren van de vermindering toe te passen en de Tweede Kamer tijdig te informeren over een eventuele verlaging van de vermindering. De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering naar een onderbouwing van haar becijfering dat de heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw jaarlijks € 83,7 miljoen zal kosten.

Het bedrag van € 83,7 miljoen per jaar (in totaal € 418,5 miljoen over vijf jaar) is gebaseerd op een geraamd aantal te bouwen, voor heffingsvermindering in aanmerking komende, goedkope huurwoningen van 6.200 per jaar, waarvan 35% in de aangewezen schaarstegebieden, en 65% in de rest van Nederland. Voor de uitputting van de regeling is het totaal bedrag van € 418,5 miljoen leidend, en niet de verdeling over de jaren. Het is dus bijvoorbeeld mogelijk dat in het eerste jaar de regeling een lager bedrag wordt benut, en in latere jaren een hoger bedrag.

5. Inwerkingtreding

De leden van de PvdA-fractie hechten aan de invoering van deze wet met ingang van 1 januari 2017, omdat ze van mening zijn dat er een grote behoefte is aan de snelle bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Daarom vragen deze leden aan de regering of het mogelijk is om de nota naar aanleiding van het verslag te ontvangen voor de procedurevergadering van de commissie Wonen en Rijksdienst van 1 november a.s.

De dagtekening van deze brief moge het antwoord op deze vraag zijn.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok