

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)**

**B**

### **MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 13 december 2013

Met veel belangstelling heb ik kennisgenomen van het voorlopig verslag van de vaste commissies voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning en voor Financiën.

Hieronder zal ik mede namens de Staatssecretaris van Financiën ingaan op de specifieke vragen van de leden van de verscheidene fracties, waarbij ik de vragen zoveel mogelijk in de door de commissies aangegeven indeling en in onderlinge samenhang zal behandelen.

#### **Inhoudsopgave:**

	<b>blz.</b>
1. Inleiding en algemene vragen	1
2. Maatregelen op de huurwoningmarkt	4
2.1 Inleiding en terugblik	4
2.2 Verhuurderheffing 2014 en volgende jaren	5
2.3 Achtergronden verhuurderheffing 2014	9
2.4 Reikwijdte, grondslag en tarief van de verhuurderheffing	11
2.5 Heffingsvermindering ten behoeve van maatschappelijk gewenste investeringen	13
2.6 Gevolgen en effecten van de heffing	15
2.7 Overige vragen huurwoningen	24
3. Maatregelen op de koopwoningmarkt	28
4. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger	37
5. Artikelsgewijze toelichting	38

### **1. Inleiding en algemene vragen**

De leden van de VVD-fractie vragen of kan worden gemotiveerd dat de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters ondanks de crisis op peil is gebleven.

Uit het WoON blijkt dat het aantal starters op de woningmarkt in de afgelopen jaren op hetzelfde niveau ligt als in de periode ervoor. Het blijkt dat de crisis voor koopstarters tot, gemiddeld genomen, minder belemmeringen leidt om te verhuizen dan voor doorstromers. Koopstarters behoeven immers niet eerst een woning te verkopen voordat tot verhuizing wordt overgegaan. De woningen die door deze koopstarters worden gekocht, worden verkocht door doorstromers die door deze transactie weer een volgende woning kunnen kopen. Langs deze weg beperken koopstarters de terugval van de transacties en leggen de basis voor het op gang brengen van de doorstroming.

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de Minister zich heeft 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 het ons toekomstig woonstelsel».

In de brief aan uw Kamer d.d. 17 september 2013 heb ik de samenhang geschetst tussen de verschillende maatregelen op de onderdelen van de huur- en koopmarkt, het corporatiestelsel en de bouw en een nadere duiding gegeven op de achterliggende ambities. Mijn doel met de Hervormingsagenda is het bieden van een oplossing voor de knelpunten die ertoe hebben geleid dat de woningmarkt is vastgelopen; ik streef niet naar een geheel andere ordening op de woningmarkt. De Hervormingsagenda poneert dan ook niet zozeer een eindbeeld voor de woningmarkt maar probeert vooral de beweging te schetsen die kabinet en woonakkoordpartijen willen inzetten. Naast de maatregelen uit het voorliggende wetsvoorstel gaat het om reeds getroffen maatregelen, zoals de inkomensafhankelijke huurverhoging, en nog te treffen maatregelen, waarbij ik de herziening van het woningwaarderingstelsel als voorbeeld noem. Samen leggen deze maatregelen de basis voor een sterkere woningmarkt. De hervormingsagenda zoekt daarbij zowel een balans tussen overheidssturing en ruimte voor particulier initiatief als tussen de maatregelen ten aanzien van de huur- en de koopmarkt.

De leden van de PvdA- en GL-fractie vragen naar de maatschappelijke inbreng bij de totstandkoming van de wet. Die leden willen graag weten met welke partijen is gesproken en wat hun reactie was (in bijzonder VNG, G4 en G32). De leden van de PvdA-fractie willen voorts graag weten welke actie de Minister heeft ondernomen om tot een Nationaal plan voor wonen te komen en waarom er niet tot een breed gedragen akkoord is gekomen. De leden van de GL-fractie vragen of kan worden aangegeven met welke partijen het voorstel voor de verhuurderheffing 2014 en verder is besproken, wat hun reactie op het voorstel was, welke alternatieven zij hebben aangedragen en wat met deze alternatieven wordt gedaan.

Ten behoeve van de uitwerking van de heffing en mogelijke investeringbevorderende maatregelen binnen het instrument is gesproken met veel stakeholders: Aedes, Woonbond, G4, G32, de topkrimpprovincies, IVBN, Bouwend Nederland, Neprom en NVB (Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers), Vastgoedbelang. De afspraken uit het woonakkoord met betrekking tot de heffing vormden daarbij steeds het kader. In mijn brief van 20 juni 2013 heb ik over gesprekken verslag gedaan.

Veel partijen, waaronder Aedes en de Woonbond hebben gepleit voor een investeringsverplichting ter vervanging van de verhuurderheffing. De G4 en de drie topkrimpprovincies hebben een gezamenlijk voorstel voor hun maatschappelijke investeringsopgave opgesteld. In de vorm van de heffingsvermindering ben ik aan deze oproep tegemoet gekomen. Dit

geldt ook voor de door de G32 naar voren gebrachte wens van een investeringsfaciliteit voor de transformatie van kantoorruimte naar huisvesting.

De alternatieven van de gesprekspartners die pasten binnen de gestelde randvoorwaarden van het woonakkoord heb ik verwerkt in mijn brief van 20 juni 2013. De inbreng overziend, bleek dat er in hoge mate overeenstemming was over een drietal te faciliteren maatschappelijke investeringsopgaven. Alle partijen noemden nieuwbouw, energiebesparing en investeringen in herstructurering. Uiteindelijk is in overleg met de Tweede Kamer gekozen voor de in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen heffingsvermindering.

Ten aanzien van de vraag naar een breed gedragen woonakkoord is het zo dat ik – zoals ik ook al aangaf bij de behandeling van de wet inkomensafhankelijke huurverhoging in de Eerste Kamer – meer dan bereid ben om met partijen het gesprek aan te gaan, en graag tot een dergelijk breed gedragen akkoord zou willen komen. Tegelijkertijd heb ik toen aangegeven dat ik niet kon verzekeren dat – gezien de belangrijke tegenstellingen tussen partijen – tot een dergelijk breed gedragen akkoord kon worden gekomen. Ik heb de afgelopen maanden daarom uitdrukkelijk gezocht naar breed draagvlak op deelterreinen. Zo vindt de uitwerking van het nieuwe woningwaarderingstelsel in nauwe samenspraak plaats met vertegenwoordigers van huurders, verhuurders en gemeenten. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de huursombenadering, zoals overeengekomen in het woonakkoord.

Met de Woonbond heb ik regelmatig om tafel gezeten, vooral waar het hun zorgen betreft ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. Hoewel de uitgevoerde onderzoeken hier niet op duiden, zijn de zorgen van de Woonbond begrijpelijk gezien alle beweging op de woningmarkt. Ook de komende periode wil ik daarom in overleg blijven met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders en zo veel mogelijk in gezamenlijkheid de vinger aan de pols houden.

Ten slotte heb ik recent goede afspraken kunnen maken met Aedes. Ook verwijs ik naar het gesloten energieakkoord, waarin eveneens tussen regering en de sector goede afspraken zijn gemaakt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of inzichtelijk kan worden gemaakt hoe het er thans voorstaat met de woningmarkt. Het woonakkoord had tot doel «duidelijkheid en vertrouwen» te bieden. Is daar al iets van te zien, zo vragen die leden.

De situatie op de woningmarkt is nog steeds kwetsbaar. Er zijn echter voor het eerst sinds lange tijd voorzichtige positieve signalen. Het consumentenvertrouwen, en het vertrouwen op de woningmarkt in het bijzonder, laten in de loop van 2013 een merkbare toename zien. Daarmee is het vertrouwen nog niet in evenwicht, maar beweegt het zich wel voorzichtig de goede kant op.

Dit is zichtbaar in de verkopen. Met name in de tweede helft van 2013 zijn de huizenverkopen substantieel toegenomen ten opzichte van 2012. In de maanden juli-oktober 2013 was het aantal verkochte koopwoningen ruim 23 procent hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder, blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Een toenemend aantal starters en ook doorstromers heeft meer vertrouwen in de toekomst en durft weer de stap naar een volgende woning te zetten. Het vertrouwen van consumenten in de algemene economische ontwikkeling en de eigen financiële situatie liet in de afgelopen maanden een sterke verbetering zien. In februari van dit jaar bereikte de vertrouwensindicator van het CBS

nog een historisch dieptepunt met een waarde van – 44. In oktober was het consumentenvertrouwen gestegen tot – 18. Daarmee is de woningmarkt nog niet hersteld, maar lijkt de snelle daling achter de rug. Na 11 kwartalen van prijsdalingen registreerde het CBS in het derde kwartaal van 2013 zelfs een lichte stijging van de prijs van bestaande koopwoningen ten opzichte van het vorige kwartaal. DNB verwacht dat de huizenprijzen in 2014 gemiddeld genomen nog zullen dalen, maar dat in 2015 een licht herstel mogelijk is.

Voor de huurmarkt is het nog te vroeg om uitspraken te kunnen doen of de genomen maatregelen de gewenste uitwerking hebben. Juist met deze wet wordt de huurmarkt duidelijkheid geboden voor de komende jaren. Het afgelopen jaar bleek hoe verstikkend de onzekerheid met betrekking tot de omvang en vormgeving van de verhuurderheffing was voor partijen.

Het lid van de 50PLUS-fractie vraagt of de eerder door het Tweede Kamerlid mevrouw Baay gestelde vragen zijn beantwoord.

De antwoorden op de door mevrouw Baay gestelde vragen zullen uw Kamer voor het debat over het onderhavige wetsvoorstel bereiken.

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

### *2.1. Inleiding en terugblik*

De leden van de VVD-fractie vragen of de praktijk van de uitvoering van de verhuurderheffing sedert de invoering per 1 januari 2013 knelpunten laat zien, die bij het thans voorliggende wetsontwerp zijn benut ter verbetering of oplossing. De leden van de CDA-fractie vragen welke ervaringen de Belastingdienst in 2013 heeft opgedaan met de uitvoering van de Wet verhuurderheffing 2013 en of dit proces soepel is verlopen.

Het aangifteproces voor de verhuurderheffing 2013 is goed verlopen. De trend van binnenkomst van aangiftes is parallel gelopen met de trend van binnenkomst van andere aangiftes voor aangiftebelasting. In juli 2013 is door de Belastingdienst een uitnodiging tot het doen van aangifte verstuurd aan de geïdentificeerde doelgroep op basis van de WOZ-gegevens van de gemeenten. In december is aan die belastingplichtigen die nog geen aangifte gedaan hebben, ondanks individueel telefonisch contact en het daarna verzenden van de rappelbrief, een aanslag gestuurd.

Grote knelpunten in de uitvoering hebben zich niet voorgedaan.

Ter verbetering van de kwaliteit van de WOZ-gegevens heeft de Belastingdienst een tweetal maatregelen genomen. Ten eerste worden/zijn klanten gestimuleerd om de administratie bij gemeenten aan te laten passen en ten tweede is er een extra signaal naar de Waarderingskamer gegaan.

Aangezien particuliere belastingplichtigen niet gewend zijn om de verplichte aangifte te doen als ze vermoeden niet belastingplichtig te zijn, is hiervoor de maatregel genomen dat de Belastingdienst dit jaar extra mensen heeft benaderd met het verzoek alsnog aangifte te doen.

Daarnaast bleek uit de praktijk een probleem bij bestaande structuren die uit meerdere rechtspersonen bestaan. Hiervoor was tijdens het wetgevingsoverleg in de Tweede Kamer op 28 oktober 2013 inzake het voorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 (33 756) door de fractie van het CDA aandacht gevraagd. In deze gevallen is soms op naam van één van de rechtspersonen aangifte gedaan voor de gehele groep, maar is er op naam van de andere rechtspersonen geen aangifte gedaan, terwijl uit de thans vigerende verhuurderheffing volgt dat dit wel zou moeten.

Als oplossing hiervoor is in het voorliggende wetsvoorstel een groep van rechtspersonen als belastingplichtige geïntroduceerd, waarmee de verbondenheid van rechtspersonen wordt gecreëerd. Deze maatregel

scherpt de verhuurderheffing aan voor verbonden rechtspersonen (NV's, BV's, stichtingen en verenigingen).

Gezien de overwegend positieve ervaringen met de uitvoering van de verhuurderheffing 2013 is er slechts op dit punt aanleiding gezien in het thans voorliggende wetsvoorstel verbeteringen aan te brengen. Daarnaast is de voor 2014 voorgestelde heffingsvermindering ten behoeve van maatschappelijk gewenste investeringen een nieuw element in de uitvoering.

De leden van de D66-fractie vragen wat de verhuurderheffing 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. De leden van de D66-fractie vragen of het in dit licht ook nodig is om gedifferentieerd te kijken naar de vermogensposities van de corporaties en in hoeverre zou er ruimte moeten zijn voor omstandigheden.

In 2013 bedroeg de verhuurderheffing € 50 miljoen voor alle verhuurders (corporaties en particuliere verhuurders) tezamen. Daarnaast is er in 2013 in de corporatiesector een bedrag geheven van € 508 miljoen ten behoeve van sanering van zwakke corporaties. Dit betreft in feite een herverdeling van middelen binnen de sector.

Het differentiëren van de verhuurderheffing op basis van de vermogenspositie en eventuele andere omstandigheden (bijvoorbeeld een grote investeringsopgave) zou het opleggen en innen van de heffing sterk compliceren en tot substantiële uitvoeringsproblemen en -kosten leiden. Daarnaast blijkt uit doorrekeningen van het CFV dat de WOZ-gerelateerde heffing in het algemeen goed kan worden opgebracht, zowel in gespannen (hogere heffing maar ook betere verhuur- en verkoopmogelijkheden) als in meer ontspannen (lagere heffing maar mindere verhuur- en verkooppotentie) woningmarktgebieden. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat het recente Sectorbeeld over 2012 van het CFV laat zien dat het aantal corporaties met een wat lagere solvabiliteit (< 15%) dat bij de doorrekening van het woonakkoord in februari van dit jaar nog was becijferd op 43, inmiddels is gedaald naar 30.

## *2.2. Verhuurderheffing 2014 en volgende jaren*

De leden van de VVD-fractie vragen of ook individuele woningcorporaties de verhuurderheffing kunnen betalen uit huurverhoging, efficiëntere bedrijfsvoering en verkoop van huurwoningen. Hoeveel corporaties kunnen niet uit die opbrengsten betalen en hoe wordt dit dan opgevangen, zo vragen die leden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of nog eens de meest actuele stand van zaken kan worden gegeven rond de verwachte vermogensontwikkeling van woningbouwcorporaties in relatie tot de verhuurderheffing.

Om te beginnen constateer ik dat het beeld van februari 2013 in positieve zin dient te worden bijgesteld. In de berekeningen van het CFV die bijgevoegd waren bij mijn brief van 28 februari 2013 (Kamerstukken I 2012/13, 32 847, B) kwamen in het voorzichtige scenario (geen reële huurstijging na 2017) nog 43 corporaties uit onder de kritische ondergrens van 15% solvabiliteit. Inmiddels is dat aantal gedaald naar 30 corporaties, zo blijkt uit het recente Sectorbeeld over 2012 van het CFV<sup>1</sup>.

Overigens is een solvabiliteit onder 15% niet per definitie het teken van dreigend faillissement. Ten eerste werkt het CFV bij de werkelijke beoordelingen per corporatie met individuele solvabiliteitsnormen waarin het specifieke risicoprofiel van de corporatie tot uitdrukking wordt

<sup>1</sup> Is bij brief van 28 november (kenmerk 2013-0000730504) naar de Tweede Kamer gezonden.

gebracht. Deze individuele normen liggen bij de meeste corporaties onder de 15%. Ten tweede is de betekenis van het predikaat «onvoldoende solvabiliteit» dat deze in de berekeningen van het CFV meer dan 5% kans hebben om bij tegenvallende markt-, economische- of operationele ontwikkelingen een negatieve solvabiliteit te ontwikkelen. Dat wil nog geenszins zeggen dat deze corporaties daadwerkelijk failliet gaan. Een en ander neemt niet weg dat er corporaties zullen zijn die, mede met het oog op de heffing, flink de zeilen moeten bijzetten. Dat zullen de corporaties zijn die financieel nu al een minder gunstige uitgangspositie hebben, wat op zichzelf al tot extra aandacht aanleiding zou geven. Daarvoor zijn mogelijkheden aanwezig, zoals bijstellen van het investeringsprogramma, verkoop van woningen en verdere efficiencyverbeteringen.

Het verkopen van gereguleerde woningen vormt blijkens de MvT en de MvA – 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. De leden van de VVD-fractie vragen hoe deze – schijnbare – tegenstelling wordt gezien.

Zelfs de verkoop van een relatief beperkt aantal woningen kan al een belangrijke bijdrage leveren aan de financiering van de verhuurderheffing. Zo heb ik in mijn brief van 28 februari aangegeven dat op dit moment de extra verkoop van 5.000 woningen ruwweg € 500 miljoen oplevert. Als bijvoorbeeld de heffing voor 10% zou worden gefinancierd uit verkoop van woningen zou dat gaan om ongeveer 1800 woningen per jaar. Op een totaal bestand van ongeveer 2,3 miljoen gereguleerde huurwoningen betreft dit minder dan 0,1 procent van het totale bestand. De doorwerking hiervan op de opbrengsten van de verhuurderheffing en daarmee de noodzaak om de heffing per woning te verhogen is vrijwel nihil.

De leden van de PvdA-fractie vragen wat thans het resultaat is van het voorliggende voorstel voor de invoering van de verhuurderheffing en de compensatieregelingen en wat is daarvan de verhouding structureel en incidenteel.

De onderstaande tabel toont de beoogde opbrengst van de verhuurderheffing en de opslag voor heffingsvermindering in de periode 2014 tot en met 2017.

De verhuurderheffing zelf is een structurele maatregel. De heffingsvermindering is een tijdelijke faciliteit. De verhouding tussen de heffing en de heffingsvermindering is daardoor ook de verhouding tussen structureel en tijdelijk.

Bedrag (mln)	2014	2015	2016	2017
Beoogde opbrengst heffing	1165	1355	1520	1700
Opslag heffingsvermindering	70	70	70	70
Heffingsvermindering	- 70	- 70	- 70	- 70
Totaal	1165	1355	1520	1700

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom in de wet wel een evaluatiebepaling maar geen horizonbepaling is opgenomen en waarom niet is gekozen voor een horizonbepaling. Is de Minister bereid dit alsnog op te nemen, zo vragen die leden.

De leden van de D66-fractie vragen wat de visie is over de verhuurderheffing na 2017. De leden van de GL-fractie vragen waarom er gekozen is voor een permanente heffing, en niet voor een tijdelijke crisisheffing.

De verhuurderheffing zal conform het woonakkoord oplopen tot € 1,7 miljard in 2017. In het woonakkoord is opgenomen dat op termijn de verhuurderheffing dezelfde bijdrage aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën levert als voorzien in het regeerakkoord. Over het tarief dat hieruit volgt vanaf 2018 zijn nog geen nadere afspraken gemaakt. Het tarief kan per 2018 per wetwijziging worden aangepast. Zowel het woonakkoord als het regeerakkoord gaan uit van een structurele bijdrage van de heffing aan de overheidsfinanciën, vandaar dat geen horizonbepaling is opgenomen.

De leden van de D66-fractie vragen 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.

Ten aanzien van de evaluatie is in de wet opgenomen dat de evaluatie binnen 3 jaar na inwerkingtreding van de wet aan de Staten-Generaal zal worden gestuurd. Een zinvolle evaluatie van een wet vergt overigens dat er wel gedurende enige tijd ervaring met de wet is opgedaan en de effecten daarvan dus voldoende zichtbaar zijn.

De leden van de CDA-, D66-, ChristenUnie- en 50plus-fractie vragen om een toelichting en reactie op het onderzoek van Vastgoedbelang naar de effecten van de verhuurderheffing voor particuliere verhuurders en willen weten in hoeverre de heffing een probleem zal zijn voor de commerciële sector. De leden van de CDA-fractie vragen 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.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen uit welke extra inkomsten, naast de inkomsten van huurverhoging, particuliere verhuurders de verhuurderheffing moeten 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, zo vragen die leden.

Uit de onderliggende analyse van Companen, waarop Vastgoedbelang zich baseert, kunnen geen conclusies getrokken worden over de extra huurinkomsten die particuliere verhuurders kunnen genereren omdat Companen geen rekening houdt met de huuropbrengsten van huurharmonisatie. De omvang van de heffing die Vastgoedbelang hanteert over deze jaren spoort ook niet met de heffing zoals in de door het kabinet gehanteerde analyses. In de analyses bij mijn brief van 28 februari komt de heffing voor particuliere verhuurders uit op € 259 mln. in 2017.

Het lid van de 50PLUS-fractie vraagt of het juist is dat particuliere verhuurders gemiddeld anderhalve maand per jaar aan opbrengst gaan inleveren en hoe dit gegeven zich verhoudt tot de eerder door de Minister geponeerde stelling dat de verdien capaciteit door de heffing juist niet wordt aangetast.

Het is zo dat de gemiddelde heffing in 2017 ongeveer € 775 per woning zal bedragen. Maar de daadwerkelijke omvang ervan hangt af van de WOZ-waarde van het bezit van een verhuurder en kan dus variëren. Zoals in mijn brief van 28 februari jl. vermeld compenseren de mogelijke extra huurinkomsten de heffing voor particuliere verhuurders, zodat niet onverkort over het inleveren van opbrengst kan worden gesproken.

Voorts vraagt het lid van de 50PLUS-fractie of het juist is dat door dit wetsvoorstel huurders van ruim 400.000 sociale huurwoningen die in het bezit zijn van particuliere eigenaren getroffen zullen worden door huurverhogingen die kunnen oplopen tot honderden euro's per jaar tot de wettelijke grens van € 681,02 per maand is bereikt.



Dit is niet juist. Het huurbeleid stelt, gedifferentieerd naar inkomensgroep, grenzen aan de mogelijke huurstijgingen die verhuurders kunnen doorvoeren. Huurstijgingen van «honderden euro's per jaar» zullen bij zittende huurders maar zelden voorkomen, en hoofdzakelijk bij de hogere, inkomensafhankelijke huurverhogingen. Bij huurharmonisatie zijn grotere huurstijgingen wel vaker mogelijk. Uit de berekeningen van het Ministerie van SZW (zie de brief van 28 februari j.l. over de vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing) blijkt dat met name voor lagere inkomensgroepen de inkomenseffecten beperkt zijn.

Ten slotte vraagt het lid van de 50PLUS-fractie of de Minister de opvatting van 50PLUS deelt dat dit kan leiden tot beduidend minder uitgaven door deze verhuurders als het gaat om onderhoud, renovatie en investeren in nieuwbouw.

Ik deel deze opvatting niet. De mate waarin verhuurders de mogelijkheid hebben om de verhuurderheffing langs andere wegen dan via huurverhogingen op te brengen hangt sterk af van de individuele omstandigheden van de verhuurder. Zo is in de particuliere sector het aantal woningen per verhuurder kleiner dan bij corporaties. Hierdoor heeft de heffingsvrije voet van 10 woningen in de particuliere sector relatief meer effect.

De leden van de D66-fractie vragen hoe de twee fondsen voor energiebesparingsmogelijkheden zich tot elkaar verhouden.

Woningcorporaties en andere verhuurders kunnen laagrentende leningen aanvragen bij een revolverend fonds dat speciaal voor deze doelgroep wordt vormgegeven. Dit fonds wordt gevoed met € 75 miljoen uit het woonakkoord. De rijksbijdrage dient gepaard te gaan met € 225 miljoen private cofinanciering. Ik heb het voornemen dit fonds te richten op de renovatie van bestaande huurwoningen tot woningen met een zeer hoge energiebesparingsambitie. Daarbij zou bijvoorbeeld kunnen worden gedacht aan de zogenoemde Nul op de Meter woningen. Het fonds voor verhuurders kan naar verwachting halverwege 2014 in werking treden. Deze tijd is onder meer nodig om de leningen en de fondsstructuur vorm te geven en om waar nodig overleg met de Europese Commissie te voeren over mogelijke staatssteun.

De € 400 miljoen subsidie die het Rijk beschikbaar stelt voor verhuurders van sociale woningen wordt zoals afgesproken in het energieakkoord ingezet bij investeringen in energiebesparing voor sociale huurwoningen in de periode 2014–2017. De middelen worden in 2018–2019 uitbetaald aan de verhuurders. De aanvragers regelen zelf de voorfinanciering van het subsidiebedrag. De uitwerking van de regeling vindt in goed overleg met Aedes, VastgoedBelang en de Woonbond plaats, de partners van het Convenant Energiebesparing Huursector. De subsidieregeling zal op een transparante, eenvoudige manier worden ingevuld met lage uitvoeringskosten. De regeling betreft een éénmalige bijdrage aan de renovatie van sociale huurwoningen met een maximale huurgrens van € 681,02. De renovatie moet resulteren in een vast te stellen minimum energielabel en een minimum aantal labelstappen.

Ik heb het voornemen de laagrentende leningen uit het revolverend fonds voor verhuurders beschikbaar te stellen als extra steun in de rug voor energiebesparingsprojecten met een zeer hoog ambitieniveau. Dat ambitieniveau zal bij de leningen verder gaan dan het voor de subsidie vereiste niveau. De subsidie en de lening zouden dan beide voor zo'n project kunnen worden aangevraagd en elkaar versterken.

De leden van de GL- en ChristenUnie-fractie vragen of kan worden aangegeven welke effecten zullen worden meegenomen in de evaluatie.



In de evaluatie zal in lijn met de toelichting op het betreffende amendement dat door de ChristenUnie is ingediend bij de vorige versie van het wetsvoorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 (33 756, nr. 10) gekeken worden naar de opbrengsten van de verhuurderheffing in relatie tot de gerealiseerde huurverhogingen, de doorstroming op de huurmarkt, de voorraad betaalbare huurwoningen, de financiële draagkracht van de sociale huursector, de investeringen in de bestaande en nieuwe voorraad en de effecten van de heffingsvermindering, de verlaging van de bedrijfslasten van de verhuurders en administratieve lasten.

### *2.3. Achtergronden verhuurderheffing 2014*

De leden van de GL-fractie vragen of het niet zo is dat het OESO rapport, en later de Heroverwegingswerkgroep Wonen in 2010 pleitten voor een bezitsbelasting voor alle woningen cq 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 en is het selectief heffen van belastingen niet per definitie marktverstoring, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen of overwogen is de verhuurderheffing te vervangen door een bezitsbelasting voor alle huur- en koopwoningen omdat deze het minst marktverstoring is. Zo ja, op welke gronden wordt daar van afgezien, zo vragen die leden.

De OESO stelt dat belasting op onroerend goed de minste marktverstoring heeft in vergelijking met andere belastinggrondslagen, bijvoorbeeld op arbeid. De legitimatie van een specifieke heffing over huurwoningen in het gereguleerde gebied is vervolgens gelegen in de specifieke voordelen die het gereguleerde gebied geniet. Kern hiervan is dat middels de bijdragen van het Rijk er een stabiel en zeker marktsegment voor sociale huurwoningen mogelijk gemaakt wordt. Deze legitimatie ontbreekt zowel voor het commerciële, geliberaliseerde huursegment als de koopmarkt. Dit is de reden voor de keuze van de huidige vormgeving, in plaats van een inderdaad nog minder verstoring generieke bezitsbelasting. In de huidige vormgeving is de verhuurderheffing een relatief weinig marktverstoring heffing.

De leden van de GL-fractie vragen of nog eens kan worden aangegeven waarom het gerechtvaardigd is de heffing alleen op te leggen aan verhuurders van woningen binnen de sociale sector en 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, zo vragen die leden.

Het kabinet kiest voor een heffing met betrekking tot de gereguleerde huursector. Deze rechtvaardiging is gelegen in de bijdragen van het Rijk aan een stabiel en zeker marktsegment voor sociale huurwoningen. De belangrijkste bijdrage vormt de huurtoeslag. Zowel woningcorporaties als commerciële verhuurders plukken daar de vruchten van.

Het is ook niet het doel van de inkomensafhankelijke huren om de sociale sector gelijk te stellen aan de geliberaliseerde sector, zoals de vraag veronderstelt. Zoals in de memorie van toelichting bij de eerdere versie van dit wetsvoorstel is aangegeven (Kamerstuk 33 756, nr. 3) is in de gereguleerde huurwoningmarkt al langere tijd sprake van een gebrekkige allocatie van betaalbare huurwoningen. De gereguleerde voorraad wordt voor een deel bewoond door huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen (het zogeheten scheefwonen), waardoor de toegankelijkheid voor lagere inkomens te wensen overlaat. Hierdoor zijn lange wachttijden voor gereguleerde woningen ontstaan terwijl er ruim voldoende betaalbare woningen zijn in verhouding tot de doelgroep. Ter bestrijding van het scheefwonen en ter bevordering van de doorstroming naar de niet gereguleerde huursector of de koopsector op de woningmarkt is in de eerste helft van 2013 het huurbeleid verruimd (mogelijkheid boveninflatoire huurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhogingen). Daarbij bestaat een relatie tussen de opbrengsten die de verruiming van het huurbeleid met zich brengt, en de introductie van de verhuurderheffing. Ten aanzien van huishoudens met een laag inkomen wordt met de huurtoeslag de boveninflatoire huurverhoging gecompenseerd. Uit de doorrekening van de koopkrachteffecten blijkt dat 90% van de huurtoeslagontvangers te maken zal krijgen met een inkomenseffect op jaarbasis kleiner dan  $-0,1\%$  (brief van 28 februari 2013, Kamerstukken I 2012/13, 32 847, B).

De leden van de GL-fractie vragen of kan worden aangegeven met welk bedrag de overheid nu en in de toekomst de sociale huursector «subsidieert»: huurtoeslag, goedkope grondposities, anders en kunnen deze bedragen worden gegeven voor 2010, 2014 en 2017.

De leden van de GL-fractie vragen of kan worden aangegeven welk bedrag de overheid nu en in de toekomst «verdient» aan sociale huursector en voor de geliberaliseerde huursector, de belasting van huurinkomsten (via vennootschaps/inkomstenbelasting), de BTW op nieuwbouw/verbouw, de verhuurderheffing, of anders.

Een uitsplitsing van de «subsidies» over specifieke jaren is – met uitzondering van de huurtoeslag – niet beschikbaar. Het budgettaire beslag van de huurtoeslag bedraagt voor 2014 € 2,98 miljard en is voor 2017 geraamd op € 3,64 miljard. In 2010 is € 2,37 miljard uitgegeven aan huurtoeslag. Dit is inclusief de particuliere huursector.

Daarnaast is in de sociale huursector de beschikbaarheid van leningen tegen redelijke voorwaarden geregeld door de borging die het WSW verstrekt en waar de rijksoverheid als achtervang fungeert. Het jaarlijkse rentevoordeel dat corporaties hierdoor ontvangen wordt momenteel door WSW geschat op € 500 tot 800 miljoen per jaar.

Het voordeel dat corporaties genieten door lagere gemeentelijke grondprijzen wordt niet bijgehouden, maar is in 2012 door oud-hoogleraar De Kam van de Radboud Universiteit Nijmegen wel geschat op € 300–400 miljoen per jaar.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat de sociale huurwoningenvoorraad mede is opgebouwd doordat in het verleden voor tientallen miljarden aan exploitatiesubsidies is verstrekt. Bij de brutering in 1995 zijn deze exploitatiesubsidies (die bij de toen geldende uitgangspunten door zouden zijn gelopen tot na 2030) afgekocht. Mede hierdoor heeft de sector bij lage huren toch een aanzienlijk vermogen kunnen opbouwen. Met de maatregelen zoals overeengekomen in het woonakkoord en het regeerakkoord hangt een heffing voor verhuurders met gereguleerd bezit samen. Deze heffing is in 2014 circa € 1,1 miljard en zal oplopen tot € 1,7 miljard in 2017.

Woningbouwcorporaties zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een uitsplitsing van de

vennootschapsbelasting- en inkomstenbelastingopbrengsten ten gevolge van verhuuractiviteiten kan niet worden gegeven.

De BTW-ontvangsten worden op macrobasis geraamd en gepubliceerd. Er vindt geen uitsplitsing plaats naar de onderliggende goederen en diensten. Voor de tijdelijke verlaging van het tarief op renovatie en onderhoudswerkzaamheden in de periode van 1 maart 2013 tot 1 januari 2015 is een derving geraamd van € 215 miljoen in 2013 en € 258 miljoen in 2014. Daarnaast geeft het afschaffen van de integratieheffing per 1 januari 2014, zoals is opgenomen in het Belastingplan 2014, de woningbouwcorporaties een impuls om extra woningen te bouwen en meer woningen te bouwen op eigen grond.

De leden van de GL-fractie vragen wat wordt bedoeld met de stelling dat de huurtoeslag vraagondersteunend werkt.

De leden van de GL-fractie vragen of deze stelling cijfermatig kan worden onderbouwd. Wat zou de vraaguitval zijn wanneer er geen huurtoeslag zou zijn en waar zouden de mensen die nu gebruik maken van de huurtoeslag dan gaan wonen, zo vragen die leden.

De leden van de GL-fractie vragen of met vraagondersteunend wordt bedoeld dat de huurtoeslag er aan bijdraagt dat woningcorporaties een huur kunnen vragen die boven de marktwaarde ligt en is dat niet in tegenspraak met het argument dat de huren juist moeten stijgen om meer marktconform te worden.

Huurtoeslag werkt vraagondersteunend, omdat het de vraag naar huurwoningen van huishoudens met een lager inkomen doet toenemen. Zonder deze toeslag zou een deel van de huidige huurtoeslagontvangers geen woning kunnen huren dan wel een woning moeten zoeken met minder kwaliteit (en een lagere huur). Daardoor leidt huurtoeslag tot meer vraag naar huurwoningen.

Het is niet goed mogelijk een betrouwbare schatting te maken van de vraaguitval als gevolg van afschaffing van de huurtoeslag. Bij afschaffing van de huurtoeslag zal een nieuw marktevenwicht ontstaan waarin verhuurders zullen anticiperen op de verminderde woningvraag en hun prijzen zullen verlagen c.q. goedkoper gaan bouwen. Ook is denkbaar dat huurders een groter deel van hun inkomen aan huur zullen gaan uitgeven. Afschaffing van de huurtoeslag kan dus leiden tot zowel lagere huurprijzen als minder vraag van huurders. Het is op voorhand niet duidelijk hoe groot het afzonderlijk effect van vraaguitval zal zijn.

Door de huurtoeslag is het mogelijk om huurders met een laag inkomen betaalbaar te laten wonen in een kwalitatief goede woning. De prijs waarvoor deze woning wordt aangeboden door corporaties ligt, ook met huurtoeslag, beduidend onder de markthuur.

Het kabinetsbeleid is er op gericht om hogere inkomensgroepen in de sociale huursector een meer met de kwaliteit van de woning overeenkomende huur te laten betalen.

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

De leden van de VVD- en ChristenUnie-fractie hebben gevraagd of de particuliere verhuurders en de institutionele beleggers uitgezonderd zouden moeten worden van de verhuurderheffing. De Minister wordt gevraagd of hij bereid is de positie van particuliere verhuurders en institutionele beleggers nader in beschouwing te nemen en zo mogelijk deze verhuurders alleen in de verhuurdersheffing te betrekken voor wat betreft hun woningen boven de aftoppingsgrens van € 575. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of er ook specifiek juridische obstakels zijn om alle particuliere verhuurders van de heffing uit te zonderen.

De rechtvaardiging voor de heffing is voor een belangrijk deel gelegen in de bijdragen van het Rijk aan een stabiel en zeker marktsegment voor sociale huurwoningen. Een belangrijke bijdrage daaraan vormt de huurtoeslag. Zowel woningcorporaties als commerciële verhuurders plukken daar de vruchten van. Ook maakt de doorgevoerde extra ruimte in het huurbeleid geen onderscheid tussen particuliere verhuurders en corporaties.

Een grond om corporaties in de heffing anders te behandelen dan particuliere verhuurders zou zijn gelegen in de voordelen die zij nu zouden hebben of zouden hebben gehad ten opzichte van andere partijen. Mede onder druk van het Europese mededingingsbeleid en op aandringen van de commerciële verhuurders, is de bijzondere positie van woningcorporaties ten opzichte van commerciële verhuurders teruggebracht. Zo is de vrijstelling van woningcorporaties van de vennootschapsbelasting afgeschaft en rusten op de woningcorporaties belangrijke verplichtingen om noodlijdende collega-corporaties door middel van verplichte saneringsbijdragen te ondersteunen.

In een recente uitspraak oordeelt ook de rechtbank Den Haag dat het samenstel van Nederlandse huurwet- en regelgeving (waaronder de verhuurderheffing 2013) niet als onrechtmatig kan worden aangemerkt tegenover particuliere verhuurders van sociale huurwoningen. (Rb Den Haag, C/09/425550 / HA ZA 12-1004).

Ten slotte is het zo dat maatregelen die een onderscheid maken tussen verschillende categorieën verhuurders de concurrentiepositie van verhuurders beïnvloeden. Dat geldt zeker voor een heffing ten behoeve van de algemene middelen die uiteindelijk een bedrag van rond de € 1,7 mld. opbrengt. Als deze uitsluitend aan woningcorporaties zou worden opgelegd kan de heffing op gespannen voet komen te staan met het beginsel van vrije mededinging. Het maken van een onderscheid tussen verschillende categorieën verhuurders zou gerechtvaardigd moeten worden vanuit een algemeen belang. Ik zie in de verhuurderheffing geen redenen van algemeen belang die het maken van een onderscheid tussen categorieën verhuurders rechtvaardigen.

Met betrekking tot het voorstel om voor particuliere verhuurders de heffing te beperken tot woningen met een huur onder € 575,- (in plaats van € 681,-) geldt ook dat dit leidt tot een niet te rechtvaardigen ongelijkheid tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties. Dit voorstel van de IVBN lijkt vooral bedoeld om minder commerciële huurwoningen onder de heffing te laten vallen. Ik acht dit gezien mijn hiervoor toegelichte standpunt dat een onderscheid tussen categorieën verhuurders niet gerechtvaardigd is, niet gewenst.

De verhuurderheffing wordt berekend op basis van de WOZ-waarden. De leden van de VVD-fractie vragen of dit betekent 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 en kan dit leiden tot verschillende beslissingen van gemeente en huurcommissie ter zake van dezelfde gereguleerde woning, zo vragen die leden.

Huurders zijn op dit moment formeel al belanghebbende voor de WOZ-waarde van de door hen gehuurde woning. Dit volgt, ook zonder dat sprake zou zijn van een fiscaal belang, rechtstreeks uit de Wet WOZ. Zij kunnen dan ook (op aanvraag) een beschikking ontvangen en zo nodig bezwaar maken. Ook wanneer de WOZ-waarde in de toekomst onderdeel wordt van het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel, zal dit niet

leiden tot uitspraken van de huurcommissie die tegenstrijdig kunnen zijn aan die van de gemeente. De huurcommissie zal zich immers bij het vaststellen van de maximale huurverhoging wel baseren op de WOZ-waarde, maar niet treden in de beoordeling van die waarde door de gemeente.

Er is overigens geen directe relatie tussen de verhuurderheffing en mogelijke huurverhogingen. Verhuurders hebben uiteraard wel de mogelijkheid om de inkomsten uit de huurverhogingen in te zetten voor het betalen van die heffing. Of een verhuurder om de heffing te voldoen extra huurverhogingen zal doorvoeren, hangt af van de afweging die de individuele verhuurders, onder meer gelet op hun specifieke financiële positie, maken.

De leden van de GL-fractie vragen hoe de wet waarborgt dat de beoogde opbrengst wordt gehaald, wanneer het aantal objecten waarover belasting moet worden betaald, afneemt.

In de systematiek van de wet is niet opgenomen dat als de voorraad wijzigt ook de heffing per woning wijzigt. Op voorhand verwacht het kabinet niet een zodanige toename van woningen die worden geliberaliseerd dat dit een substantieel effect zal hebben op de heffing. Ook nu al geldt dat een groot aantal woningen dat in beginsel geliberaliseerd kan worden niet ook daadwerkelijk wordt geliberaliseerd. De mate waarin daadwerkelijk geliberaliseerd wordt (de grenswaarde in de huur wordt overschreden) hangt af van de mutatiegraad van huurwoningen (alleen bij vrijkomende woningen kan huurharmonisatie plaatsvinden) en de woningmarktsituatie, prestatieafspraken met gemeenten en andere overwegingen van de verhuurder.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of particuliere verhuurders hun woningenvoorraad kunnen onderbrengen in losstaande kleinere rechtsvormen om de verhuurderheffing te ontwijken.

In het voorliggende wetsvoorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 II is, op voorstel van het CDA bij de bespreking in de tweede Kamer van de vorige versie van deze wet (33 756) een groepsbepaling in de heffing geïntroduceerd, die ervoor zorgt dat voor samenstellingen van rechtspersonen niet per rechtspersoon wordt beoordeeld of er sprake is van belastingplicht, maar voor de groep als geheel.

Dit wil zeggen dat de mogelijkheid om een woningbezit te compartimenteren in eenheden van minder dan 11 woningen binnen een groep rechtspersonen niet leidt tot vermindering van verhuurderheffing. Voor natuurlijke personen geldt deze bepaling niet. Het zou dus voor een natuurlijke persoon mogelijk zijn zijn bezit te verdelen over meerdere rechtspersonen. In dit geval is echter, anders dan bij constructies die uit louter rechtspersonen bestaan, altijd overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van het overdragen van de woning. Dit maakt het vormgeven van een dergelijke constructie voor natuurlijke personen onaantrekkelijk, omdat de kost van de overdrachtsbelasting voor de baat van de vermeden verhuurderheffing uitgaat.

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

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom, mede gelet ook op de kritische kanttekeningen van de Raad van State in haar advies, is gekozen voor een gecompliceerde en zeer gedetailleerde verdelingssystematiek van heffingskorting binnen de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II in plaats van een nieuw structureel investeringsfonds voor wonen en woonomgeving naar analogie van bij voorbeeld het vroegere stadsvernieuwingsfonds. Is het kabinet bereid hier alsnog inhoud aan te geven, zo

vragen die leden. De leden van de PvdA-fractie vragen of de Minister bereid is 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 heffingsvermindering zoals nu opgenomen in het wetsvoorstel, is uitgewerkt op verzoek van een breed gedragen meerderheid in de Tweede Kamer. Vanuit de Tweede Kamer zijn de gebieden en thema's waarop de vermindering betrekking zou moeten hebben ook nauwkeurig verwoord. De reden om het advies van de Raad van State op het punt van een aparte financiële regeling niet te volgen is dat de heffingsvermindering in de eerste plaats een investeringsfaciliteit is voor heffingsplichtige verhuurders die investeringen in kwetsbare gebieden op zich nemen. Bovendien bleek een investeringsfaciliteit in de vorm van een heffingsvermindering het snelst realiseerbaar en relatief simpel uitvoerbaar. Deze vermindering wordt toegepast om heel gericht die investeringen veilig te stellen: bij investeringen in de woningvoorraad in krimpgebieden (door sloop of samenvoeging van huurwoningen), bij de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam-Zuid (door sloop of samenvoeging, nieuwbouw van een zelfstandige huurwoning met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens, en renovatie) en bij de transformatie van vastgoed zonder woonfunctie naar vastgoed met woonfunctie (zelfstandige woningen of wooneenheden met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens). De heffingsvermindering geldt voor de periode 2014–2017. Hiermee wordt een versnelling beoogd van investeringen, waarmee een impuls aan het economisch herstel wordt gegeven. Er is dus een directe relatie met de heffing. Ik zal overigens in samenspraak met betrokken partijen (corporaties, gemeenten, provincies) de effectiviteit en uitvoerbaarheid van dit instrument nauwkeurig volgen. Verder heeft dit kabinet op basis van het woonakkoord diverse andere investeringsimpulsen gerealiseerd die uitsluitend of in ieder geval voor een zeer substantieel beschikbaar zijn voor wonen. Ik noem het revolutionaire fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving met een Rijksbijdrage van € 185 miljoen, verlaging (tot eind 2014) van de BTW op arbeidskosten bij verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw en het feit dat uit het Energieakkoord € 400 miljoen beschikbaar komt voor energiebesparende maatregelen.

De leden van de D66-fractie vragen of de heffingsvermindering een mogelijke oplossing zou kunnen bieden voor commerciële verhuurders.

Ook commerciële verhuurders kunnen gebruik maken van de mogelijkheden van de heffingsvermindering, mits het daarbij gaat om de sloop, verbouw of realisatie van huurwoningen met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de verwachtingen van de regering zijn 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, zo vragen die leden.

Bij de raming van de omvang van de heffingsvermindering is er vanuit gegaan dat er per jaar 1.650 woningen gesloopt zullen worden in de krimpgebieden en een zelfde aantal in Rotterdam Zuid. Met betrekking tot de ombouw van woningen (van gebouwen met niet-woonfunctie naar zelfstandige huurwoningen) is de schatting dat dit er 600 op jaarbasis zullen zijn.



De reden om de heffingsvermindering voor de krimpgebieden te beperken tot deze 2 categorieën is dat hier bij uitstek de opgave voor de krimpgebieden ligt. Bij een heffingsvermindering voor nieuwbouw voor deze gebieden ontstaat het risico op een perverse prikkel (bouwen waar dit gezien de vraag niet gewenst is). Voorts is afgezien van het bieden van de mogelijkheid van heffingsvermindering in andere knelgebieden, omdat in samenspraak met de Tweede Kamer de voorkeur is gegeven aan een investeringsfaciliteit van beperkte omvang.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de heffingsvermindering dan toch tijdelijk is.

Doel van de heffingsvermindering is om maatschappelijk gewenste en urgente investeringen op peil te houden. Door de heffingsvermindering als een tijdelijke maatregel in te vullen, zorgt het instrument voor het aanjagen (of eventueel naar voren halen) van investeringen op de korte termijn. Zowel Ortec Finance, als EIB hebben in hun analyses van de effecten van een mogelijke heffingsvermindering, welke ik als bijlage aan u heb doen toekomen bij mijn brief van 20 juni 2013, aangegeven dat een tijdelijke regeling meer effect zou sorteren, en minder verdringingseffecten zou hebben, dan een structurele regeling.

## *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. De leden van de VVD-fractie vragen om een toelichting hierop. Valt hierbij een onderscheid te maken tussen nieuwbouw en overige investeringen en hoe worden de gevolgen van een eventuele afname van de investeringen in de gereguleerde sector beoordeeld, zo vragen die leden.

De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet de conclusie deelt 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 en zo nee, waarom niet.

Het CFV heeft bij de doorrekening van het woonakkoord in februari aangegeven dat de solvabiliteit van de sector als geheel een beperkte daling kent en dat daarmee een zekere druk op het investeringsvermogen van de corporaties komt te staan. In het zeer recent uitgebrachte Sectorbeeld over 2012 stelt het CFV de daling van de solvabiliteit naar boven bij (van 23% naar 25%), duidelijk boven de kritische (en zeer voorzichtige en onlangs van 20% opwaarts aangepaste) ondergrens van 22,5%. Als gekeken wordt naar de typen van investeringen dan is het zo dat corporaties de focus verleggen van investeringen in sloop en nieuwbouw naar beheer van de bestaande voorraad.

Het kabinet is met Aedes overeengekomen dat de corporaties naar vermogen zullen blijven investeren. Corporaties geven hier invulling aan door in te zetten op efficiencyverbetering en verkoop van woningen. Zo is het de sector in 2012, ondanks de door de financiële crisis moeilijke omstandigheden, gelukt om de verkoop van woningen behoorlijk op peil te houden.

De keuzes die de corporaties maken, met name defocus op bestaande voorraad, en de wens om mede door efficiencyverbetering en verkoop naar vermogen blijven investeren, kan ik zeker onderschrijven.

De leden van de PvdA-fractie vragen uitvoerig en gedetailleerd in te gaan op de bijdragen welke van de zijde van prof dr. Johan Conijn, bijzonder hoogleraar woningmarkt en mw. drs. Daphne Braal-Verhoog, directeur

van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (zie bijlage Verslag deskundigengesprek 29 november 2013) is gehouden en waar zowel het ontbreken van een Impactanalyse wordt gehekeld, er sprake is van doelredeneringen ten einde het wetsvoorstel te onderbouwen en er zorgen bestaan over de toekomstige financiële positie van de woningcorporaties (waarbij onderwerpen als solvabiliteit, renterisico's en corporaties die mede als gevolg van de verhuurderheffing in de sanering terecht zullen gaan komen) aan de orde komen.

De leden van de CDA-fractie vragen of uitvoerig kan worden gereageerd op hetgeen door de deelnemers aan het deskundigengesprek naar voren is gebracht, waaronder de opmerkingen met betrekking tot de gevolgen voor de investeringsruimte en het ontbreken van een vervaldatum voor de heffing.

De leden van de SP-fractie vragen of het klopt dat de verhuurderheffing tot gevolg heeft dat er voor circa € 2 miljard per jaar minder door de corporaties wordt geïnvesteerd. En zo ja, welke zijn de maatschappelijke en economische effecten van een dergelijke investeringsachteruitgang, zo vragen die leden.

De leden van de SP-fractie vragen of de verhuurderheffing het effect van een meltdown heeft op de corporaties.

De leden van de GL-fractie vragen om een deugdelijke impactanalyse, waarbij niet alleen wordt ingegaan op de financiële draagkracht van de corporatiesector en hun investeringsruimte, maar ook op de effecten, op de hoogte van de huren, de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen en de effecten op het onderhoud.

Een voorzichtige toezichthouder hoort een goed oog voor potentiële risico's te hebben. Dat heeft mevrouw Braal ook benoemd tijdens de deskundigenbijeenkomst. Belangrijke conclusie van het CFV is dat de solvabiliteit van de sector als geheel na het inrekenen van de verhuurderheffing boven de door het CFV gehanteerde minimumsolvabiliteit blijft, maar de marges wel kleiner worden. Hierbij zijn er echter een aantal positieve ontwikkelingen te benoemen. In februari had het CFV nog een solvabiliteitsdaling naar 23% becijferd. Nu ligt de solvabiliteit op 25%. Ook het kasstroomsaldo, een belangrijke factor voor de mogelijkheden om WSW-borging te krijgen, is in 2012 iets toegenomen. Naar 2014 wordt weliswaar enige daling verwacht, maar met een herstel in de jaren daarna. Daarnaast zijn er meevallers te verwachten. Ten eerste hebben in het Sectorbeeld 2012 nog niet alle corporaties hun huur- en bedrijfslastenbeleid volledig herijkt meegenomen in de kasstromen. Ten tweede worden de lastenbesparingen vanwege reeds aangekondigde reorganisaties pas op termijn zichtbaar, aldus het CFV. Ook het renterisico verdient nuancering omdat de gemiddelde rente op de leningenportefeuille nog ongeveer 1% hoger ligt dan de rente die corporaties op nieuwe (geborgde) leningen kunnen krijgen. Er zit dus nog de nodige marge bij een rentestijging. Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat de koopmarkt bezig lijkt aan een voorzichtig herstel wat een positieve invloed op de stille reserves kan hebben. Kortom, ik zie naast de risico's ook positieve ontwikkelingen. De ontwikkelingen in de sector zullen ook in de komende jaren uiteraard goed worden gemonitord.

Dhr. Conijn stelde dat een omvattende impactanalyse zou ontbreken, waarbij niet alleen wordt ingegaan op de financiële draagkracht van de corporatiesector en hun investeringsruimte, maar ook op de effecten op de hoogte van de huren, de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen en de effecten op het onderhoud.

In de doorrekeningen van het CFV en ABF van het woonakkoord van 28 februari 2013 (Kamerstukken I 2012/13, 32 847, B) is niet alleen ingegaan op de verhuurderheffing in relatie tot de financiële draagkracht

van de corporatiesector, maar ook in relatie tot de hoogte van de huren en de betaalbaarheid daarvan. Door het Ministerie van SZW zijn daarnaast de inkomenseffecten in kaart gebracht, waarop door het Nibud een second opinion is uitgevoerd. Andere mogelijke gedragseffecten zijn niet meegenomen in de analyse omdat deze sterk afhankelijk zijn van beleidskeuzes van individuele corporaties (bijv. invulling investeringsprogramma; efficiencyverbetering; verkoop van woningen).

Daarnaast zijn door het EIB en Ortec Finance verschillende varianten voor een vorm van heffingsvermindering op hun effectiviteit beoordeeld en is door het CFV een nadere inschatting gemaakt van de effecten van extra efficiency bij de corporaties en extra verkoop van woningen.

Ten aanzien van hetgeen door de heer Blokland is gezegd verwijs ik naar mijn antwoorden op de vragen van de leden van de VVD- en ChristenUnie-fractie aangaande de particuliere verhuurders.

Uit al deze analyses is duidelijk geworden dat de financiële positie van de sector na invoering van de verhuurderheffing een redelijk investeringsprogramma van de sector niet in de weg staat, verhuurders voldoende mogelijkheden hebben om waar nodig of vanuit het bedrijfsbeleid gewenst bij te kunnen sturen door middel van efficiencyverbetering of verkoop en dat de inkomenseffecten voor de lagere inkomens zeer beperkt zijn.

De heer Paping (Woonbond) ging in op zogenoemde uitverdieneffecten met als grootste de kosten voor de huurtoeslag. Deze hangen echter niet samen met de verhuurderheffing, maar met de eerder doorgevoerde mogelijkheid tot boveninflatoire huurverhogingen. Dit past in het streven het mogelijk te maken huren te vragen gerelateerd aan de kwaliteit van de woning. Om ongewenste betaalbaarheidseffecten daarvan te voorkomen is het budget huurtoeslag verruimd. Dit kan echter niet gezien worden als uitverdieneffect van de heffing. Wel kan gesteld worden dat, omdat de extra huurinkomsten bij verhuurders terecht komen, het redelijk is van verhuurders ook een bijdrage in de kosten van de huurtoeslag te vragen. Daarnaast noemde de heer Paping de uitverdieneffecten van de lagere nieuwbouwcijfers (via BTW) en van de verkoop van woningen. De lagere nieuwbouwcijfers zijn niet alleen toe te schrijven aan het invoeren van de verhuurderheffing, maar het gevolg van de bredere crisis in de bouw. Wat betreft de verkoop van woningen is het te gesimplificeerd om dan de ermee samenhangende hypotheekrente-af trek als uitverdieneffecten te zien. Ten eerste zijn deze effecten tijdelijk (maximaal dertig jaar), spelen er veel meer effecten bij de koop van een huis (overdrachtsbelasting, mogelijke investeringen om het huis naar eigen smaak te verbouwen etc). Voorts verwacht het kabinet niet dat er op grote schaal overgegaan zal worden tot liberalisering.

Dhr. Calon sprak de verwachting uit dat corporaties om de heffing te financieren steeds meer bezit moeten verkopen. Zoals ik hierboven in mijn reactie op de analyse van het CFV heb aangegeven, zijn er voldoende redenen om aan te mogen nemen dat het investeringsvermogen redelijk op peil kan blijven. Verder is het zo dat de omvang van het aantal verkochte woningen in de afgelopen jaren zeer beperkt is in vergelijking met het totale aanbod in de sociale huursector, zeker wanneer deze afgezet wordt tegen de omvang van de doelgroep.

De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet de conclusie deelt dat door de interventie van de rijksoverheid op de woningmarkt de volgende situaties ontstaan:

- een economische slechte ontwikkeling omdat de belastingdruk bij de laagste en lage middeninkomens fors stijgt,
- een verdere beperking van de doorstroming door de met de heffing samenhangende huursprong bij leegkomende woningen,
- het scheeftrekken 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, en
- het enorm beperken van de nieuwbouw, renovaties en energiebesparende maatregelen.

Het kabinet herkent zich niet in dit beeld. Bij het aantreden van dit kabinet stond de woningmarkt er – conjunctureel maar ook structureel – slecht voor. Met de maatregelen uit het regeerakkoord en het woonakkoord wordt ingezet op een betere werking van zowel de onderscheiden markten, maar vooral ook de werking van de woningmarkt als geheel.

De leden van de SP-fractie vragen of de opvatting wordt gedeeld dat de verhuurderheffing absoluut niet zal bijdragen aan een betere werking van de woningmarkt.

De verhuurderheffing maakt integraal onderdeel uit van een totaalpakket aan maatregelen ter verbetering van de werking van de woningmarkt, en dat de heffing tevens een bijdrage levert aan de aanzienlijke financiële opgave waarvoor de overheid is gesteld. Naast de directe samenhang tussen de verhuurderheffing en de andere, reeds getroffen en nog te treffen maatregelen in de huursector (verruiming huurbeleid), is van belang te constateren dat de primaire doelstelling van de heffing is gelegen in het genereren van inkomsten.

De leden van de SP-fractie vragen of het klopt 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.

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, zo vragen die leden.

In de begroting 2014 van de Minister voor Wonen en Rijksdienst is aangegeven dat de uitgaven aan huurtoeslag voor 2018 zijn geraamd op ongeveer € 3,8 miljard. Dit betekent een toename van ongeveer € 1,8 miljard ten opzichte van 2007.

De toename van het budget is voor een belangrijk deel het gevolg van de huurontwikkeling. Andere belangrijke factoren voor de toename van de uitgaven aan huurtoeslag zijn de oplopende werkloosheid en de lagere loonontwikkeling. Daarnaast heeft ook het indexeren van de eigen bijdrage met de bijstandsontwikkeling een rol gespeeld in het oplopen van het budget. Daarom deel ik de hiervoor vermelde conclusie van de leden van de SP niet.

Voor de compensatie van de boveninflatoire huurverhogingen vanaf 2013 is in de begroting rekening gehouden door een oplopende verhoging van het budget, tot € 420 miljoen extra in 2017.

Volgens het RIGO-rapport blijkt dat bijna 900.000 huurders financieel niet meer rond kunnen komen. De leden van de SP-fractie vragen of een dergelijk gevolg maatschappelijk onacceptabel is, zowel uit financieel en economisch oogpunt als uit menselijk oogpunt. Zo ja, welke conse-

quenties worden daaruit voor de verhuurderheffing getrokken en zo nee, waarom niet, zo vragen die leden.

RIGO heeft de berekeningen gemaakt op basis van een analyse waarbij gebruik gemaakt wordt van de armoededefinitie van het Sociaal Cultureel Planbureau. Daarbij wordt geen rekening gehouden met individuele omstandigheden, met overige kabinetsmaatregelen buiten het woondomein, met eventueel (spaar)vermogen of de persoonlijke voorkeuren over hoeveel geld mensen bereid zijn te betalen voor een bepaalde kwaliteit van de woning. Het ene huishouden kiest voor meer woningkwaliteit – en daarmee voor hogere woonlasten – dan het andere. De berekende overschrijding van de in het onderzoek gekozen norm wil niet zeggen dat daadwerkelijk sprake is van het niet rond kunnen komen. Ik ben dan ook niet van mening dat sprake is van maatschappelijk onaanvaardbare gevolgen van de heffing.

De leden van de GL-fractie vragen hoe groot de sociale voorraad minimaal zou moeten zijn en hoe wordt gewaarborgd dat deze ondergrens niet wordt bereikt, en dat er voldoende betaalbare woningen blijven om de doelgroep die daarop is aangewezen te kunnen huisvesten.

Momenteel bedraagt de voorraad sociale huurwoningen 2,6 miljoen; voor de huisvesting van de huidige doelgroep zijn 1,9 miljoen sociale huurwoningen nodig.

Het kabinet verwacht geen grote toename van woningen die alleen als gevolg van de verhuurderheffing zullen worden geliberaliseerd aangezien meer factoren (als mutatiegraad, woningmarktsituatie) een rol spelen bij de afweging van een verhuurder om een woning te liberaliseren. Voor de adequate huisvesting van de doelgroep is wel van belang dat er voldoende uitstroom van niet-doelgroephuishoudens uit de sociale huurwoningen plaatsvindt. Het kabinetsbeleid is dan ook gericht op verbetering van de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast dienen woningcorporaties met de gemeenten waarin ze werkzaam zijn afspraken te maken over de voor de doelgroep benodigde kernvoorraad aan sociale huurwoningen, en hun voorraad- en investeringsbeleid daarop af te stemmen.

Wat de precieze effecten van het ruimere huurbeleid en de verhuurderheffing zullen zijn op de omvang van de sociale woningvoorraad is op voorhand niet te zeggen, mede omdat de omvang van de doelgroep ook afhankelijk is van de economische omstandigheden. Een minimaal benodigde omvang van de sociale huursector is daardoor niet aan te geven. Het kabinet zal, zoals al eerder is toegezegd, monitoren dat ook de komende jaren de omvang van de sociale woningvoorraad en de omvang van de doelgroep goed op elkaar zijn afgestemd.

De leden van de GL-fractie vragen of kan worden aangegeven hoe de woningcorporaties – vooruitlopend op de verhuurderheffing – omgaan met huurmaximalisatie, welke streefhuur (percentage van maximaal redelijke huur) hanteren de corporaties momenteel, hoeveel (%) vrijkomende woningen overschrijden met het vaststellen van de nieuwe huur de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 574), hoeveel (%) woningen worden bij nieuwe verhuur geliberaliseerd, hoeveel (%) vrijkomende sociale huurwoningen worden verkocht en welk deel van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt weer onder de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslaggrens verhuurd.

De gemiddelde maandhuur per verhuureenheid in de corporatiesector is in 2012 als gevolg van inflatievolgende huurstijgingen, harmonisatie bij huurderswisseling en mutaties in de voorraad toegenomen met 3,35% ten opzichte van 2011. In 2011 was deze toename nog 2,5%. Vanaf 1 juli 2013

zijn voor zittende huurders boveninflatoire huurstijgingen mogelijk. Het is niet bekend welke streefhuren corporaties precies nastreven. Bij de doorrekening van het woonakkoord in februari van dit jaar (Kamerstukken I 2012/13, 32 847, B) is door het CFV een toename van de reële maandhuur van 2012 naar 2021 verondersteld van in totaal ca. 11% (ca. € 50). Volgens de huurenquête 2013 zijn ca. 130.000 corporatiewoningen vrijgekomen in de periode medio 2012–medio 2013. Van deze vrijgekomen woningen heeft 25% een huur boven en 75% een huur beneden de hoogste aftoppingsgrens. Ca. 4,5% van de opnieuw verhuurde woningen is bij nieuwe verhuur geliberaliseerd. Volgens het BBSH 2012 zijn in 2012 ca. 11.000 woningen verkocht aan natuurlijke personen, niet zijnde zittende huurders. Of deze woningen in 2012 zijn vrijgekomen of eerder is niet bekend.

De leden van de GL-fractie vragen om een reactie aangaande het volgende. 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.

De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre voldoende aanbod van een lage prijscategorie huurwoningen ook in de toekomst kan worden gegarandeerd en in hoeverre wordt deze zorg ook geadresseerd in de evaluatiebepaling.

Er is geen direct verband tussen de verhuurderheffing en de mate waarin verhuurders gebruik maken van de ruimte voor huurverhogingen en harmonisatie. Huurverhoging en harmonisatie zijn mogelijke bronnen om de heffing te financieren. Er zijn echter ook andere mogelijkheden. Zo kunnen corporaties kosten besparen door efficiënter te werken. De koepelvereniging van woningbouwcorporaties Aedes heeft bevestigd dat een flinke efficiëntieverbetering bij woningbouwcorporaties mogelijk is. Ook verkoop van woningen en aanpassing van het investeringsprogramma behoort tot de mogelijkheden.

De beschikbaarheid van grotere huurwoningen voor lage inkomens is op de korte termijn gegarandeerd door de huurregulering. Zittende huurders met een laag inkomen krijgen te maken met een maximale huurstijging van 1,5% boven inflatie, die voor een groot deel wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. De beschikbaarheid van grotere huurwoningen op de lange termijn is afhankelijk van het beleid van verhuurders en gemeenten. Gemeenten zijn in de gelegenheid om de beschikbaarheid van passende huurwoningen voor lagere inkomens op de langere termijn te garanderen door passende afspraken met de corporaties over behoud, toewijzing en huurprijsstelling te maken. Gemeenten en verhuurders kunnen op deze manier zorg dragen voor voldoende aanbod van ook grotere huurwoningen.

Bij de evaluatie van de effecten van de wet zal ook aan deze aspecten aandacht worden besteed.

De leden van de GL-fractie vragen of kan worden aangegeven 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; zowel procentueel als absoluut.



Verhuurders kunnen deze heffing financieren door het benutten van de ruimere mogelijkheden tot huurverhoging. Naast het verhogen van de huur zijn er ook andere mogelijkheden om de heffing te betalen, namelijk efficiencyverbetering en verkoop van woningen. Hoe deze mix van mogelijkheden door verhuurders zal worden ingezet is niet van te voren aan te geven. Een prognose van de te verwachten woonlasteneffecten is dan ook niet te geven, ook gelet op de effecten van verhuizingen en inkomensontwikkelingen op de gemiddelde woonlasten van huurders. In mijn brief aan de Tweede Kamer d.d. 28 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193) is ingegaan op de inkomenseffecten van de mogelijke huurverhogingen voor zittende huurders (bij een volledig gebruik van de ruimte), waarbij is aangegeven dat 90% van de huurtoeslagontvangers te maken zal krijgen met een inkomenseffect dat kleiner is dan - 0,1% op jaarbasis. Daaruit valt op te maken dat voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag de stijging van de huren grotendeels gecompenseerd wordt door een toename van de huurtoeslag. Huishoudens met een inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren worden geconfronteerd met een maximale huurstijging van inflatie plus 1,5% per jaar. Het inkomenseffect hiervan per jaar blijft voor 87% van deze groep beperkter dan 0,5%. Hierbij zij tevens opgemerkt dat dit een extra huurstijging is ten opzichte van een historisch lage huurontwikkeling, die immers al enkele jaren maximaal op het niveau van de inflatie ligt. Voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 kan een grotere stijging van de huurquote optreden. Dit is een beoogde prikkel om alternatieven te zoeken in de geliberaliseerde huursector of in de koopmarkt. Dit draagt ertoe bij dat door het op gang brengen van de doorstroming, de vastzittende woningmarkt weer op gang kan worden gebracht.

De leden van de GL-fractie vragen of kan worden aangegeven in hoeverre reeds geplande programma's voor onderhoud en renovatie van sociale huurwoningen (vooruitlopend op de verhuurderheffing) zijn geannuleerd, uitgesteld of getemporeerd en wat de effecten daarvan zijn voor de huurders.

Uit het recente sectorbeeld 2012 van het CFV blijkt dat de onderhoudskosten in 2012 met ca. 3% zijn gedaald ten opzichte van 2011. Voor de komende jaren verwachten de gezamenlijke woningcorporaties weer een lichte toename van de onderhoudsuitgaven. Het aantal woningen dat ingrijpend verbeterd is (voor meer dan € 20.000) is toegenomen van 18.800 in 2011 naar 21.900 in 2012. Uit deze cijfers blijkt vooralsnog niet dat programma's voor onderhoud en renovatie grootschalig worden geannuleerd, uitgesteld of getemporeerd.

De leden van de GL-fractie vragen hoeveel banen naar verwachting verloren zullen gaan ten gevolge van de verhuurderheffing.

Het verlies van werkgelegenheid bij corporaties als gevolg van de verhuurderheffing is niet goed te bepalen omdat er geen directe relatie is tussen verhuurderheffing en de personeelskosten. Zo is de corporatie Lefier in Groningen van plan om door reorganisatie de personeelsbezetting terug te brengen met 30%. De oorzaak hiervan is dat Lefier is ontstaan uit een fusie van drie corporaties met ieder een eigen personele organisatie. Ook zijn er corporaties die door minder nieuwbouwactiviteiten kunnen volstaan met minder personeel, hetgeen vooral een relatie heeft met de huidige economisch slechte tijden en niet zozeer met de verhuurderheffing.

De onrust rond de heffing – in combinatie met de kwetsbare woningmarkt – heeft in de bouwsector waarschijnlijk wel tot verlies van werkgelegenheid geleid. Dit verlies aan werkgelegenheid in de bouwsector is door

het woonakkoord juist beperkt in vergelijking met het regeerakkoord. Mede door het woonakkoord bestaat er inmiddels meer zekerheid over de heffing, het huurbeleid, en de heffingsvermindering. De hoogte van de heffing is beperkt ten opzichte van eerdere voornemens en loopt minder snel op. Daarnaast zijn andere stimulerende maatregelen afgesproken:

- Het kabinet creëert een nieuw revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving met een Rijksbijdrage van € 185 miljoen.
- De BTW op arbeidskosten bij verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw is tijdelijk verlaagd tot 6%, en recent verlengd tot eind 2014.
- De integratieheffing in de BTW vervalt.

Via het energie-akkoord komt € 400 miljoen beschikbaar (€ 200 miljoen in 2018 en 2019) voor energiebesparende maatregelen. Het investeringsverlies als gevolg van de verhuurderheffing is volgens het EIB (rapport «Effecten van Woonakkoord» van maart 2013) ca. € 300 mln. (ca. 2500 arbeidsjaren) op jaarbasis in de periode tot 2017. Overigens hoeft het eventuele verlies van arbeidsjaren in de bouw en corporatiesector niet direct tot een hogere werkloosheid te leiden. Een deel van de personen die hun baan in de corporatie of bouwsector verliezen zullen elders in de economie een nieuwe betrekking vinden.

De leden van de GL-fractie vragen hoe groot de verwachte stijging van de te betalen huurtoeslagen ten gevolge van hogere huren, de dalende afdracht van inkomens- en vennootschapsbelasting door corporaties, de toename van uitkeringen ten gevolge van ontslagen bij corporaties, de dalende inkomstenbelasting ten gevolge van verminderde investeringen, de toename van uitkeringen ten gevolge van banenverlies in de bouwsector, de dalende BTW inkomsten ten gevolge van dalende investeringen en de overige uitverdieneffecten zijn.

Zoals ik in mijn brief «Vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing» van 28 februari 2013 aan beide kamers onder meer heb aangegeven, ben ik van mening dat de financiële positie van de sector nog voldoende ruimte biedt om het huidige niveau van investeringen de komende jaren voort te zetten. Daarbij merk ik op dat de solvabiliteit van de sector minder daalt na verwerking van de verhuurderheffing dan toentertijd was geraamd (van 27,2% in 2011 naar 25% in 2012 in plaats van naar 23%), zo blijkt uit het recente Sectorbeeld over 2012 van het CFV. Daarnaast wil ik zoals ook in de brief van 20 juni is aangegeven niet werken met effecten die uitgaan van inverdieneffecten (meeropbrengsten vanuit andere belastingen of lagere uitgaven sociale zekerheid), omdat die met te veel onzekerheden omgeven zijn. Ook in eerdere communicatie met uw Kamer heb ik aangegeven dat dergelijke mogelijke meeropbrengsten en inverdieneffecten conform de begrotingsregels niet worden meegenomen en dus ook niet tot op detail niveau worden doorgerekend. Hetzelfde geldt voor uitverdieneffecten. Het is moeilijk effecten van nieuw beleid te scheiden van doorwerking van al bestaande ontwikkelingen en situaties. Ik zie derhalve geen mogelijkheid voor een grootscheepse doorrekening van veronderstelde uitverdieneffecten.

Voor de huurtoeslag is wel een indicatie te geven van de stijging door de de mogelijke huurverhogingen die door het kabinet zijn mogelijk gemaakt. In verband daarmee is de begroting huurtoeslag rekening gehouden met een oplopende stijging van de uitgaven, tot extra € 420 mln. in 2017, in verband met de boveninflatoire huurstijging.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of wordt verwacht dat op grond van de nu bekende gegevens als gevolg van de verhuurderheffing minder woningen worden gerealiseerd, zo ja hoeveel minder en zo nee,

op welke gronden klopt dit niet. Welke conclusies worden in dit kader getrokken op grond van de thans bekende plannen van woningbouwcorporaties over het jaar 2014 en verder, zo vragen die leden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de ontwikkeling van de woningvoorraad, in het bijzonder in relatie tot de verhuurderheffing, wordt gemonitord en op welke momenten resultaten daarvan worden gepubliceerd.

Met de Tweede Kamer is tijdens het begrotingsdebat afgesproken dat jaarlijks, voorafgaand aan de begrotingsbehandeling, een rapportage over de ontwikkelingen op de woningmarkt zal worden toegestuurd (motie Knops/Verhoeven).

Ook in de brief met de beleidsreactie op de aanbevelingen van de commissie huizenprijzen (Kamerstukken II 2013/04, 33 194, nr. 10) heb ik deze toezegging reeds eerder in 2013 gedaan.

In deze rapportage zullen ook de ontwikkelingen over de woningvoorraad worden meegenomen. Voor het in beeld brengen van deze voorraadontwikkelingen zullen verschillende bronnen gebruikt worden die jaarlijks of periodiek beschikbaar komen zoals de jaarlijkse CBS-statistieken over de bouwproductie, voorraadmutaties en WOZ-ontwikkelingen, de Huur-enquête, BBSH-cijfers over corporaties en het driejaarlijkse WoON.

Het lid van de 50PLUS-fractie constateert dat vanuit diverse kringen al is aangekondigd dat juridisch verzet tegen de wetgeving zal plaatsvinden en vraagt of dit aspect goed is bestudeerd.

Inderdaad is door belanghebbenden bezwaar en beroep aangetekend tegen de verhuurderheffing. Soms gebeurt dit in georganiseerd verband. Met name is de vraag van belang hoe de verhuurderheffing 2014 zich verhoudt tot artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (artikel 1 EP EVRM).

Op grond van dit artikel heeft iedere natuurlijke of rechtspersoon recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht. Deze bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren. Het is dan ook vaste rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) dat de Staat bij het vormgeven en opleggen van een heffing over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt. Uitsluitend als de afweging van de Staat «devoid is of a reasonable foundation» zou een heffing in strijd kunnen komen met art. 1 EP EVRM. De verhuurderheffing betreft een heffing ten behoeve van de algemene middelen. Het recht om belastingen of andere heffingen te innen, wordt door artikel 1 EP EVRM op geen enkele wijze aangetast. De heffing moet wel aan een aantal voorwaarden voldoen. De opbrengst van de heffing komt allereerst ten goede aan de algemene middelen en is daarmee in het algemeen belang. Evident is daarnaast dat de heffing aan het vereiste van een voldoende wettelijke grondslag voldoet. Ten slotte dient er sprake te zijn van een «fair balance» tussen de doelstellingen van de verhuurderheffing en het individuele belang van verhuurders in de sociale huursector. In dit kader is van belang dat de verhuurderheffing er allereerst toe dient een budgettaire opbrengst te realiseren. Op grond van de rechtspraak van het EHRM ontbreekt daarvoor niet snel de rechtvaardiging. Hier is er echter nog te meer een

rechtvaardiging voor een heffing voor verhuurders van sociale huurwoningen gelegen in de bijdragen die het Rijk steeds heeft geleverd en nog steeds levert aan het marktsegment voor sociale huurwoningen. De verhuurderheffing heeft verder als doelstelling om bij te dragen aan de gewenste verbreding van de belastinggrondslag. Daarmee worden de lasten gerichter gespreid, en wordt een bijdrage geleverd aan robuustere overheidsfinanciën.

Uit de tot nu toe gemaakte doorrekeningen blijkt evenmin dat er sprake zou zijn van een disproportionele heffing: de verdien capaciteit van verhuurders blijft op peil door onder meer de toegenomen mogelijkheden om de huren te verhogen en efficiëncymaatregelen. De heffing blijkt daarentegen op het niveau van de markt goed op te brengen, en staat ook nog steeds bepaald in verhouding tot de omvangrijke inspanningen van het Rijk ten aanzien van de sociale huurmarkt. Er is daarmee sprake van een fair balance, waarmee van mogelijke strijd met artikel 1 EP EVRM geen sprake kan zijn. Recent heeft de rechtbank Den Haag in een door onder meer de Stichting Fair Huur voor Verhuurders aangehangig gemaakte procedure geoordeeld dat het Nederlandse stelsel van huurprijzbeheersing, huurbescherming, huisvestingswetgeving (daarin begrepen de verhuurderheffing 2013) in onderlinge samenhang gezien niet leidt tot een onevenredige en buitensporige last voor (particuliere) verhuurders van sociale woningen als zodanig (Rechtbank Den Haag, 4 december 2013, C/09/425550 / HA ZA 12-1004, ECLI:NL:RBDHA:2013:16373). Uit de tot nu toe gemaakte doorrekeningen voor 2014 en verder blijkt evenmin dat er sprake zou zijn van een disproportionele heffing.

Het lid van de 50PLUS-fractie vraagt of de noodzaak wordt gezien om op zoek te gaan naar mogelijke alternatieve heffingen bijvoorbeeld door investeringsverplichtingen en daarover met de betrokkenen in overleg te treden.

Zoals toegelicht is in mijn brief van 28 februari 2013, is het kabinet van mening dat door de verhuurheffing de investeringen door verhuurders in onderhoud, renovatie, waaronder ook het levensloopbestendig maken van woningen met het oog op de vergrijzing, en nieuwbouw niet onder druk wordt gezet. Uit de doorrekeningen blijkt bovendien dat de heffing kan worden opgevangen door extra huurinkomsten en besparing op bedrijfslasten en door verkoop van woningen. Daarnaast zijn er in het woonakkoord en de afspraken van het kabinet met Aedes diverse stimulerende maatregelen opgenomen, waaronder een revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving, de tijdelijke verlaging van de BTW voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw, de bijdrage van € 400 miljoen in het kader van het Convenant energiebesparing en het vervallen van de integratieheffing. Ook de heffingsvermindering is erop gericht de investeringen in Rotterdam-Zuid, de krimpgebieden en in de ombouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen op peil te houden. Ik zie daarom geen aanleiding om op zoek te gaan naar alternatieven voor de heffing, zoals bijvoorbeeld investeringsverplichtingen. Tot slot laat de meest recente trendrapportage van het WSW voor 2014 geen lager investeringsniveau zien dan in het jaar daarvoor. XX

### *2.7. Overige vragen huurwoningen*

De leden van de VVD-fractie vragen of – bij benadering – kan worden aangegeven welke de aantallen gegadigden zijn die meteen een aangeboden woning zouden accepteren en van de aantallen gegadigden die niet meteen zouden accepteren.

Wachtlijsten worden niet landelijk bijgehouden. Er zijn wel cijfers voorhanden van de woonregio Amsterdam<sup>2</sup>. Deze regio omvat naast Amsterdam, onder andere Zaanstad, Amstelveen, de Beemster, Waterland en Diemen. De woonregio Amsterdam is een van de meest gespannen woningmarkten van Nederland waar de wachtlijstproblematiek duidelijk naar voren komt.

Er zijn in deze regio in 2012 10.253 sociale huurwoningen opnieuw verhuurd.

Het aantal mensen dat ingeschreven staat op de wachtlijst bedraagt afgerond 250.000. Daarvan zijn er 70.309 actief op zoek naar een woning (28%). Actief zoeken wil zeggen dat er minimaal 1x is gereageerd op een woningaanbod. Het aantal personen dat intensief op zoek is naar een andere woning (14x of meer gereageerd op een woningaanbod) bedraagt ongeveer 23.000 (9%).

De zoektijd naar een sociale huurwoning bedraagt voor een starter 4,2 jaar en voor een doorstromer (iemand die al een huurwoning) heeft 2,6 jaar. Personen die urgent een andere woning nodig hebben worden buiten deze wachtlijsten om snel geholpen. Dit aantal bedroeg in 2012 27% van het totaal aantal verhuringen, dus iets meer dan 2700 personen. Bij urgentiegevallen gaat het vooral om personen die in verband met stadsvernieuwing hun huis uit moeten en personen met een sociaal medische indicatie.

Overigens zijn de wachtlijsten niet de enige reden om maatregelen te nemen om scheefwonen aan te pakken. Ik ben van mening dat huishoudens met een hoger inkomen een meer marktconforme huurprijs voor hun woning behoren te betalen.

De leden van de VVD-fractie vragen of onderzoek kan worden gedaan 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 wèl tot de doelgroep behoort. De leden van de VVD-fractie vragen of dit een begaanbare weg is naast of in plaats van reeds bestaande mogelijkheden van extra huurverhoging.

Ik ben bezig, zoals afgesproken met de Tweede Kamer (motie, met een inventarisatie van knelpunten/wensen in het veld rond tijdelijke verhuur. Ik ben voornemens naar aanleiding hiervan begin 2014 met eventuele voorstellen voor aanpassing van de regelgeving rond tijdelijk huren te komen.

In dat kader zal ik terugkomen op de mogelijkheid en wenselijkheid om toelating tot het DAEB-deel van de corporatievoorraad gepaard te laten gaan met een tijdelijke huurovereenkomst die eindigt wanneer een huurder niet langer tot de DAEB-doelgroep behoort.

Bij bestaande huurovereenkomsten is de inkomensafhankelijke huurverhoging de manier om de doorstroming uit het DAEB-deel van corporatievoorraad te bevorderen.

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. De leden van de VVD-fractie vragen hoe deze uitkomsten worden beoordeeld.

---

<sup>2</sup> Bron: Rapportage Woonruimteverdeling 2012, Stadsregio Amsterdam.

In mijn brief van 28 februari 2013 (Kamerstukken I 2012/13, 32 847, B) ben ik ingegaan op de mogelijke inkomenseffecten van het huurbeleid. Daarbij ben ik in onderstaande berekeningen uitgegaan van een maximaal gebruik van de ruimte voor huurverhogingen door verhuurders. In de berekeningen is geen rekening gehouden met verhuizingen. Het betreft de effecten voor zittende huurders.

**Tabel 1. Inkomenseffecten per jaar bij maximale huurverhogingen**

Inkomensgroep	Netto inkomenseffect						
	Percentage van groep met inkomenseffect van:						
	0%	< 0 t/m - 0.1%	< - 0.1 t/m - 0.25%	< - 0.25% t/m - 0.5%	< - 0.5% t/m - 1%	< - 1% t/m - 1.5%	< - 1.5%
Wel huurtoeslag, < 33.614	22%	68%	9%	1%	1%	0%	0%
Geen huurtoeslag, < 33.614	0%	1%	18%	68%	13%	0%	0%
33.614–43.000	0%	0%	8%	74%	17%	0%	0%
> 43.000	0%	0%	3%	28%	67%	2%	0%
Totaal	10%	32%	10%	31%	16%	0%	0%

Bron: Ministerie van SZW op basis van WoON2012.

Tabel 1 laat zien dat 90% van de huurtoeslagontvangers te maken zal krijgen met een inkomenseffect op jaarbasis kleiner dan – 0,1%. Huishoudens met een inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren worden geconfronteerd met een maximale huurstijging van inflatie plus 1,5% per jaar. Het inkomenseffect hiervan per jaar blijft voor 87% van deze groep beperkter dan – 0,5%. Voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 kan een grotere stijging van de huurquote optreden. Dit is een beoogde prikkel voor deze huurders om alternatieven te zoeken in de geliberaliseerde huursector of in de koopmarkt.

Voor de ontwikkeling van de woonlasten naar de toekomst toe is het ook van belang dat de energielasten niet teveel stijgen, en indien mogelijk op termijn lager kunnen worden. Daartoe stimuleert het kabinet investeringen in energiebesparing langs verschillende wegen. Dat de energielasten voor huurders niet altijd stijgen, mag blijken uit de ontwikkeling in de afgelopen periode 2009–2012: er was een daling van de uitgaven van bewoners aan energie van 3%.

In de doorrekening van het RIGO naar de toekomst toe worden veel ontwikkelingen trendmatig doorgetrokken (bijvoorbeeld de inkomensontwikkeling en prijsontwikkeling van gas en elektra, de doelgroep- en voorraadontwikkeling, enzovoorts). Hierbij wordt geen rekening gehouden met dynamische processen op de woningmarkt zoals verhuizingen en arbeidsmobiliteit. Het trekken van conclusies over betaalbaarheidsproblemen van huishoudens in de toekomst op basis van statische modellen waarin ontwikkelingen trendmatig worden doorgetrokken is niet verantwoord.

Het kabinet blijft echter alert op signalen uit onderzoeken zoals die van het RIGO over mogelijke oplopende woonquoten van huishoudens. In deze moeilijke economische tijd hebben veel mensen het immers niet gemakkelijk om de eindjes aan elkaar te knopen. Daarom heeft het kabinet, voor de komende jaren, ook meer budget voor huurtoeslag begroot en versterkt het kabinet de komende jaren het armoede- en schuldenbeleid.

Overigens blijkt uit het recent verschenen armoedesignalement 2013 (SCP/ CBS) dat het aandeel huishoudens met een laag inkomen dat melding maakt van betalingsachterstanden in 2012 is gedaald van 20% naar 15%.



De leden van de VVD-fractie vragen of kan worden bevorderd dat het aantal woningen in het middensegment in de vrije huursector (€ 681 tot ca. € 950) op korte termijn toeneemt en welke mogelijkheden zijn er om dit te bereiken.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe wordt gezorgd dat het voor particuliere verhuurders aantrekkelijk blijft om in het woningsegment tot € 681 woningen te blijven aanbieden, ondanks de afroming van inkomsten daaruit via de verhuurderheffing. Wordt verwacht dat het aanbod van particuliere aanbieders in dat segment als gevolg van de verhuurderheffing zal dalen en zijn er over 2013 al effecten te zien in de particuliere sector, zo vragen die leden.

De leden van de SP-fractie vragen waar mensen die meer huur moeten betalen naar toe moeten.

Voor een goed werkende woningmarkt is het van belang dat er ook meer ruimte ontstaat voor investeringen in huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens, zodat huishoudens met midden en hogere inkomens een volwaardige keuze hebben tussen huren en kopen. Hiertoe zullen verhuurders zich actief op dit segment moeten gaan richten. Het kabinet pakt dan ook belemmeringen aan die investeringen in het vrije huursegment in de weg kunnen staan.

De fiscale subsidiëring gericht op het kopen van woningen kan een drempel vormen voor de ontwikkeling van het vrije huursegment. Deze subsidiëring wordt beperkt.

Ook de prijsregulering in de huursector, in combinatie met scheefwonen, kan een belemmering vormen voor de groeipotentie van de vrije sector. De gereguleerde huurprijzen worden meer in overeenstemming gebracht met de kwaliteit en de gewildheid van de woningen, en er zijn inkomensafhankelijke huurverhogingen ingevoerd om het scheefwonen tegen te gaan.

Het werkgebied van corporaties wordt toegespitst op hun kerntaak.

Hierdoor kan meer ruimte ontstaan voor activiteiten van particuliere investeerders in het middensegment in de vrije huursector.

Met deze stappen worden marktversturende elementen weggenomen, en wordt het voor particuliere investeerders aantrekkelijker om in de vrije huursector te investeren. Verschillende partijen kunnen hierbij een rol spelen. Er liggen kansen voor beleggers in de vrije sector huurwoningen, zoals pensioenfondsen.

Corporaties kunnen huurwoningen, wanneer deze niet nodig zijn voor de doelgroep, verkopen aan beleggers, maar ook aan hun huurders of andere investeerders. Het kabinet heeft de regels voor verkoop van corporatiewoningen per 1 oktober 2013 versoepeld. Met name in gebieden met een gespannen woningmarkt kunnen daarnaast kansen liggen voor nieuwbouw. Gemeenten kunnen totstandkoming van het aanbod bevorderen door hierover afspraken te maken met marktpartijen en institutionele beleggers. Het kabinet zal door middel van het WoON en de jaarlijkse Huurenquête monitoren of het aanbod in het middensegment daadwerkelijk verder groeit.

De leden van de SP-fractie vragen of met betrekking tot de betaalbaarheid van huurwoningen de oplossing daarvan vooral gezocht moet worden in de verbetering van de huurtoeslageregeling.

Zo ja, in welke mate bestaat er financiële ruimte om de huurtoeslageregeling te verbeteren respectievelijk te verruimen, zo vragen die leden.

Tijdens de deskundigen bijeenkomst van 26 november heeft de heer Conijn dit aan de orde gesteld. Waar hij daarbij op doelde was dat als er betaalbaarheidsproblemen zijn in zijn optiek de oplossing gezocht moet worden in verbetering van de huurtoeslageregeling. Onder verwijzing naar mijn antwoord op de vraag van de VVD-fractie over betalingsproblemen,

is er echter geen aanleiding om te veronderstellen dat onder invloed van de verhuurderheffing de betaalbaarheid aanzienlijk verslechtert, zeker daar waar het de doelgroep van beleid betreft.

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 inkomensafhankelijke huurverhoging moet dit zgn. scheefwonen rechtekken. Door een onlangs aangenomen motie is gevraagd de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen. De leden van de D66-fractie vragen wat dit betekent voor het scheefwonen en de nu al lange wachttijd.

Met de Europese Commissie is gekeken naar de mogelijkheden voor een tijdelijke verhoging van de inkomensgrens naar € 38.000 gezien de toenmalige situatie op de Nederlandse woningmarkt en economie. Bij de behandeling van de Herzieningswet in de Tweede Kamer zal te zijner tijd duidelijk worden hoe de verhoging van de inkomensgrens in de huidige situatie kan worden vormgegeven.

Op voorhand kan worden gesteld dat een verhoging van de inkomensgrens zal leiden tot langere wachttijden voor de huidige doelgroep van sociale huurwoningen. In 2012 is ruim 94% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan de huidige doelgroep. Dat percentage zal dan lager worden. Daar tegenover staat dat de wachttijden voor de inkomensgroep € 34.229–38.000 dan korter worden. De goedkope scheefheid (lage huur/ hoog inkomen) zal door toevoeging van de inkomensgroep € 34.229–38.000 iets toenemen.

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

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre dit wetsvoorstel de huuren de koopwoningmarkt dichter bij elkaar brengt. Voorts vragen deze leden of cijfermatig kan worden aangegeven waar en in welke mate de voorgestelde maatregelen neerslaan, in de koop- of in de huursector. Daarnaast vragen zij naar het globale budgettaire beslag van deze maatregelen in de koop en huursector ten gevolge van deze maatregelen.

Het budgettaire beslag van de hypotheekrenteaftrek, gesaldeerd met het eigenwoningforfait, bedraagt in 2013 circa € 11,7 miljard.<sup>3</sup> Mede met het oog op het terugbrengen van schulden van burgers, het verbeteren van de financierbaarheid van de hypotheekportefeuille en het verkleinen van risico's voor de overheidsfinanciën is bepaald dat – kort gezegd – nieuwe leningen vanaf 1 januari 2013 alleen voor renteaftrek in aanmerking komen als de lening in 30 jaar volledig en gedurende de looptijd ten minste annuïtair wordt afgelost. In datzelfde kader wordt de maximale loan-to-value (LTV) ratio<sup>4</sup> van hypotheeken in stappen van één procentpunt per jaar teruggebracht van 106% in 2012 naar 100% vanaf 2018. Als sluitstuk van de hervorming op de koopmarkt wordt het maximale aftrektarief waartegen nieuwe en bestaande gevallen hypotheekrente kunnen aftrekken vanaf 2014 in stappen van in beginsel een half procentpunt teruggebracht naar uiteindelijk het tarief van de derde schijf (38%). Met deze maatregelen wordt de budgettaire derving van de hypotheekrenteaftrek structureel met circa 40% verlaagd en worden de financiële risico's beperkt.

<sup>3</sup> Zie tabel 5.3.1 van bijlage 5 bij de Miljoenennota 2014 (Kamerstukken II 2013/14, 33 750, nr. 2, blz. 27).

<sup>4</sup> De verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van de woning.

Het budgettaire beslag van de huurtoeslag bedraagt in 2013 circa € 2,8 miljard.<sup>5</sup> Het Centraal Planbureau (CPB) laat in de studie *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*<sup>6</sup> uit 2010 echter zien dat de impliciete subsidie die van huurregulering uitgaat bijna vier maal zo groot was als de directe subsidie via de huurtoeslag en dat de impliciete subsidie die van het huurbeleid van corporaties uitgaat ruim twee maal zo groot was. Sindsdien heeft het kabinet echter ook op de huurmarkt subsidie beperkende hervormingen doorgevoerd. Met het oog op een reëlere prijsstelling van huurwoningen en het aanpakken van het zogenoemde scheefwonen mogen huren in de gereguleerde sector sneller stijgen dan de inflatie, waarbij de hoogte van de extra huurverhoging afhankelijk is van het huishoudinkomen. De huur voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 per jaar mag stijgen met maximaal 4% boven inflatie (in plaats van 6,5% in het regeerakkoord). Voor huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 en € 43.000 wordt de maximale huurstijging 2% boven inflatie (in plaats van 2,5% in het regeerakkoord). Voor de huishoudinkomens tot € 33.614 mag de huur met 1,5% boven inflatie omhoog.

Het beperken van de «subsidie» op de koopmarkt leidt tot hogere netto lasten van een koopwoning. In de huursector komen de gereguleerde huren dichterbij de marktconforme huren te liggen, doordat de gereguleerde huren sneller mogen stijgen dan de inflatie. Dit betekent dat de woonlasten zowel in de koop- als in de gereguleerde huursector dichterbij die in de (niet gesubsidieerde) vrije huurmarkt komen te liggen. Het wetsvoorstel brengt, dit ook in reactie op een vraag van de leden van de SP-fractie, de koop- en huursector naar de mening van het kabinet derhalve dichterbij elkaar.

De leden van de VVD-fractie vragen naar een nadere globale cijfermatige toelichting op de stelling in de memorie van toelichting dat het samenstel van enerzijds de introductie van de aflossingseis en anderzijds de generieke terugsluis van de opbrengst van die maatregel profijtlijker is voor huurders dan voor eigenwoningbezitters (hierna: kopers). De leden van de GL-fractie vragen hierbij de inkomenseffecten van de terugsluis voor huurders inzichtelijk te maken, onderscheiden naar drie inkomensgroepen te weten tot € 33.614, van € 33.614 tot en met € 43.000 en boven de € 43.000.

Het kabinet benadrukt dat het hier enkel gaat om de macrogevolgen van de opbrengst van de introductie van de aflossingseis en de terugsluis daarvan, waarbij de (indirecte) financiële gevolgen voor huurders en kopers van andere maatregelen in dit wetsvoorstel of andere maatregelen van dit kabinet gericht op de woningmarkt dus niet zijn meegenomen. Bijvoorbeeld de (indirecte) gevolgen voor huurders van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de verhuurderheffing worden bij deze stelling buiten beschouwing gelaten. Daarnaast verdient het opmerking dat alleen voor de groep kopers als geheel ten opzichte van de groep niet-kopers als geheel – wat over het algemeen huurders zijn, maar ook inwonenden – de macrogevolgen in kaart kunnen worden gebracht. De inkomensgevolgen voor individuele huurders en kopers (en inwonenden) kunnen zeer uiteenlopend zijn, afhankelijk van hun persoonlijke situatie. Daarbij is van belang of sprake is van eigenwoningbezit, de hoogte van de eigenwoningsschuld, de leningvorm, de hoogte van de betaalde rente en de vraag of een belastingplichtige al dan niet onder de (annuïtaire) aflossingseis valt. Zo kan het zijn dat een individuele huurder niet

<sup>5</sup> Kamerstukken 2013/14, 33 750 XVIII, nr. 2, blz. 19 (tabel 1.1).

<sup>6</sup> De studie is raadpleegbaar via navolgende link: <http://www.cpb.nl/publicatie/hervorming-van-het-nederlandse-woonbeleid>.

profiteert van de terugsluis, terwijl een individuele koper er per saldo op vooruit gaat.

In totaal is de structurele opbrengst van de introductie van de aflossingseis € 5,2 miljard, deze structurele opbrengst wordt pas in 2042 bereikt. De aan deze kabinetsperiode (tot 2018) toe te rekenen opbrengst is structureel bestemd voor de verbetering van het overheidstekort. De opbrengst die is toe te rekenen aan de periode na deze kabinetsperiode (vanaf 2018) van structureel € 5,1 miljard wordt generiek teruggesluisd. Deze opbrengst wordt geheel opgebracht door kopers die na 1 januari 2013 voor het eerst een eigen woning kopen of na 1 januari 2013 een duurdere woning kopen dan de vorige woning.<sup>7</sup> Deze opbrengst wordt teruggesluisd naar alle belastingplichtigen (kopers en niet-kopers) die loon- of inkomstenbelasting (in box 1) betalen en waarbij een deel van hun inkomen tegen het tarief van de tweede of hogere schijf wordt belast, aangezien het tarief van deze belastingschijven stapsgewijs wordt verlaagd. Daarbij geldt dat – onafhankelijk van de vraag of sprake is van een koper of niet – er meer wordt geprofiteerd van de terugsluis naarmate het inkomen hoger is. Als gevolg van het amendement Verhoeven c.s.<sup>8</sup> wordt tevens € 200 miljoen opbrengst van de verlaging van de LTV gebruikt voor de verlaging van genoemde tarieven. Hierdoor is het niet meer goed mogelijk om van specifiek de introductie van de aflossingseis en de generieke terugsluis van de opbrengst daarvan, in kaart te brengen welk deel bij kopers en welk deel bij niet-kopers toekomt. Daarom wordt voor die berekening uitgegaan van het totale bedrag – inclusief de genoemde € 200 miljoen – dat wordt teruggesluisd in de vorm van verlaging van de tarieven van de loon- en inkomstenbelasting. Van de totale € 5,3 miljard die wordt teruggesluisd, komt naar de huidige inzichten circa 80% terecht bij de groep kopers en de rest bij de groep niet-kopers. Op de vraag van de leden van de GL-fractie naar de verdeling van het deel van de terugsluis dat terecht komt bij huurders naar drie inkomensgroepen kan ik antwoorden dat van de circa 20% van de terugsluis die terecht komt bij niet-kopers:

- 1) circa 15% terecht komt bij niet-kopers met een inkomen tot € 33.614,
- 2) circa 13% bij niet-kopers met een inkomen van € 33.614 tot en met € 43.000 en
- 3) circa 72% bij niet-kopers met een inkomen boven de € 43.000.

Omdat een deel van de opbrengst (die volledig door kopers wordt opgebracht) terugvloeit naar huurders is, zoals ook in het voorgaande is toegelicht, in de memorie van toelichting gesteld dat het samenstel van de opbrengst van de introductie van de aflossingseis en de generieke terugsluis daarvan, profijtelijker is voor huurders dan voor eigenwoningbezitters. Dit is echter inherent aan een generieke terugsluis.

De leden van de VVD-fractie vragen of de veronderstelling juist is dat de doorstroming in de koopsector wordt geremd als gevolg van een terughoudende opstelling van hypotheekaanbieders. Voorts willen zij weten of er maatregelen overwogen worden teneinde hierin verbetering aan te brengen.

Het kabinet is van mening dat verschillende zaken de doorstroming op de woningmarkt kunnen belemmeren. Allereerst bestond er lange tijd onduidelijkheid over de toekomstige vormgeving van de fiscale behandeling van de eigen woning. Het kabinet heeft op dat punt door middel van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning en het onderhavige wetsvoorstel duidelijkheid verschaft. Inmiddels zijn steeds meer

<sup>7</sup> Voor zover de maatregelen op het terrein van de eigen woning hebben geleid tot een lagere prijzen ervaren – kort gezegd – bestaande gevallen een vermogensverlies.

<sup>8</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 24.

signalen te onderkennen waaruit blijkt dat die geboden zekerheid, leidt tot een voorzichtige terugkeer van de gewenste rust op de woningmarkt. Daarnaast kan doorstroming worden bemoeilijkt door (potentiële) restschulden. De huidige restschuldbroblematiek is grotendeels het gevolg van te ruime kredietverlening. Het kabinet heeft om het restschuldrisico in de eerste jaren na aankoop van een woning terug te dringen besloten om de LTV-norm geleidelijk te verlagen van 106% in 2012 naar 100% vanaf 2018. Bij robuust herstel van de woningmarkt zullen nadere voorstellen worden gedaan over de uiteindelijke gewenste hoogte van de LTV-ratio en het verdere afbouwpad daartoe na 2018 (wanneer het niveau van 100% is bereikt). Tevens heeft het kabinet zich ervoor ingespannen de financierbaarheid van restschulden te verbeteren, door hiervoor een uitzondering te maken op de LTV-norm en de rente over in de periode van 29 oktober 2012 tot 1 januari 2018 ontstane restschulden tijdelijk in aftrek toe te laten in box 1 van de inkomstenbelasting. Restschulden kunnen onder voorwaarden vanaf 1 januari 2014 ook worden meegefinancierd onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Ten slotte is de eenmalig verhoogde vrijstelling in de schenkbelasting ook toe te passen bij aanwending van een schenking voor de aflossing van restschulden.

Met deze maatregelen en de eerdere aanpassingen van de loan-to-income<sup>9</sup> (LTI) norm zijn belangrijke stappen gezet om te komen tot meer verantwoorde kredietverlening en deze reduceren, tezamen met de fiscale maatregelen, op termijn het risico op restschulden. Een bijkomend voordeel is dat prudente kredietnormen de woningmarkt in de toekomst minder gevoelig maken voor conjuncturele schommelingen. Ruime kredietnormen worden door aanbieders doorgaans maximaal benut in een hoogconjunctuur, door deze normen in te perken zullen aanbieders dus ook in een hoogconjunctuur terughoudender moeten zijn.

Om te voorkomen dat bij aanbieders onduidelijkheid bestaat over de ruimte die de normen bieden vindt periodiek overleg plaats tussen de Rijksoverheid, de Autoriteit Financiële Markten en de financiële sector. Meest recentelijk heeft op 4 december 2013 een dergelijk overleg plaatsgevonden.

Het kabinet heeft met de maatregelen op de woningmarkt duidelijkheid voor de lange termijn gecreëerd zonder daarbij de ogen te sluiten voor de huidige problematiek. De structurele hervormingen dragen bij aan de rust op de woningmarkt, een markt die inmiddels de eerste (voorzichtige) tekenen van herstel vertoont. Met de maatregelen voor de korte termijn heeft het kabinet getracht om de doorstroming op de woningmarkt op gang te houden. Het kabinet is dan ook niet voornemens om aanvullende maatregelen te nemen.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de reden is dat sommige banken de boeterente handhaven bij toepassing van de eenmalig verhoogde vrijstelling van schenkbelasting (tot € 100.000). Voorts willen deze leden weten of dit te voorzien was geweest.

Zoals toegelicht in de beantwoording op Kamervragen van de leden Omtzigt (CDA) en Klein (50PLUS) hebben aanbieders op een verschillende manier invulling gegeven aan de oproep van het kabinet<sup>10</sup> als gevolg van de Kamerbreed aangenomen motie Krol/Klein.<sup>11</sup> Daarbij hebben zowel ABN AMRO, ING, Rabobank als SNS extra ruimte voor boetevrije aflossingen gecreëerd. ABN AMRO en ING hebben dat gedaan voor

<sup>9</sup> De verhouding tussen de hoogte van de schuld en de hoogte van het inkomen.

<sup>10</sup> Kamerstukken II 2013/14, Aanhangselnummer 548.

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33 750, nr. 11.

klanten die een hypotheekschuld hebben die groter is dan de waarde van de woning. Rabobank en SNS hebben boetevrij aflossen mogelijk gemaakt indien wordt afgelost met een schenking waarbij een beroep wordt gedaan op de eenmalig verhoogde schenkingsvrijstelling van maximaal € 100.000. Indien consumenten een potentiële restschuld hebben, kunnen zij bij alle genoemde banken een eventuele schenking (waarbij een beroep wordt gedaan op de eenmalig verhoogde schenkingsvrijstelling) gebruiken voor aflossing van een deel van de eigenwoning-schuld zonder dat door de bank boeterente in rekening wordt gebracht. Gezien de doelstelling van de maatregel, een tijdelijke stimulans voor de woningmarkt, is dat belangrijk.

Het is echter niet in alle gevallen bij alle grootbanken mogelijk om de onder de vrijstelling verkregen (maximaal) € 100.000 boetevrij af te lossen. In dat kader heeft de Staatssecretaris van Financiën op aandringen van de Tweede Kamer aangegeven om met de banken waar boetevrij aflossen niet in alle gevallen mogelijk is in gesprek te gaan om deze banken andermaal op het hart te drukken dat het erg mooi zou zijn als zij de boeterente ook in andere gevallen achterwege zouden laten. Deze gesprekken vinden nog voor aanvang van het Kerstreces plaats. De Staatssecretaris van Financiën zal de gesprekken aangrijpen om meer zicht te krijgen op de reden voor het handhaven van de boeterente in bepaalde gevallen. Het besluit om al dan niet boeterente in rekening te brengen zal waarschijnlijk vooral samenhangen met een eigen risico-inschatting van aanbieders. Een onvoorspelbare stroom aan vervroegde aflossingen kan onzekerheid met zich meebrengen bij het aantrekken van financiering. Bovendien is de boeterente een vergoeding voor gemiste (toekomstige) rente inkomsten waarmee rekening is gehouden bij het bepalen van het rentepercentage.

De leden van de VVD-fractie vragen of het mogelijk is voor 1 april 2014 een schriftelijke toelichting te geven op de regelgeving met betrekking tot de hypotheekrenteaf trek. Deze leden refereren in dit kader ook aan mijn toezegging tijdens de behandeling in de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

Ik heb de Tweede Kamer toegezegd om nog in december van dit jaar in te gaan op de wijze van communicatie over de eigenwoningregeling. Die brief heb ik op dezelfde dag als deze memorie van antwoord aan de Eerste en Tweede Kamer doen toekomen. In die brief heb ik, mede namens de Staatssecretaris van Financiën, beschreven op welke wijze de communicatie over de eigenwoningregeling nu al plaatsvindt. Immers, het kabinet onderschrijft het belang van een goede communicatie over de eigenwoningregeling. Daarnaast zijn in de betreffende brief een aantal maatregelen genoemd, waarmee de Belastingdienst zich, met het oog op de aangifte inkomstenbelasting 2013, in eerste instantie richt op verbeteringen in de informatievoorziening. Bovendien helpen deze maatregelen (en de bestaande communicatie) de burger bij het nemen van beslissingen in de actualiteit. De Belastingdienst werkt ten slotte aan een persoonlijk internetportaal. In de toekomst zal dit de plek zijn waar burgers informatie over hun persoonlijke fiscale positie kunnen raadplegen.

De leden van de CDA-fractie vragen om de schematische uitwerking van de netto-hypotheeklasten voor een starter op de woningmarkt met verschillende hypotheekbedragen en verschillende inkomenscategorieën. Deze leden willen weten hoe dat uitwerkt in geval:

1. een schuld gedurende de looptijd annuïtair en in 30 jaar volledig wordt afgelost;
2. een schuld gedurende de looptijd annuïtair en in 30 jaar volledig wordt afgelost, met dien verstande dat daarnaast een tweede, aflossingsvrije schuld wordt aangegaan die in 30 jaar oploopt tot een bedrag zo groot



- als de helft van het aanvankelijk in voorbeeld 1 geleende bedrag<sup>12</sup> en die na jaar 30 aflossingsvrij wordt aangehouden;
3. een fictieve renteaftrek waarbij de schuld conform een annuïtair verloop in 30 jaar afloopt naar nihil, terwijl de schuld daadwerkelijk conform dat zelfde schema wordt afgelost tot de schuld ten opzichte van het aanvankelijk geleende bedrag is gehalveerd (in jaar 20) waarna de schuld aflossingsvrij wordt aangehouden, en
  4. een fictieve renteaftrek waarbij de schuld conform een annuïtair verloop in 30 jaar afloopt naar nihil, terwijl de schuld daadwerkelijk gedurende de looptijd annuïtair en in 35 jaar volledig wordt afgelost.

Deze vier situaties worden in onderstaande tabellen uitgewerkt voor:

- A. een belastingplichtige A met een inkomen met aftrek van alle aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in de derde schijf van de inkomstenbelasting en een eigenwoningsschuld van (aanvankelijk) € 200.000; en
- B. een belastingplichtige B met een inkomen met aftrek van alle aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in de vierde schijf van de inkomstenbelasting en een eigenwoningsschuld van (aanvankelijk) € 400.000.

Tevens is in de uitwerking als veronderstelling gehanteerd dat het eigenwoningforfaitpercentage 0,6 (cijfer 2013) bedraagt en dat over alle leningen gedurende de gehele looptijd fictief en daadwerkelijk 4% rente wordt berekend. Het effect van de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld (Hillen-regeling) is meegenomen. Wat betreft het tarief waartegen de aftrekbare kosten in aftrek worden gebracht is zowel geabstraheerd van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning als van de in het onderhavige wetsvoorstel opgenomen terugsluis, omdat het gecombineerde effect hiervan gemiddeld genomen gelijk is in alle vier de gevraagde voorbeelden en daarmee niet relevant voor de vergelijking van deze voorbeelden. Op de beleidsmatige beoordeling van een fictief annuïtair stelsel wordt niet ingegaan. Daarvoor wordt korthedshalve verwezen naar mijn brief van 25 januari 2013.<sup>13</sup>

**Tabel Gemiddelde maandlasten per jaar voor belastingplichtige A**

	1	5	10	15	20	25	30	35	40	∞ <sup>1</sup>
<b>Situatie 1</b>	726	747	779	817	864	921	964	0	0	0
<b>Situatie 2</b>	583	605	639	679	728	786	834	333	333	333
<b>Situatie 3</b>	726	747	779	817	864	290	333	333	333	333
<b>Situatie 4</b>	655	676	708	746	793	850	919	893	0	0

<sup>1</sup> De gemiddelde netto-maandlast blijft gelijk zolang niet op het resterende deel van de lening (in de situaties 2 en 3) wordt afgelost en een schuld van 50% van de aanvangsschuld blijft bestaan. Wanneer in situatie 2 de tweede lening in jaar 35 geheel zou worden afgelost, wat uit de vraag van de leden van de CDA-fractie kan worden afgeleid, leidt dat tot een forse stijging van de lasten in dat jaar. Daar staat tegenover dat als gevolg van die aflossing ineens na jaar 35 vanaf dat moment de maandlasten steeds nihil zouden bedragen.

<sup>12</sup> Deze lening kwalificeert niet als eigenwoningsschuld. De rente is dan ook niet aftrekbaar in box 1.

<sup>13</sup> Kamerstukken II 2012/12, 33 405, H.

**Tabel Gemiddelde maandlasten per jaar voor belastingplichtige B**

	1	5	10	15	20	25	30	35	40	∞ <sup>1</sup>
<b>Situatie 1</b>	1.338	1.391	1.469	1.564	1.680	1.821	1.928	0	0	0
<b>Situatie 2</b>	1.053	1.108	1.189	1.288	1.408	1.555	1.668	667	667	667
<b>Situatie 3</b>	1.338	1.391	1.469	1.564	1.680	560	667	667	667	667
<b>Situatie 4</b>	1.310	1.352	1.416	1.493	1.586	1.700	1.839	1.786	0	0

<sup>1</sup> De gemiddelde netto-maandlast blijft gelijk zolang niet op het resterende deel van de lening (in de situaties 2 en 3) wordt afgelost en een schuld van 50% van de aanvangsschuld blijft bestaan. Wanneer in situatie 2 de tweede lening in jaar 35 geheel zou worden afgelost, wat uit de vraag van de leden van de CDA-fractie kan worden afgeleid, leidt dat tot een forse stijging van de lasten in dat jaar. Daar staat tegenover dat als gevolg van die aflossing ineens na jaar 35 vanaf dat moment de maandlasten steeds nihil zouden bedragen.

De leden van de GL-fractie vragen naar de gemiddelde woonlastenstijging over de periode van 2014 tot en met 2017 als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning gedurende die periode. In de beantwoording wordt niet ingegaan op de mitigerende effecten van de terugsluis vanaf 1 januari 2014 die met de tariefsaanpassing (stapsgewijze verlenging van de derde schijf) en de terugsluis vanaf 1 januari 2018 die met de invoering van de annuïtaire aflossingseis (stapsgewijze verlaging van het tarief in de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> schijf).

De tariefsmaatregel treft, zoals deze leden terecht constateren, belastingplichtigen waarbij de aftrek van de kosten in verband met een eigen woning plaats zou vinden tegen het tarief van de vierde schijf van de inkomstenbelasting. Door de maatregel worden ongeveer 1,2 miljoen belastingplichtigen geraakt. De opbrengst van de tariefsmaatregel voor de aftrek van de kosten in verband met een eigen woning bedraagt in 2017 € 175 miljoen. De gemiddelde woonlastenstijging per belastingplichtige bedraagt in 2017 dan ook bijna € 146. Overigens zegt dit bedrag niets over het nadeel dat belastingplichtigen op microniveau ervaren. Immers, de hoogte van het nadeel wordt in de eerste plaats bepaald door de hoogte van de in een bepaald jaar totaal verschuldigde rente over de eigenwoningsschuld en in de tweede plaats is van belang welk deel van de totale kosten in verband met de eigen woning tegen het in de vierde schijf geldende, van het tabeltarief afwijkende, afrektarief wordt vergolden. Om voorgaande redenen kan geen gemiddelde procentuele stijging van de woonlasten op microniveau worden gegeven. Een viertal voorbeelden ter illustratie:

A, B en C hebben alle drie een eigen woning. A heeft een woning ter waarde van € 400.000 met een nog resterende schuld van € 175.000. B heeft een woning ter waarde van € 650.000 met een schuld van € 650.000. C heeft ten slotte een woning ter waarde van € 300.000, met een schuld van € 300.000. A betaalt 3,5% rente (€ 6.125 per jaar), B 4,5% (€ 29.250 per jaar) en C 5% (€ 15.000 per jaar). Het box 1-inkomen van A en B bedraagt (inclusief hypotheekrenteaftrek) € 70.000. Het box 1-inkomen van C bedraagt (inclusief hypotheekrenteaftrek) € 45.000. De grens tussen de 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> schijf ligt in 2017 op (stel) € 58.000. A, B en C krijgen in 2017 allemaal te maken met de tariefsaanpassing, hetgeen in onderstaande tabel inzichtelijk wordt gemaakt. Voor A, B en C geldt dat in de periode 2013 tot en met 2017 de hoogte van de eigenwoningsschuld, het rentepercentage, de grens tussen de 3<sup>e</sup> en de 4<sup>e</sup> schijf en het box 1 inkomen worden verondersteld onveranderd zijn.

**Tabel**

	A	B	C
Aftrekbare kosten in 2017 waar tariefsaanpassing op van toepassing is	6125	29.250	2000 <sup>1</sup>
Percentage tariefsaanpassing in 2017	2%	2%	2%
Nadeel als gevolg van tariefsaanpassing t.o.v. 2013	122,5	585	40
Percentuele stijging woonlasten als gevolg van tariefsaanpassing t.o.v. 2013	4,17% <sup>2</sup>	4,17% <sup>3</sup>	0,47% <sup>4</sup>

<sup>1</sup> C betaalt € 15.000 aan rente. Zijn box 1 inkomen voor renteaftrek bedraagt € 60.000 (€ 45.000 + € 15.000). Dat bedrag ligt € 2.000 boven de grens tussen schijf 3 en 4. Op slechts deze € 2.000 is dan ook de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning van toepassing.

<sup>2</sup> A draagt in 2013 netto (na belastingaftrek) 48% van het totale bruto-rentebedrag van € 6.125. Dat komt neer op € 2.940. In 2017 komt daar € 122,5 bij (vanwege afronding feitelijk € 122) en komt uit op € 3.062,5. Het bedrag in 2017 is 4,17% hoger dan het bedrag in 2013.

<sup>3</sup> B draagt in 2013 netto (na belastingaftrek) 48% van het totale bruto-rentebedrag van € 29.250. Dat komt neer op € 14.040. In 2017 komt daar € 585 bij en komt uit op € 14.625. Het bedrag in 2017 is 4,17% hoger dan het bedrag in 2013.

<sup>4</sup> C betaalt in 2013 netto (na belastingaftrek) 48% van € 2.000 en 58% van het resterende rente-bedrag (€ 15.000 –/– € 2.000). Dat komt neer op € 8.500. In 2017 komt daar € 40 bij en komt uit op € 8.540. Het bedrag in 2017 is 0,47% hoger dan het bedrag in 2013.

D heeft in 2012 een eigen woning ter waarde van € 400.000 gekocht. D heeft zijn woning gefinancierd met een annuïtaire lening van € 400.000. De rente bedraagt 4%, waardoor hij maandelijks een annuïteit van omstreeks € 1.900 betaalt. Jaarlijks betaalt D omstreeks € 23.000 aan rente en aflossing. In 2013 is de onderverdeling (stel) € 7.000 aflossing en € 16.000 rente en in 2017 (stel) € 9.000 aflossing en € 14.000 rente. Het box 1 inkomen van D bedraagt in 2017 € 60.000. De grens tussen de 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> schijf ligt in 2017 op (stel) € 58.000. D krijgt in 2017 te maken met de tariefsaanpassing, hetgeen in onderstaande tabel inzichtelijk wordt gemaakt. Voor D geldt dat in de periode 2013 tot en met 2017 het rentepercentage, de grens tussen de 3<sup>e</sup> en de 4<sup>e</sup> schijf en het box 1 inkomen worden verondersteld onveranderd zijn. De eigenwoningsschuld is uitsluitend veranderd ten gevolge van de op de annuïtaire lening gedane aflossingen.

**Tabel**

	D
Aftrekbare kosten in 2017 waar tariefsaanpassing op van toepassing is	14.000
Percentage tariefsaanpassing in 2017	2%
Nadeel als gevolg van tariefsaanpassing t.o.v. 2013	280
Percentuele stijging woonlasten als gevolg van tariefsaanpassing <i>en annuïtair aflossen</i> t.o.v. 2013	8,99% <sup>1</sup>
Percentuele stijging woonlasten als gevolg van tariefsaanpassing <i>zonder gevolg annuïtair aflossen</i> t.o.v. 2013	1,91% <sup>2</sup>

<sup>1</sup> D draagt in 2013 netto (na belastingaftrek) 48% van het totale bruto-rentebedrag van € 16.000 en de volledige aflossing van € 7.000. Dat komt neer op € 14.680 aan netto-woonlasten. In 2017 draagt D netto (na belastingaftrek) 48% van het totale rentebedrag van € 14.000 (€ 6.720), de tariefsaanpassing over het bruto-rentebedrag (€ 280) en de volledige aflossing van € 9.000. Dat komt in totaal neer op € 16.000 aan netto-woonlasten. Het bedrag in 2017 is € 1.320 hoger dan in 2013. Dat is 8,99% hoger dan het bedrag in 2013.

<sup>2</sup> Dit is gelijk aan € 280 (gevolg tariefsaanpassing in 2017) gedeeld door de netto-woonlasten in 2013 van € 14.680.

De leden van de GroenLinks-fractie hebben voorts gevraagd of het kabinet kan aangeven met welk bedrag de Rijksoverheid in de jaren 2010, 2014 en 2017 de koopsector «subsidieert» en welk bedrag eraan wordt «verdiend». Deze leden noemen in het bijzonder de hypotheekrenteaftrek, de WOZ, het

eigenwoningforfait, de overdrachtsbelasting, de BTW op nieuwbouw/verbouw en andere niet-fiscale maatregelen zoals investeringssubsidies en subsidiëring/ aftrek van energiemaatregelen. Deze elementen worden in het navolgende achtereenvolgens behandeld.

#### *Hypotheekrenteaf trek en eigenwoningforfait*

Het netto budgettaire beslag dat gemoeid is met de eigen woning bedroeg in 2010 circa € 11,4 miljard. In 2014 onderscheidenlijk 2017 is het budgettaire beslag geraamd op circa € 11,7 miljard onderscheidenlijk circa € 11,8 miljard.<sup>14</sup> Deze bedragen betreffen het saldo van de hypotheekrenteaf trek (aftekbare kosten) enerzijds en het eigenwoningforfait (belast voordeel uit eigen woning) anderzijds.

#### *WOZ*

De WOZ is een waarderingssystematiek en leidt uit zichzelf niet tot een budgettaire opbrengst. De WOZ wordt wel in materiële heffingswetten gebruikt (in het bijzonder bij het eigenwoningforfait in de Wet IB 2001) en in de onroerendezaakbelasting (OZB). De OZB is echter geen rijksbelasting maar behoort tot het decentrale belastinggebied en staat ter vrije besteding open voor gemeenten. Om die reden «verdient», in de woorden van deze leden, de Rijksoverheid niet aan de OZB.

#### *Overdrachtsbelasting*

In 2010 is € 2,8 miljard aan ontvangsten voor overdrachtsbelasting gerealiseerd. Voor 2014 wordt een opbrengst van € 0,9 miljard geraamd.<sup>15</sup> De veel lagere raming voor 2014 in vergelijking tot de gerealiseerde ontvangsten over 2010 wordt veroorzaakt door de verlaging van het overdrachtsbelastingtarief voor woningen van 6% naar 2% in 2011 en de ontwikkelingen op de woningmarkt (dalende verkoopprijzen en een forse daling in het aantal verkochte woningen). Een raming van de overdrachtsbelastingontvangsten in 2017 volgt bij Miljoenennota 2017.

#### *BTW op nieuwbouw/verbouw*

De BTW ontvangsten worden op macrobasis geraamd en gepubliceerd. Er vindt geen uitsplitsing plaats naar de onderliggende goederen en diensten. Voor de tijdelijke verlaging van het tarief op renovatie en onderhoudswerkzaamheden in de periode van 1 maart 2013 tot 1 januari 2015 is een derving geraamd van € 215 miljoen in 2013 en € 258 miljoen in 2014.

#### *Niet-fiscale maatregelen*

De koopsector kent geen directe Rijkssubsidies voor het kopen van een woning. Er bestaan wel regelingen die een financieel voordeel kunnen opleveren voor de eigenwoningbezitter, zoals:

- Het Nationaal Energiebespaarfonds: Met het Nationaal Energiebespaarfonds kunnen huizenbezitters een goedkope lening afsluiten om energiebesparende maatregelen te financieren. Het totaalbedrag van het fonds voor particuliere huiseigenaren komt uit op € 300 miljoen waarvan € 75 miljoen is ingebracht door het Rijk. Daarnaast brengt de Rabobank € 175 miljoen in en ASN Bank € 50 miljoen.

<sup>14</sup> Zie voor de jaren 2014 en 2017 tabel 5.3.1 in bijlage 5 bij de Miljoenennota 2014 (Kamerstukken II 2013/14, 33 750, nr. 2, blz. 27).

<sup>15</sup> Zie tabel 2.5.1 in bijlage 2 bij de Miljoenennota 2014 (Kamerstukken II 2013/14, 33 750, nr. 2, blz. 19).

- Startersleningen: Er wordt eenmalig € 50 miljoen vrijgemaakt voor startersleningen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
- Nationale Hypotheek Garantie: De NHG wordt per 1 juli 2014 teruggebracht tot een bedrag van € 265.000. Daarna zal de NHG met jaarlijkse stappen worden teruggebracht, totdat op 1 juli 2016 een niveau is bereikt van € 225.000. Na 2016 is het uitgangspunt de NHG te koppelen aan de gemiddelde woningprijs. Sinds 1 juli 2013 kunnen huiseigenaren bij verkoop van hun woning onder voorwaarden een restschuld meefinancieren in een nieuwe hypotheek met NHG.

#### **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 het kabinet voor deze categorie toestaan dat er ook fiscaal tot de grondwaarde mag worden afgeschreven, zo vragen die leden.

Deze leden constateren dat de zogenoemde woon-zorgcorporaties het intramurale zorgvastgoed op de openingsbalans van 1 januari 2012 moeten waarderen tegen de waarde in het economisch verkeer. Op grond van de fiscale regelgeving kan er op vastgoed dat verhuurd wordt slechts afgeschreven worden tot 100% van de WOZ-waarde. Deze wettelijke bepaling geldt ook voor het intramurale vastgoed van deze corporaties. Deze generieke wettelijke afschrijvingsbeperking is in 2007 in de wet opgenomen, omdat de restwaarde van vastgoed substantieel hoger is dan de boekwaarde of zelfs hoger is dan de aanschafprijs.<sup>16</sup> Deze afschrijvingsbeperking is op 1 januari 2007 in werking getreden en geldt voor alle belastingplichtigen, dus ook voor de woningcorporaties die met ingang van 1 januari 2006 partieel en met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig zijn. De door deze leden benoemde schijnwinst kan het kabinet dan ook niet goed plaatsen. Bij een eventuele verkoop van het zorgvastgoed is het verschil tussen de boekwaarde en verkoopprijs een boekwinst of een boekverlies. Als sprake is van een boekverlies dan is dat aftrekbaar voor de winstbepaling. In geval van een boekwinst kan hiervoor een herinvesteringsreserve worden gevormd als aan de wettelijke voorwaarden is voldaan. De vraag van deze leden of er voor het intramurale vastgoed dat in eigendom is van woon-zorgcorporaties een uitzondering op de wettelijke afschrijvingsbeperking op vastgoed kan komen, wordt dan ook door het kabinet ontkennend beantwoord.

De leden van de CDA-fractie geven voorts aan dat er sprake zou zijn van een ongelijke behandeling tussen de zogenoemde woon-zorgcorporaties en overige woningcorporaties ten aanzien van de aftrekbaarheid van de betaalde rente over de opgenomen leningen. Zij vragen of er voor deze ongelijkheid een oplossing gevonden kan worden. De woon-zorgcorporaties dienen per 1 januari 2012 een openingsbalans op te stellen, waarbij de activa en passiva – zoals deze leden terecht opmerken – tegen de waarde in het economisch verkeer worden opgenomen. Voor de overige woningcorporaties, die met ingang van

<sup>16</sup> Kamerstukken II 2005/06, 30 572, nr. 3, blz. 23–27.

1 januari 2008 integraal belastingplichtig zijn geworden, zijn er in de zogenoemde VSO2 afspraken<sup>17</sup> vastgelegd over de waardering in het economisch verkeer van de activa en passiva. Hierbij is ook afgesproken hoe de waarde van de door de corporatie opgenomen leningen op de openingsbalans bepaald moet worden. Bij deze VSO2 bepaling is in een tabel de rente per 1 januari 2008, behorende bij de verschillende looptijden van de leningen, opgenomen. Aan de hand van deze tabel is ten opzichte van het nominale bedrag van de lening een agio, of disagio positie te bepalen. De vrijval van het (dis)agio gedurende de looptijd van de leningen leidt tot een fiscale correctie van de aftrekbare rente, waardoor de facto de rente uit de tabel en niet de werkelijk betaalde rente fiscaal aftrekbaar is. Het ligt voor de hand dat er voor de woon-zorgcorporaties een vergelijkbare tabel per 1 januari 2012 wordt gehanteerd. Gelet op het verschil tussen de contractueel overeengekomen rente en de actuele rentestand per 1 januari 2012 zal veelal sprake zijn van agio, die gedurende de resterende looptijd van de lening ten gunste van de winst zal vrijvallen. Deze systematiek is dan hetzelfde als bij de overige woningcorporaties. Er is derhalve geen sprake van een ongelijke behandeling.

## **5. Artikelsgewijze toelichting**

De leden van de VVD-fractie vragen of de stelling juist 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.

Tijdens de crisis zijn er voor koopstarters, gemiddeld genomen, minder belemmeringen om te verhuizen dan voor doorstromers. Voor een deel van de doorstromers vormt de huidige woning een belemmering om te verhuizen, omdat het moeilijk is om deze woning (zonder verlies) te verkopen. Omdat starters geen koopwoning hoeven te verkopen, kunnen zij in vergelijking met doorstromers gemakkelijker tot koop overgaan. Ook koopstarters zijn door de crisis getroffen en kopen minder vaak een woning. Maar mede als gevolg van bovenstaande, is de daling van het aantal transacties onder starters aanzienlijk meer gematigd dan onder doorstromers. Hierdoor is het aandeel van koopstarters in het totale aantal transacties substantieel toegenomen. De woningen die sinds het begin van de crisis zijn verkocht, zijn dus vaker verkocht aan koopstarters.

De woningen die door deze koopstarters worden gekocht, worden verkocht door doorstromers die door deze transactie weer een volgende woning kunnen kopen. Langs deze weg beperken koopstarters de terugval van de transacties en leggen zij een bodem in de markt.

De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet door het vastleggen van de belastingtarieven en de schijfgrenzen tot en met het jaar 2042 rekening heeft gehouden met de gevolgen van een toekomstige aanpassing van de belastingtarieven voor toekomstige wetgeving. Zij vragen ook of er precedents zijn van het vooruit vastleggen van tarieven.

In antwoord op die laatste vraag wijst het kabinet op de afbouw van het deel van de heffingskorting dat de niet of weinig verdienende partner uitbetaald kan krijgen, die in wetgeving is vastgelegd voor de periode van 2009 tot en met 2024.

Het wetsvoorstel legt inderdaad voor de jaren 2014 tot en met 2042 vast op welke wijze de opbrengst van de invoering van de annuïtaire aflos-

<sup>17</sup> Bijlage bij de brief van de Staatssecretaris van Financiën van 29 januari 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 31 704, nr. 79).



singseis of de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning wordt teruggesluisd via de loon- en inkomstenbelasting. In het wetsvoorstel wordt echter niet per jaar vastgelegd wat de in dat jaar geldende tariefspercentages zijn, maar er wordt vastgelegd met hoeveel procentpunt de tarieven in een bepaald jaar worden verlaagd. Hetzelfde geldt ten aanzien van de belastingschijven. Er wordt niet vastgelegd op welk bedrag de schijfgrens tussen de derde en de vierde schijf in een bepaald jaar komt te liggen, maar er wordt vastgelegd met welk bedrag de derde schijf in een bepaald jaar wordt verlengd. Voor deze wijze van vastleggen is gekozen om zodoende wettelijk te verankeren dat de geraamde opbrengst jaarlijks zoveel mogelijk wordt teruggesluisd naar de door deze maatregelen geraakte belastingplichtigen. Daardoor wordt de belastingplichtigen helderheid geboden ten aanzien van de fiscale gevolgen van genoemde maatregelen, wat bijdraagt aan de terugkeer van de rust op de woningmarkt.

Absolute zekerheid kan echter niet worden geboden. Immers, in een democratisch bestel kan een meerderheid van beide Kamers der Staten-Generaal in de toekomst besluiten bestaande wetgeving aan te passen. Het voorgaande laat onverlet dat dit kabinet ervoor kiest om de zekerheid die zij – of welk ander kabinet dan ook – mogelijkerwijs kan bieden te maximeren.

Daarnaast merkt het kabinet op dat als een toekomstig kabinet in één of meerdere jaren de wijzigingen van de tarieven als voorzien in dit wetsvoorstel anders zou willen vaststellen, slechts de wijziging voor dat betreffende jaar of de wijzigingen voor die betreffende jaren, moeten worden aangepast door middel van wetgeving. Latere wijzigingen kunnen nog ongewijzigd blijven en de betreffende wijzigingsopdracht kan nog steeds worden uitgevoerd. Hetzelfde geldt met betrekking tot de in het wetsvoorstel opgenomen bedragen waarmee de derde schijf jaarlijks wordt verlengd.

De eventuele gevolgen op toekomstige wetgevingsprocessen van het nu reeds vastleggen van de verschillende tariefsverlagingen en schijfverlengingen, zijn in de ogen van het kabinet dan ook niet van dien aard, dat hiervan zou moeten worden afgezien.

De leden van de SP-fractie vragen ten slotte om de gevolgen van uitsluitend de terugsluis in de vorm van tariefsverlaging en schijfverlenging per inkomenskwartiel en voor het tiende inkomensdeciaal inzichtelijk te maken voor de gemiddelde druk van de inkomstenbelasting van personen van 2013 tot en met 2042.

In onderstaande tabel is het effect van de structurele terugsluis van 2042 gesimuleerd ten opzichte van de situatie van 2013. Hierbij is gekeken hoe de gemiddelde druk in 2013 zou veranderen wanneer de terugsluis ineens in 2013 zou zijn doorgevoerd. Het lastenverzwarende effect van de invoering van de annuïtaire aflossingseis is *niet* meegenomen in de tabel, waardoor de effecten in de tabel een vertekend beeld geven. De terugsluis zou immers niet optreden zonder de invoering van de annuïtaire aflossingseis en daarom kunnen de maatregelen naar de mening van het kabinet eigenlijk niet los van elkaar worden bezien. Omdat de beperking van de fiscale behandeling van de eigen woning in grote lijnen ook vooral de hogere inkomens treft, treedt er – anders dan weergegeven in onderstaande tabel – in de praktijk waarschijnlijk een beperktere tot geen verschuiving op in de gemiddelde druk. De terugsluis is na het amendement Verhoeven c.s. zodanig vormgegeven dat de budgettaire opbrengst van de annuïtaire aflossingseis zoveel mogelijk één op één wordt teruggesluisd naar de groep die door de maatregel wordt geraakt. De tabel laat zien dat het effect van de terugsluis positiever is voor de derde en vierde kwartielgroep dan voor de eerste en tweede kwartielgroep. De berekening van het effect van de terugsluis op de gemiddelde

druk heeft, zoals opgemerkt, een hoge fictieve waarde en moet daarom met veel voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Naast de al genoemde (zwaarwegende) kanttekening loopt de terugsluis zeer geleidelijk over de tijd op, net zoals de effecten van de beperking van de fiscale behandeling van de eigen woning. In de periode tussen 2013 en 2042 kunnen er andere, en waarschijnlijk veel grotere, factoren zijn die de gemiddelde druk per inkomenskwartiel zullen beïnvloeden.

**Tabel Gemiddelde druk nettoheffing inkomstenbelasting (personen) naar het gemiddelde bruto-inkomen van groepen personen**

	2013	2042 met terugsluis	Effect terugsluis
1 <sup>e</sup> kwartielgroep	3,6%	3,6%	0,0%
2 <sup>e</sup> kwartielgroep	12,2%	12,1%	- 0,1%
3 <sup>e</sup> kwartielgroep	19,0%	18,0%	- 1,0%
4 <sup>e</sup> kwartielgroep	25,8%	23,8%	- 2,0%
10 <sup>e</sup> percentielgroep	29,5%	27,0%	- 2,5%

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