



Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

afdeling **Inhoudelijke Ondersteuning**

aan De leden van de vaste commissie voor
Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de
Koning

datum 2 april 2019

Betreffende wetsvoorstel:

35036

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)

Eindstemming wetsvoorstel

Het wetsvoorstel is op 2 april 2019 met algemene stemmen aangenomen door de Tweede Kamer.

Aangenomen amendement

Invoeging onderdeel Ba in artikel II

11 (Koerhuis en Ronnes) over het afschaffen van de erfpachtheffing

Als corporaties middenhuurwoningen verhuren op eigen grond, hoeven ze van gemeenten grondkortingen niet terug te betalen, zolang opbrengsten in hun sociale tak blijven. Als corporaties dat echter doen op eeuwigdurend afgekocht erfpachtgrond, zien we dat gemeenten van corporaties eisen dat ze grondkortingen wel terugbetalen vanwege staatssteunregels. Dit terwijl eeuwigdurend afgekocht erfpachtgrond in economisch opzicht hetzelfde is als eigen grond. Het argument dat gebruikt wordt, staatssteunregels, is geen geldig argument aangezien staatssteunregels draaien om economische structuren. Staatssteunregels draaien namelijk om het creëren van een economisch gelijk speelveld en kijken door juridische structuren heen.

Dit belemmert de ontwikkeling van middenhuurwoningen op erfpachtgrond en beperkt ook de investeringsruimte van woningcorporaties. Dit amendement stelt daarom voor om gemeenten niet langer toe te staan om van woningcorporaties te vragen om grondkortingen van middenhuurwoningen op eeuwigdurend afgekocht erfpachtgrond terug te betalen, zolang opbrengsten in hun sociale tak blijven.

Aangenomen. Voor: DENK, 50PLUS, VVD, SGP, CDA, ChristenUnie, PVV en FvD.



datum 2 april 2019

blad 2

Verworpen en ingetrokken amendementen

Artikel II, invoeging onderdelen aA en BA, en artikel IIA

9 (Beckerman) over verhogen van de inkomensgrens voor toewijzing sociale huurwoningen

Het amendement verhoogt de inkomensgrens voor toewijzingen van sociale huurwoningen naar anderhalf keer modaal inkomen (55.000 euro per jaar). De inkomensgrens is voor een aantal jaren tijdelijk uitgebreid, maar dat komt per 2021 te vervallen. Dit amendement beoogt de inkomensgrens structureel te verhogen. De huidige inkomensgrens is te beperkt en zorgt voor eenzijdige wooncomplexen en buurten. Daarnaast vallen op dit moment veel mensen met een gemiddeld inkomen tussen wal en schip omdat zij teveel verdienen voor een betaalbare huurwoning en te weinig hebben voor een koophuis.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, DENK, 50PLUS, PVV en FvD.

Artikel II, onderdeel B

14 (Smeulders) over het vervallen van de goedkeuring van de minister voor niet-DAEB activiteiten tot huurprijs van € 1000

Op dit moment is in artikel 44c van de Woningwet geregeld aan welke voorwaarden toegelaten instellingen moeten voldoen alvorens zij niet-DAEB activiteiten mogen verrichten. In het wetsvoorstel wordt dit artikel aangepast en worden de eisen vereenvoudigd. Indiener is evenwel van mening dat het verstandig is om de goedkeuring van de minister voor zogenaamde middenhuurwoningen in het geheel te laten vervallen zodat toegelaten instellingen in schaarste gebieden voldoende woningen van tussen de 720,87 en 1.000 euro (prijspeil 2019) kunnen bouwen. Marktpartijen doen dit niet en toegelaten instellingen zouden dit graag snel doen.

Ingetrokken.

Artikel II, onderdeel B

15 (Smeulders) over het vervallen van de markttoets

Met dit amendement wil de indiener bewerkstelligen dat de zogenaamde markttoets wordt afgeschaft. Met de markttoets beoordeelt een gemeente of andere partijen dan een woningcorporatie belangstelling hebben in de grond om een niet-DAEB-activiteit uit te voeren. Alleen als uit de toets blijkt dat dit niet het geval is, kan de woningcorporatie aanspraak maken op de grond om er bijvoorbeeld middenhuur te bouwen. Indiener vindt dat een onnodige en ongewenste belemmering omdat thans in schaarstegebieden door marktpartijen amper woningen met een huur tot € 1.000 euro per maand gebouwd. Marktpartijen zijn aantoonbaar niet of nauwelijks geïnteresseerd om woningen te bouwen met lage huuropbrengsten. Er is daarom geen toegevoegde waarde van een markttoets.

Ingetrokken.

Artikel IIA en invoeging artikel IIB

10 (Beckerman) over verhoging van de liberalisatiegrens

Met dit amendement wordt de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen opgehoogd naar € 1000. Gezien de woningnood is er een noodzaak om snel meer betaalbare en wat duurere woningen te realiseren voor mensen met een laag en middeninkomen. Woningcorporaties hebben hierbij een belangrijke rol.

De liberalisatiegrens zal jaarlijks worden geïndexeerd.

Huurtoeslag zal blijven gelden voor het goedkopere deel van de sociale huursector, dus tot een huurprijs van € 720,42. (prijspeil 2019) Deze huurtoeslaggrens wordt jaarlijks



datum 2 april 2019

blad 3

geïndexeerd.

Ook de grens voor de verhuurderheffing blijft gekoppeld aan deze huurtoeslaggrens van € 720,42 (prijspeil 2019), om te voorkomen dat verhuurders geen of te weinig investeringsruimte overhouden voor belangrijke maatschappelijke opgaven als het bouwen van betaalbare huizen, goed onderhoud en verduurzaming.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, DENK, 50PLUS en PVV.

Invoeging artikel IIB

12 (Nijboer) over een maximum huurprijsstijging bij huur in de vrije sector

Iedereen moet zeker kunnen zijn van een goede en betaalbare woning. Maar dat grondrecht staat steeds verder onder druk. Huurders in de vrije sector zijn niet beschermd tegen excessieve huurstijgingen. In de vrije sector mag de verhuurder zelf weten met hoeveel hij de huur verhoogt en daar maken verhuurders gretig gebruik van. Jaar na jaar worden huurders geconfronteerd met enorme huurstijgingen; een maandelijkse huur van 1.200-1600 euro voor een tweekamerappartement is in steeds meer steden heel gewoon. Huurders zijn een steeds groter deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten, tot wel 40 procent, en zij vrezen de huurstijging van komend jaar. Kunnen zij nog wel in hun woning blijven wonen? Dit amendement regelt dat de huurprijsstijging wordt gemaximaliseerd tot inflatie plus 3 procent per jaar. Zo beoogt de indiener de huurders van huurwoningen in de private sector te beschermen tegen excessieve huurstijging.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD en 50PLUS.

Invoeging artikel IIB

13 (Nijboer) over bevroering van de huur na grote huurstijging in de vrije sector

Iedereen moet zeker kunnen zijn van een goede en betaalbare woning. Maar dat grondrecht staat steeds verder onder druk. Huurders in de vrije sector zijn niet beschermd tegen excessieve huurstijgingen en verhuurders maken hier gretig gebruik van. Jaar na jaar worden huurders geconfronteerd met enorme huurstijgingen. Er zijn voorbeelden van mensen die een brief krijgen en ineens 300 euro per maand huurverhoging moeten slikken. En het jaar erop weer een huurverhoging voor de kiezen krijgen. Dit amendement zorgt ervoor dat huurders die jaar na jaar zijn geconfronteerd met enorme huurstijging een aantal jaren adem kunnen halen. Van huurders die over de afgelopen 5 jaar te maken hebben gehad met een stijging van 30 procent of meer, wordt de huur bevroren voor de duur van 3 jaar. Zo beoogt de indiener de huurders van huurwoningen in de private sector te beschermen tegen excessieve huurstijging.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, DENK, 50PLUS en PVV.

Invoeging artikel IIB

20 (Nijboer) over het verlagen van de overdrachtsbelasting voor starters

Algemeen deel

Iedereen moet zeker kunnen zijn van een goede woning. Maar dat grondrecht staat onder druk. Er zijn te weinig sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen zijn dikwijls te duur. Starters hebben het moeilijk om een huis te kopen. Beleggers kopen in de grote steden inmiddels één op de vijf huizen op en in de rest van Nederland één op de tien. Dit amendement zorgt ervoor dat starters een overdrachtsbelasting-tarief van 0 procent gaan betalen. Beleggers gaan juist 6 procent overdrachtsbelasting betalen. Zo verkrijgen starters een voordeel ten opzichte van beleggers en in mindere mate ten opzichte van doorstromers. Zo beoogt de initiatiefnemer de kansen van starters te vergroten.



datum 2 april 2019

blad 4

Artikelsgewijs

Onderdeel 1 (artikel 14, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)

Artikel 14, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) regelt de differentiatie van het overdrachtsbelastingstarief voor de verkrijging van woningen of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. In het voorgestelde tweede lid wordt een differentiatie gemaakt tussen verkrijgers die nooit eerder een woning hebben verkregen («starters»), verkrijgers van een woning die reeds twee of meer woningen in eigendom hebben en overige verkrijgers van woningen. Het toe te passen tarief voor het verkrijgen van de woning en van rechten waaraan deze zijn onderworpen, wordt afhankelijk gesteld van de vraag of de verkrijger op het moment van de verkrijging van een woning reeds eerder een woning in eigendom heeft verkregen of al twee of meer woningen in eigendom heeft.

Op basis van het voorgestelde artikel 14, tweede lid, onderdeel a, WBR geldt het tarief van nihil voor de verkrijging door een natuurlijk persoon die voor het eerst een woning verkrijgt (en een recht waaraan deze is onderworpen). Een natuurlijk persoon die de eigendom van een woning verkrijgt en reeds op een eerder moment een woning (mede-)eigendom heeft verkregen, komt niet in aanmerking voor het tarief van nihil. Indien een woning wordt verkregen door twee of meer verkrijgers, dan dient deze bepaling bij iedere verkrijger te worden getoetst. Dit betekent dat als een of meer van de verkrijgers eerder een woning in eigendom heeft verkregen, ten aanzien van geen van de verkrijgers het tarief van nihil kan worden toegepast. Het tarief van nihil geldt ook voor de verkrijging van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, WBR (zoals een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve flatvereniging). Dat volgt uit hier voorgestelde vierde lid.

Op basis van artikel 14, tweede lid, onderdeel b, WBR geldt het tarief van 6 percent voor de verkrijging van een woning (en van rechten waaraan deze is onderworpen), in het geval de verkrijger op het tijdstip van de verkrijging reeds (mede) de eigendom heeft van twee of meer woningen, met uitzondering van woningbouwcorporaties. Indien een woning wordt verkregen door twee of meer verkrijgers, dan dient deze bepaling bij iedere verkrijger te worden getoetst. Dit betekent dat als een van de verkrijgers de (mede)eigendom heeft van twee of meer woning of rechten waaraan deze zijn onderworpen, iedere verkrijger van de woning het 6 percent tarief voor zijn aandeel in de verkrijging dient toe te passen. Het tarief van 6 percent geldt ook voor de verkrijging van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties als bedoeld in artikel 4, eerste lid, WBR. Voor deze verkrijgingen geldt in dit geval het tarief van 6 percent, voor zover deze rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen en de verkrijger reeds de eigendom heeft, dan wel mede de eigendom heeft, over twee of meer woningen en van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Dat volgt uit het hier voorgestelde vierde lid.

Op basis van artikel 14, tweede lid, onderdeel c, WBR geldt een tarief van 2 percent voor verkrijgingen van woningen en van rechten waaraan deze zijn onderworpen, die niet onder het voorgestelde artikel 14, tweede lid, onderdelen a en b, WBR vallen. Dit bestrijkt onder meer woningbouwcorporaties en het geval waarin de verkrijger een woning verkrijgt, en reeds (mede) de eigendom heeft van één woning. Het tarief van 2 percent overdrachtsbelasting geldt dan ook voor de tweede woning. Het tarief van 2 percent geldt ook voor de verkrijging van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties als bedoeld in artikel 4, eerste lid, WBR. Dat volgt uit het voorgestelde vierde lid. Voor deze verkrijgingen geldt het tarief van 2 percent, voor zover deze rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen en de verkrijger reeds de eigendom heeft, dan wel mede de eigendom heeft, van niet meer dan één woning en van rechten waaraan deze zijn onderworpen.

Onderdeel 2 (artikel 14, derde en vierde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)



datum 2 april 2019

blad 5

Het voorgestelde derde lid regelt dat voor de verkrijging van aandelen in rechtspersonen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, WBR, het tarief van 6 procent geldt, voor zover deze aandelen en rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen.

Het voorgestelde vierde lid regelt dat de tariefdifferentiatie ook geldt ook voor de verkrijging van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, WBR (zoals een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve flatvereniging).

Het voorgestelde vijfde lid regelt dat voor de toepassing van het tarief aanhorigheden gelijk worden gesteld met woningen. Voor de verkrijging van een aanhorigheid die tegelijkertijd met de woning wordt verkregen kan dan hetzelfde tarief worden toegepast. Ook kan hetzelfde tarief worden toegepast als bij de woning aanhorigheden worden aangekocht, zoals garages, schuren, serres, aan- en uitbouwen, tuinhekken en dergelijke die zich bevinden op hetzelfde perceel als de woning en tot de woning gaan behoren. In dat geval wordt hetzelfde percent aan belasting gerekend als van toepassing was op de verkrijging van de woning. De starter die tegen een percent van nihil overdrachtsbelasting betaalde voor de koop van zijn eerste woning, betaalt derhalve ook nihil overdrachtsbelasting voor een parkeerplek die tot zijn woning gaat behoren. Daarentegen betaalt degene die 6 procent overdrachtsbelasting betaalde voor de koop van zijn derde woning, ook 6 procent overdrachtsbelasting voor een parkeerplek die tot zijn derde woning gaat behoren.

Budgettaire

De kosten van het verlagen van de overdrachtsbelasting voor starters zijn door het CPB geraamd op circa € 0,4 miljard jaarlijks structureel. De opbrengst voor het invoeren van een overdrachtsbelastingtarief van 10% voor woningen in box 3 is eerder geraamd op circa € 160 miljoen.¹ Indien het tarief 6% zou zijn, is de geschatte budgettaire opbrengst circa € 0,1 miljard jaarlijks structureel. Voor € 0,3 miljard zal tijdens het Belastingplan in dekking worden voorzien.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, DENK en PVV.

Moties

16 (Koerhuis) over het onderpand minder snel aan beleggers laten geven

Aangehouden.

17 (Rennes en Koerhuis) over beschikbare middelen inzetten voor meer middenhuurwoningen in de vrije sector

Aangenomen. Voor: DENK, 50PLUS, D66, VVD, SGP, CDA, ChristenUnie, PVV en FvD.

18 (Rennes) over het lokaal differentiëren van de DAEB-grenzen

Aangehouden.

19 → 25 → **26** (Rennes c.s.) over een vrijstelling van de markttoets

Aangenomen. Tegen: FvD.

21(Dik-Faber) over de instelling van een Huurteam door gemeenten

Aangenomen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, DENK, 50PLUS, D66, VVD, SGP, CDA en ChristenUnie.

¹ Kamerstukken II 2018/2019, 35026, nr. 13.



datum 2 april 2019

blad 6

22 (Beckerman) over zienswijzen van huurdersorganisaties en gemeenten
Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, DENK, 50PLUS en PVV .

23 (Van Eijs) over een gelijk speelveld voor woningcorporaties en marktpartijen
Aangenomen. Voor: DENK, D66, VVD, SGP, CDA en ChristenUnie.

24 (Van Eijs) over de totstandkoming van gemengde wijken en gebouwen
Aangehouden.