

Vergaderjaar 2012–2013

33 407

Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing)

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 23 oktober 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Algemeen	2
3. Achtergrond verhuurderheffing	3
4. Reikwijdte, grondslag en tarief van de heffing	4
5. Effecten van de heffing	7
6. Europese aspecten	9
7. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger	9
8. Overig	10
9. Artikelsgewijze toelichting	11
9.1. Artikelen 5 en 6	13

1. Inleiding

Het kabinet heeft met interesse kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van de PVV, het CDA, D66 en de ChristenUnie. Het kabinet is verheugd dat de leden van de fractie van de VVD hun steun uitspreken voor dit wetsvoorstel.

Bij de beantwoording van de vragen is zo veel mogelijk de volgorde van het verslag aangehouden. Voor zover de vraag in een andere paragraaf is beantwoord, is op de oorspronkelijke plaats van de vraag in het verslag een verwijzing opgenomen naar het onderdeel waar die vraag is beantwoord.

De vraag van de leden van de fractie van het CDA over de wijze van het in stand houden van de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties is beantwoord in paragraaf 5, Effecten van de heffing.

2. Algemeen

De leden van de fracties van de PVV, het CDA en D66 stellen de naamgeving van de voorgestelde heffing aan de orde en pleiten voor het benoemen van deze heffing als belasting. Zoals in het nader rapport inzake dit wetsvoorstel¹ naar aanleiding van de opmerkingen hierover van de Afdeling advisering van de Raad van State is aangegeven, heeft het kabinet er bewust voor gekozen om de verhuurderheffing een heffing te noemen en geen belasting. Weliswaar wordt in het spraakgebruik een heffing vaak gezien als een bestemmingsheffing, zijnde een heffing waarvan de opbrengsten geoormerkt zijn voor bepaalde uitgaven, maar dat volgt geenszins uit de naamgeving als heffing. Daarom kunnen de opbrengsten van deze heffing integraal ten goede komen aan de algemene middelen. De opbrengsten worden niet, zoals de leden van de fractie van het CDA terecht opmerken, bestemd als bijdrage voor de huurtoeslag. Omdat evenwel de opbrengst van deze heffing niet los is te zien van de voordelen die verhuurders in de gereguleerde sector (een relatief kleine groep) hebben van een andere wettelijke maatregel (de wetsvoorstellen met betrekking tot de extra huurverhogingen²), heeft het kabinet ervoor gekozen deze maatregel als een heffing te betitelen en niet als een belasting.

De leden van de fractie van het CDA vragen aandacht voor de opmerkingen van de Afdeling advisering van de Raad van State inzake de verbreding van de heffingsgrondslag en de verbetering van de belastingmix, mede in het licht van het belang voor het maatschappelijk draagvlak en de aanvaarding van afzonderlijke fiscale maatregelen. Voor de reactie op deze opmerkingen wijs ik er in de eerste plaats op dat in het nader rapport inzake dit wetsvoorstel is verwezen naar hetgeen in het nader rapport inzake de Miljoenennota 2013 over de herziening van het belastingstelsel³ is opgemerkt. Daar is erop gewezen dat het kabinet zijn visie op het belastingstelsel heeft uitgewerkt in de Fiscale agenda⁴, waarbij goed is gekeken naar de adviezen van de Studiecommissie Belastingstelsel⁵. Verder is aangegeven dat het kabinet, om verdere scenario's van belastingherziening uit te werken, in februari 2012 de Commissie Van Dijkhuizen (Commissie inkomstenbelasting en toeslagen) heeft ingesteld naar aanleiding van de Kamerbreed aangenomen motie Dijkgraaf⁶. In de tweede plaats merk ik, specifiek voor de nu voorgestelde heffing, op dat aan deze heffing aspecten zitten die in het kader van het gehele belastingstelsel naar mijn mening positief kunnen worden beoordeeld, zoals de relatief robuuste en stabiele grondslag doordat de heffing op onroerend goed drukt en de door de heffing tot stand gebrachte verbreding van de Nederlandse belastinggrondslag.

Naar aanleiding van de vraag van de leden van de fractie van D66 wanneer een algemene herziening van het belastingstelsel is te voorzien, merk ik op dat ik inmiddels het interimrapport van de Commissie inkomstenbelasting en toeslagen, dat ik op 16 oktober van voorzitter Kees van Dijkhuizen heb ontvangen, aan uw Kamer heb doen toekomen. Het is nu aan de formatiepartijen of zij (delen van) het advies van de commissie willen overnemen. Overigens zal de commissie volgend jaar nog met een eindrapport komen, in overeenstemming met haar taakopdracht.

De leden van de fractie van het CDA vragen naar mogelijke kritiek dat huurders gemiddeld dertig € 30 bijdragen aan de heffing terwijl er nauwelijks meer huurwoningen worden gebouwd door hun verhuurders. Zittende huurders met een inkomen van minder dan € 33 000 dragen niet bij aan de lasten van de heffing. Voor deze groep geldt het inflatievolgende huurbeleid. Voor zittende huurders van een sociale huurwoning met een hoger inkomen is, zoals bekend, het beleidsvoornemen van het

¹ Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 4, blz. 4,5.

² Kamerstukken 33 129 (Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en Kamerstukken 33 330 (Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)).

³ Kamerstukken II 2012/13, 33 400, nr. 3, blz. 15, 16.

⁴ Kamerstukken II 2010/11, 32 740, nr. 1.

⁵ Kamerstukken II 2009/10, 32 140, nr. 4.

⁶ Kamerstukken II 2011/12, 33 000, nr. 58.

kabinet om een hogere jaarlijkse huurstijging mogelijk te maken (maximaal 1% extra bij een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000, en maximaal 5% extra bij een inkomen van meer dan € 43 000). Voor deze groep huurders acht het kabinet het redelijk en voor de doorstroming op de woningmarkt zelfs gewenst dat ze een meer marktconforme huur gaan betalen. Daarnaast kunnen verhuurders bij huurdersmutatie de huur van een huurwoning optrekken (harmoniseren) binnen de grenzen van het woningwaarderingstelsel (WWS). Door de extra WWS-punten in schaarstegebieden zijn deze mogelijkheden nog wat verruimd. Hierdoor wordt het meer dan voorheen mogelijk om de gewildheid van een regio of locatie sterker in de nieuwe huurprijs tot uitdrukking te brengen. Ook dit acht het kabinet een gewenste ontwikkeling die de doorstroming op de woningmarkt ten goede kan komen. Wat betreft de nieuwbouwproductie van huurwoningen wordt opgemerkt dat deze door de economische malaise weliswaar terugloopt, maar zeker niet geheel stilvalt. Voor de komende jaren wordt bij woningcorporaties een nieuwbouwproductie verwacht die op ruwweg drie kwart van het niveau van de afgelopen jaren ligt.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen naar de inhoudelijke motivering van de beperking van de heffing tot de gereguleerde sector. De verhuurderheffing moet gezien worden in het licht van de met vernoemde verruiming van het huurbeleid gepaard gaande verhoging van de verdien capaciteit voor verhuurders. De maatregelen gericht op het tegengaan van scheefwonen in het gereguleerde huursegment hebben geen betrekking op verhuurders buiten het gereguleerde segment, en leiden daar ook niet tot directe extra huuropbrengsten. De verhuurderheffing beperkt zich daarom tot het gereguleerde segment. De investeringsbereidheid in de particuliere sector is geen motief geweest om de heffing te beperken tot de gereguleerde huurwoningen. Overigens bevinden circa twee van de drie particuliere huurwoningen zich in de gereguleerde huursector.

3. Achtergrond verhuurderheffing

De leden van de fractie van het CDA vragen of het kabinet de ambitie kan uitspreken dat de wetsvoorstellen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging er in 2013 voor zorgen dat de huuropbrengsten voor woningcorporaties (kunnen) toenemen. Verder vragen deze leden of het kabinet een alternatief pad kan schetsen voor het geval de inkomensafhankelijke huurverhoging niet voor 1 januari 2013 haar beslag krijgt en of het kabinet mogelijkheden ziet om het maximale huurverhogingspercentage voor de jaarlijkse huurverhoging zodanig vast te stellen dat de huren met meer dan het inflatiepercentage kunnen stijgen. Het kabinet streeft naar een zodanig tijdige inwerkingtreding van de wetsvoorstellen Huurverhoging naar inkomen en Huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens dat verhuurders voldoende tijd hebben om van beide extra huurverhogingsmogelijkheden gebruik te kunnen maken bij de jaarlijkse huurverhogingsronde per 1 juli 2013.¹ Inwerkingtreding van de wetsvoorstellen voor 1 januari 2013 is daarvoor niet vereist. Wel is een inwerkingtreding in de eerste maanden van 2013 vereist, omdat verhuurders pas na inwerkingtreding van die wetsvoorstellen inkomensverklaringen bij de Belastingdienst kunnen opvragen, en de verhuurders hun huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2013 vóór 1 mei 2013 bij hun huurders moeten indienen. Een alternatief pad zou kunnen zijn het vaststellen van een generiek hoger maximaal huurverhogingspercentage. Het gehanteerde uitgangspunt is echter dat huishoudens met een inkomen tot € 33 000 worden beschermd door de maximale huurverhoging voor hen te beperken tot inflatieniveau. Overigens moet ook een alternatief huurbeleid begin 2013 in de regelgeving zijn verwerkt om

¹ Zie ook de brief van 24 augustus 2012 (Kamerstukken II 2011/2012, 33 330, nr. 5).

toegepast te kunnen worden bij de huurverhogingsronde van 1 juli 2013.

De leden van de fractie van D66 vragen naar de samenhang tussen de verhuurderheffing en de hervorming van de woningmarkt. Naar de mening van het kabinet dient de woningmarkt een betere marktwerking en meer doorstroming te kennen. De huurmaatregelen, als de 1% en 5% extra huurstijging voor hogere inkomens in een gereguleerde huurwoning, alsmede de extra WWS-punten van huurwoningen in schaarstegebieden, zijn daarop gericht. Op deze wijze gaan hogere inkomens immers een meer marktconforme huur voor hun gereguleerde huurwoning betalen en kunnen gereguleerde huurwoningen in de meer gewilde woningmarktregio's van een hogere huurprijs worden voorzien dan in andere regio's. De opbrengsten van deze maatregelen komen terecht bij de verhuurders van gereguleerde huurwoningen. Het kabinet acht het redelijk dat deze opbrengsten, door middel van de op deze woningen drukkende verhuurderheffing, voor een deel terugvloeien naar de rijksoverheid, die de gereguleerde huursector ondersteunt door de kosten van de huurtoeslag voor haar rekening te nemen.

De leden van de fractie van de D66 vragen op basis van welke huurverhogende maatregelen uit de memorie van toelichting de verhuurders de heffing kunnen betalen. In de eerste plaats mogen verhuurders van een gereguleerde woning aan huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43 000 euro een maximale huurstijging van inflatie + 5% in rekening brengen. Daarnaast hebben verhuurders de mogelijkheid om, onder het WWS, 25 extra woningpunten toe te kennen aan huurwoningen in de tien zogeheten COROP-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter woonoppervlak. Voorts is in het Begrotingsakkoord 2013¹ vastgelegd dat voor huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 euro een huurverhoging van inflatie +1% mogelijk is. Op de middellange termijn zullen de huurinkomsten naar verwachting boven de heffing uitstijgen, met als gevolg dat verhuurders extra inkomsten zullen genereren en, zoals ook elders in deze nota aangegeven, hun investeringen op peil kunnen houden.

De leden van de fractie van D66 vragen wat de heffing betekent voor woningcorporaties waar weinig sprake is van scheefwoners. Er is een zekere regionale spreiding van het percentage sociale huurwoningen dat wordt bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan de doelgroepgrens van € 33 000. Over het algemeen is die «scheefheid» het laagst in ontspannen woningmarktregio's in het noorden, zuidoosten en uiterste zuidwesten van het land.² Dat zijn tevens de regio's met de laagste WOZ-waarden, waardoor het heffingsbedrag per woning in deze regio's ook lager zal zijn. Uit doorrekeningen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het onderzoeksbureau ABF Research (ABF), zoals ook hiervoor en in paragraaf 5, Effecten van de heffing wordt aangegeven, blijkt dat ook in ontspannen regio's de heffing voor een groot deel kan worden betaald door gebruik te maken van de door het kabinet voorgenomen huurmaatregelen.

4. Reikwijdte, grondslag en tarief van de heffing

In antwoord op de vraag van de leden van de fractie van de PvdA waarom de grens is gelegd bij meer dan 10 woningen, merk ik op dat dit aantal is gekozen vanwege de doelmatigheid. Dezelfde leden zijn benieuwd hoeveel extra belastingplichtigen er zouden zijn wanneer de grens zou liggen bij 5 woningen. Uit onderzoek van de Belastingdienst blijkt dat er ruim 5 500 (rechts)personen zijn die ieder meer dan 5 en tegelijk minder dan 11 woningen verhuren. Het aantal belastingplichtigen zou dan bijna

¹ Bijlage 2 bij de Voorjaarsnota 2012, Kamerstukken II 2011/2012, 33 280, nr. 1.

² Zie bijvoorbeeld de CBS-webpublicatie van 3 juli 2012 ter zake (<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3652-wm.htm>).

twee keer zo groot worden. De structurele uitvoeringskosten zouden dan ruim tweemaal zo hoog worden.

De vraag van de leden van de fractie van de PvdA of de verhuurderheffing aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting kan bevestigend beantwoord worden. Hetzelfde geldt voor de vraag van deze leden of de symmetrie tussen de opbrengst van de verhuurderheffing en de opbrengst van de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning alleen voor 2013 geldt. De genoemde symmetrie vloeit voort uit het Begrotingsakkoord 2013, dat alleen betrekking heeft op het jaar 2013.

Het kabinet is verheugd dat de leden van de fractie van de PVV de keuzen van het kabinet in belangrijke mate onderschrijven, in het bijzonder de keuze voor heffing bij wege van voldoening op aangifte en het heffen van verhuurders met meer dan 10 («sociale») huurwoningen. Het kabinet en de leden van de fractie van de PVV lijken enkel van mening te verschillen over de belastbare grondslag. Het kabinet stelt een heffing gebaseerd op de WOZ-waarde van de huurwoningen voor en de leden van de fractie van de PVV een vast bedrag per huurwoning. Het kabinet erkent dat het zonder meer eenvoudiger zal zijn om voor elke huurwoning een vast bedrag te heffen. Eenvoud alleen kan echter niet bepalend zijn voor belastingheffing. Ook de heffing van de onroerendezaakbelastingen zou een stuk simpeler verlopen als de beoogde opbrengst gelijkelijk over iedere belastingplichtige zou worden omgeslagen. Toch zou een dergelijke maatregel, waarbij de eigenaar van een huurwoning met een waarde van € 200 000 even zwaar belast wordt als de eigenaar van een woning met een waarde van € 100 000, als niet evenwichtig kunnen worden aange merkt. De WOZ-waarde van een woning is de waarde van die woning in het economische verkeer en is een goede maatstaf voor de verschillen in de huurwoningen van belastingplichtigen, ook binnen de gereguleerde sector. Anders dan de leden van de fractie van de PVV vindt het kabinet het niet te bezwaarlijk dat de aansluiting bij de WOZ-beschikkingen met zich meebrengt dat de verhuurderheffing aangegeven en betaald wordt op 31 maart in plaats van op 31 januari. Ook vreest het kabinet niet voor een aanzienlijke toename van het aantal bezwaren tegen de WOZ-beschikking. In 2011 bedroeg het aantal WOZ-bezwaarschriften 182 000, ofwel 2,6% van *alle* WOZ-objecten. In totaal heeft in 2011 in een bezwaarprocedure 1,8% van alle woningen een andere waarde gekregen dan oorspronkelijk is beschikt. Met betrekking tot 6 750 woningen is in 2011 beroep ingesteld bij de rechtbanken, wat neerkomt op circa 0,09% van het aantal oorspronkelijke WOZ-beschikkingen.¹ Over de heffingsvrije voet merkt het kabinet nog op dat de formule dient om willekeur en discussie te voorkomen. Stel dat een verhuurder in de gereguleerde sector 10 huurwoningen heeft met een WOZ-waarde van € 100 000 en één huurwoning met een WOZ-waarde van € 300 000. Het is duidelijk dat de verhuurder belastingplichtig is voor de verhuurderheffing, maar zonder nadere regeling is de belastbare grondslag onduidelijk. De verhuurder zou kunnen bepleiten dat een woning met een waarde van € 100 000 de «elfde» woning is en de Belastingdienst dat dit de ene woning met een waarde van € 300 000 is. Door uit te gaan van de WOZ-waarde van alle huurwoningen en daarvan 10x de gemiddelde WOZ-waarde af te trekken, wordt ook bij uiteenlopende WOZ-waarden een redelijk resultaat bereikt.

De leden van de fractie van het CDA vragen of het tarief voor de komende jaren vastligt en of een jaarlijks wijzigend tarief als een probleem geldt in verband met investeringsbeslissingen door verhuurders. In dit wetsvoorstel is sprake van een structureel vast tarief vanaf 2014. Hoewel zekerheid voor verhuurders voor langere termijn aanbeveling verdient, is het niet uitgesloten dat het vaste tarief te eniger tijd, door de Tweede

¹ Vgl. de antwoorden op de vragen van de leden Elissen en Van Vliet, Aanshangsel Handelingen II 2010/11, nr. 1876.

Kamer of het volgende kabinet, via amendering of een voorstel tot wetswijziging, veranderd zal worden. Daarbij zal zonder enige twijfel ook het aspect van de rechtszekerheid dat deze leden noemen, in de overwegingen worden betrokken.

Naar aanleiding van de vragen van de leden van de fractie van het CDA naar mogelijke uitzonderingen of tegemoetkomingen in de verhuurderheffing (bijvoorbeeld door uit te gaan van «investeren gaat voor betalen van belasting») voor situaties dat verhuurders voor zeer grote opgaven staan of zich in krimpregio's bevinden, merk ik op dat die niet zijn overwogen. Dergelijke specifieke uitzonderingen en tegemoetkomingen, zoals de door deze leden genoemde kortingen op de heffing of verminderingen van de belastinggrondslag voor investeringen in herstructurering, in wijkinvesteringszones en in bijzondere aandachtsgebieden, zouden deze heffing veel complexer en bewerkelijker maken en op gespannen voet staan met de duidelijke wens om een eenvoudige en robuuste heffing te introduceren.

De leden van de fractie van het CDA wijzen daarnaast op het «Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2011 tot 2016» en in het bijzonder op het daarin geuite streven onzelfstandige wooneenheden uit te zonderen van een heffing bij verhuurders. Het kabinet kan niet genoeg benadrukken dat de verhuurderheffing nauw aansluit bij de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Artikel 16 van de Wet WOZ bepaalt wat een onroerende zaak is (de zogenoemde objectafbakening). Een onzelfstandige wooneenheid valt niet onder de daar gegeven definities. Het kabinet kan de leden van de fractie van het CDA dus in dit opzicht geruststellen en bevestigen dat het streven uit het landelijk actieplan in de Wet verhuurderheffing is verwezenlijkt. Ter voorkoming van misverstanden benadrukt het kabinet tevens dat de Belastingdienst bij de uitvoering van de Wet verhuurderheffing gebonden is aan de toepassing van de Wet WOZ door de gemeenten en dus ook aan de objectafbakening door de gemeenten.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen naar de gevolgen voor de verhuurderheffing als bezwaar gemaakt wordt tegen een WOZ-beschikking ten aanzien van een of meerdere huurwoning(en). Een geschil over de WOZ-beschikking kan betrekking hebben op de waarde, maar kan ook betrekking hebben op de objectafbakening of de gerechtigdheid tot de woning. In al deze gevallen geldt dat de WOZ-beschikking zoals die luidt ten tijde van het doen van aangifte voor de verhuurderheffing bepalend is, ongeacht of elementen van die beschikking bestreden worden. De belastingplichtige doet dus aangifte verhuurderheffing conform die beschikking en betaalt de belasting overeenkomstig de aangifte. Vervolgens maakt hij bezwaar tegen zijn eigen aangifte verhuurderheffing (artikel 26, tweede lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen). Deze systematiek is niet anders dan bij andere aangiftelastingen zoals de omzetbelasting. Het kan in de rede liggen dat het bezwaar tegen de eigen aangifte verhuurderheffing aangehouden wordt totdat in het geschil over de WOZ-beschikking beslist is. Als de WOZ-beschikking dan onherroepelijk komt vast te staan zal het bezwaar tegen de eigen aangifte verhuurderheffing dienovereenkomstig worden afgedaan. Op verzoek van de leden van de fractie van de ChristenUnie illustreert het kabinet dit met een cijfervoorbeeld. Stel dat de belastingplichtige WOZ-beschikkingen ontvangt ter zake van 11 huurwoningen, elk naar een waarde van € 100 000. Het aan te geven belastbare bedrag voor de verhuurderheffing bedraagt dan € 100 000 en het te betalen bedrag (in 2013) € 1,40. Als de WOZ-waarde van de woningen na bezwaar of beroep wordt vastgesteld op € 90 000, zou de belastingplichtige ($€ 10\,000 * 0,0014\% =$) € 0,14 aan verhuurderheffing terugontvangen. Als de belastingplichtige in het geschil over de WOZ-beschikking bestrijdt het

genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht te hebben van één of meerdere van de huurwoningen en hij wordt in het gelijk gesteld, ontvangt hij in het gegeven voorbeeld het gehele bedrag aan verhuurderheffing terug, omdat hij dan niet boven de drempel van 10 huurwoningen uitkomt.

5. Effecten van de heffing

De leden van de fractie van de SP stellen een aantal vragen over de investeringen in de huursector (nieuwbouw en onderhoud) en de invloed van de verhuurderheffing daarop. De leden van de fractie van het CDA vragen hoe de investeringsmogelijkheden van corporaties zo veel mogelijk in stand kunnen blijven, met name in zwakkere gebieden en voor specifieke doelgroepen. In een drietal brieven is reeds nader ingegaan op de effecten van (onder meer) de verhuurderheffing op de financiële positie van woningcorporaties en daarmee op hun investeringsmogelijkheden. Bij brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 23 mei 2011¹ is de rapportage «Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporatiesector» van het CFV aan uw Kamer aangeboden. Belangrijkste conclusie van deze doorrekening was dat de toen voorgenomen huurmaatregelen (5% extra huurstijging voor huishoudens in een sociale huurwoning die een inkomen van meer dan € 43 000 hebben, en 25 extra punten op grond van het WWS)) voldoende financiële compensatie boden voor de heffing, zowel in gespannen als in ontspannen woningmarktregio's.

In de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 september 2011² is ingegaan op een aantal vragen van de heer Monasch (PvdA). Aanleiding voor deze vragen was onder meer de beleidswijziging dat de extra WWS-punten nu alleen zouden gelden voor schaarstegebieden. Aangegeven is dat het financiële effect van deze beleidswijziging naar verwachting beperkt zou zijn. Tevens is aangegeven dat in ontspannen woningmarktregio's de negatieve financiële effecten voor de corporaties van de verhuurderheffing weliswaar niet geheel maar wel voor een groot deel worden gecompenseerd door de positieve financiële effecten van het voorgenomen huurbeleid, en dat de gemiddelde solvabiliteit in dit regiotype in 2019 nog steeds substantieel is. Daarnaast is bij brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 5 april 2012³ de rapportage «Mogelijke effecten van de kabinetsmaatregelen op de woningmarkt – doorkijk tot 2020-» van het onderzoeksbureau ABF aan uw Kamer aangeboden. Een belangrijke relevante conclusie ten aanzien van dit onderzoek was dat «...de ruimte in het huurbeleid (en extra verkoop van woningen) verhuurders voldoende mogelijkheden biedt de financiële effecten van de heffing te compenseren. Voor de corporatiesector sluit deze conclusie aan bij de uitkomsten van de doorrekening van het CFV d.d. 23 mei 2011...» De verhuurderheffing is inmiddels iets hoger geworden dan aanvankelijk voorzien. Ook richt de heffing zich, anders dan is aangenomen in bovengenoemde analyses, alleen op de gereguleerde huursector. Daar staat echter tegenover dat de extra baat van de voorgenomen 1% extra huurstijging voor huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 evenmin in deze onderzoeken was opgenomen. Voor de periode tot 2020 compenseren deze effecten elkaar grofweg. Daarom mag worden verondersteld dat de conclusies van de genoemde onderzoeken nog steeds van kracht zijn en dat, als het voorgenomen huurbeleid ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, de corporaties voldoende investeringskracht behouden.

De leden van de fractie van de SP vragen in hoeverre bij de totstandkoming van de verhuurderheffing rekening is gehouden met samenloop met de saneringsheffing van maximaal 5% van de huurinkomsten. De

¹ Kamerstukken II 2010/11, 29 453, nr. 185.

² Kamerstukken II 2010/11, 29 453, nr.206.

³ Kamerstukken II 2011/12, 29 453, nr. 244.

leden van de fractie van het CDA vragen om een nieuwe doorrekening door het CFV van de effecten van de verhuurderheffing, met name met het oog op een mogelijke samenloop met de effecten van de verhoogde saneringsheffing, en vragen zich af of de investeringen niet in het geheel wegvallen als beide heffingen samenvallen. Zoals hiervoor is aangegeven kunnen de doorrekeningen van het CFV en ABF, los bezien van een eventuele samenloop met de saneringsheffing, nog steeds als voldoende actueel worden beschouwd. Voor wat betreft een mogelijke samenloop met de effecten van de verhoogde saneringsheffing kan worden opgemerkt dat in de toelichting bij het Besluit van 29 juni 2012 tot wijziging van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV)¹ is aangegeven dat «ook bij een samenloop van heffingen de toegelaten instellingen gemiddeld genomen voldoende kasmiddelen overhouden om de voorgenomen investeringen te kunnen financieren met WSW-borging».

Naar aanleiding van de vragen van de leden van de fractie van het CDA naar de effecten van verhuurder- en saneringsheffing voor de investeringen in bijzondere aandachtsgebieden, zoals Rotterdam Zuid en de verschillende krimpgebieden, kan nog het volgende worden opgemerkt. De genoemde gebieden kennen over het algemeen lagere WOZ-waarden dan gemiddeld, waardoor ook de verhuurderheffing per woning in deze gebieden lager dan gemiddeld zal zijn. Daarnaast is in het voorstel voor de herziene Woningwet² voorzien in de mogelijkheid dat «rijkere» woningcorporaties hun middelen ook elders inzetten, dat wil zeggen ten behoeve van het volkshuisvestingsbeleid dat andere «armere» corporaties moeten realiseren. De vormgeving hiervan wordt nog nader uitgewerkt bij algemene maatregel van bestuur.

De vraag van de leden van de fractie van de ChristenUnie of het klopt dat de gevolgen van de verhuurderheffing voor de zorgsector niet zijn onderzocht, kan bevestigend worden beantwoord. Naar aanleiding van de vraag van deze leden of het klopt dat de verhuurderheffing uit het instellingenbudget moet worden betaald en hoe zich dat verhoudt tot voorstellen over scheiden van wonen en zorg, merk ik het volgende op. Bij het extramuraliseren van de lichte zorgzwaartepakketten voor nieuwe cliënten geldt als uitgangspunt dat mensen in hun eigen omgeving geholpen kunnen worden. Cliënten zullen langer thuis blijven wonen en ontvangen extramurale zorg aan huis. Cliënten die behoefte hebben aan een meer geclusterde woonomgeving, kunnen er voor kiezen om een kamer of appartement binnen of een aanleunwoning bij een verzorgingshuis te huren. In dat geval geldt de plek in of bij het verzorgingshuis als hun «thuis» en ontvangen zij daar hun extramurale zorg. Indien de gemeente zo'n kamer of appartement aanmerkt als object voor de Wet WOZ zal de waarde bij beschikking worden vastgesteld. Ook voor het verzorgingshuis geldt in dat geval – net als voor de corporatie die appartementen verhuurt aan mensen die met hun lichte zorgvraag thuis blijven wonen – dat een verhuurder die meer dan 10 van zulke of andere WOZ-objecten verhuurt die onder de huurtoeslaggrens vallen, de verhuurderheffing verschuldigd is. Indien deze heffing niet kan worden verrekend in de huur, kan deze ten laste komen van de exploitatie van een zorginstelling.

Op de vraag van de leden van de fractie van het CDA om een nadere toelichting te geven op de effecten op de huurprijzen wordt ingegaan in paragraaf 7, Gevolgen voor bedrijfsleven en burgers. Aan het verzoek van deze leden om een reactie te geven op het tijdens de verkiezingen in 2012 naar voren gebrachte idee de huren meer marktconform te maken en met een huurafslag door verhuurders te bewerkstelligen dat de overheidsuitgaven aan huurtoeslag afnemen, is tegemoetgekomen in paragraaf 8,

¹ Stb. 2012, 302; zie ook de brief van 29 juni 2012, Kamerstukken II 2011/12, 29 453, nr. 255.

² Kamerstukken I 2011/12, 32 769, A.

Overig. Daarnaast is in paragraaf 4, Reikwijdte, grondslag en tarief van de heffing, ingegaan op de vraag van de leden van deze fractie over mogelijkheden om investeringen aan te jagen door deze voor belasting betalen te laten gaan.

6. Europese aspecten

De leden van de fractie van het CDA vragen om in het licht van het beter functioneren van de woningmarkt nader in te gaan op het geliberaliseerde segment en de ontwikkelingen rondom de EU-beschikking met betrekking tot staatssteun. Daarbij wordt specifiek gevraagd welke effecten de doorvoering van de herzieningswet inzake Toegelaten Instellingen heeft op de grondslag voor de belastingen. Er is geen directe relatie tussen de verhuurderheffing en de Europese beschikking van december 2009¹ waarin de definiëring van de Dienst van Algemeen Economisch Belang bij een woningcorporatie en bijbehorende nadere regels zijn vastgesteld. Wel hebben beide effecten voor de werking van de woningmarkt. Zo worden de slaagkansen op de woningmarkt voor lagere en middeninkomens beïnvloed door de regel dat minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34 085 (de voor 2013 geldende voor inflatie gecorrigeerde grens van € 33 000). Door de verhuurderheffing enkel te laten drukken op gereguleerde huurwoningen kan een prikkel ontstaan om meer te bouwen in het geliberaliseerde segment, zodat daardoor het aanbod voor middeninkomens weer groter wordt. Voor de grondslag van andere belastingen is voornamelijk geen belangrijk effect van het bij de Eerste Kamer aanhangige voorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting te verwachten.

De leden van de fractie van het CDA vragen verder hoe de heffing bij kan dragen aan een evenwichtig pakket voor het geliberaliseerde huursegment en of er bijvoorbeeld extra druk zal komen om huurwoningen te liberaliseren. Door de heffing op gereguleerde huurwoningen wordt de bouw en verhuur van geliberaliseerde huurwoningen relatief aantrekkelijker. Dit kan een evenwichtiger aanbod van geliberaliseerde huurwoningen bewerkstelligen, met name in de «onderkant» van het geliberaliseerde segment (vanaf € 665 huur per maand), doordat de positie van dit segment wordt versterkt in vergelijking met het – vaak concurrerende- bovenste segment van de sociale huursector (ca. € 550 tot € 665). Dit kan er, mede gezien de extra WWS-punten in schaarstegebieden, toe leiden dat vrijkomende sociale huurwoningen iets eerder worden geliberaliseerd (zittende huurders zijn beschermd door de huurwetgeving). Dit moet echter passen binnen lokale afspraken inzake het behoud van de kernvoorraad sociale huurwoningen en te verrichten investeringen in sociale en geliberaliseerde huurwoningen, zoals veelal is neergelegd in een gemeentelijke woonvisie.

7. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

De leden van de fracties van de SP en het CDA stellen verschillende vragen over de invloed van de verhuurderheffing op de huren. Ik wijs erop dat de verhuurderheffing alleen toepassing vindt in de gereguleerde sector. Dat betekent dat huren alleen dan verhoogd kunnen worden als de regelgeving inzake de toegestane huur(verhoging) dat toelaat. Zoals hierboven reeds opgemerkt moet de verhuurderheffing worden gezien in het licht van de voorstellen om extra huurverhogingen toe te staan als sprake is van «scheefwonen». Zodra deze voorstellen tot wet worden verheven zullen deze extra huurverhogingen kunnen worden toegepast door verhuurders. De verhuurderheffing heeft tot gevolg dat (een deel van) deze extra huuropbrengsten in de algemene middelen vloeit. Ervan

¹ Besluit C(2009) 9 963 van 15 december 2009 van de Europese Commissie betreffende de steunmaatregelen E 2/2005 (bestaande steun) en N 642/2009 (bijzondere projectsteun), zoals gewijzigd bij Besluit C(2010) 5841 van 30 augustus 2010 van de Commissie betreffende wijziging van randnummers 22 – 24 van Commissiebesluit C(2009) 9963 van 15 december 2009 betreffende steunmaatregelen E 2/2005 en N 642/2009.

uitgaande dat de ruimte voor de geboden extra huurverhogingen door verhuurders ook volledig wordt benut, kan de verhuurderheffing niet tot een (verdere) huurstijging leiden. Wel kan, indien de ruimte voor huurverhoging door verhuurders niet (volledig) is benut, het voorkomen dat verhuurders alsnog besluiten om die ruimte wel te benutten. Bijvoorbeeld om niet te hoeven bezuinigen op de investeringen of in te teren op de reserves. Bij de huurstijging die alsdan «als gevolg van de verhuurderheffing» ontstaat, is dan echter geen sprake van een ongewenst gevolg van de verhuurderheffing die wordt afgewenteld op de huurder, maar van een realisatie van bewust beoogd beleid om scheefwonen tegen te gaan.

8. Overig

VNO-NCW spreekt haar twijfels uit of het beperken van een verhuurderheffing tot woningen onder de huurtoeslaggrens wel «Brussel-proof» is. De leden van de fractie van de PvdA vragen hierop in te gaan. VNO-NCW geeft echter geen onderbouwing voor deze stelling. Dat maakt het lastig om een zienswijze te geven op die twijfels. Naar de mening van het kabinet zijn er geen «Brusselse» belemmeringen voor een beperking van de verhuurderheffing tot woningen onder de huurtoeslaggrens. Tot nu toe heeft niemand argumenten aangevoerd die het tegendeel zouden aantonen.

De leden van de fractie van de PVV vragen om een reactie op de suggestie van Annemarie van Gaal in het Financieele Dagblad van 9 oktober 2012 om de huren naar marktwaarde aan te passen en de huurtoeslag om te zetten in een huurtoeslagfonds waaruit door corporaties een uitkering kan worden gedaan aan huurders die te veel betalen. De leden van de fractie van het CDA vragen naar een reactie op het tijdens de verkiezingen in 2012 naar voren gebrachte idee de huren meer marktconform te maken en met een huurafslag door verhuurders te bewerkstelligen dat de overheidsuitgaven aan huurtoeslag afnemen, terwijl de betaalbaarheid geborgd blijft. Bij de normering in de huurtoeslag hecht het kabinet eraan dat er sprake is van gelijkheid voor alle huurders. De hoogte van de eigen bijdrage mag onder gelijke omstandigheden niet verschillen voor huurders met een laag inkomen. In de suggestie van Annemarie van Gaal en het tijdens de verkiezingen 2012 door het CDA naar voren gebrachte idee is nog niet duidelijk in hoeverre deze voorstellen hierbij aansluiten en/of in hoeverre er een grotere verantwoordelijkheid voor de normering van de betaalbaarheid, en dus inkomensbeleid, bij de verhuurder komt te liggen. Voor de financiering van de huurtoeslag zijn verschillende modaliteiten denkbaar. Huurafslag door de verhuurder of heffing van de verhuurder zijn opties, zeker wanneer de verdien capaciteit van de verhuurder zou worden vergroot als markthuren gaan gelden. Er kunnen dan prikkels ontstaan om efficiënter toe te wijzen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de toegankelijkheid van huurders tot de woningmarkt, waarbij ook huurders met een lager inkomen toegang moeten hebben tot een passende woning. Onduidelijk is hoe dit in genoemde voorstellen wordt geborgd. De huurtoeslag wordt door de Belastingdienst zorgvuldig en efficiënt uitgevoerd. Het kabinet hecht eraan dat de kwaliteit van de uitvoering van deze, voor velen belangrijke, voorziening op een hoog niveau blijft.

De leden van de fractie van de SP vragen of er voor indiening in de Tweede Kamer overleg met Aedes is gevoerd over de verhuurderheffing. Met Aedes is gesproken over dit wetsvoorstel. Aedes heeft aangegeven de financiële druk die hiermee op de corporatiesector zou worden gelegd, bezwaarlijk te vinden en te verwachten dat deze tot een grote afname van

investeringsbereidheid bij corporaties zou leiden. De opvattingen van Aedes hebben niet geleid tot aanpassingen.

De leden van de fractie van het CDA vragen een reactie op het commentaar van de NOB, die drie zaken in het commentaar aanroert. Op de door de NOB aan de orde gestelde gevolgen voor de verhuurderheffing als bezwaar gemaakt wordt tegen een WOZ-beschikking is in antwoord op een vraag van de leden van de fractie van de ChristenUnie hierover in paragraaf 4, Reikwijdte, grondslag en tarief van de heffing, ingegaan. De NOB uit twijfels aan de legitimiteit van het tarief van 2014 dat «maar liefst 165x zo hoog is als het tarief voor 2013». Het tarief is, gegeven het aantal in de heffing te betrekken huurwoningen, een afgeleide van de beoogde opbrengst. Deze opbrengst vloeit voort uit het Begrotingsakkoord 2013. Hierin is voor 2013 een opbrengst van € 5 miljoen genoemd en vanaf 2014 een opbrengst van € 800 miljoen. In dit wetsvoorstel is daar uitvoering aangegeven. Ik zie niet in op welke gronden aan de legitimiteit van het daaruit voortvloeiende tariefsverschil getwijfeld zou moeten worden. Tot slot vraagt de NOB zich af hoe voor de toepassing van de verhuurderbelasting moet worden omgegaan met personenvennootschappen, zoals de maatschap, vof en cv. Voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting zijn deze personenvennootschappen fiscaal transparant, voor de loon- en omzetbelasting echter niet. Het kabinet herhaalt dat de verhuurderheffing nauw aansluit bij de Wet WOZ en de toepassing van die wet door de gemeenten. Personenvennootschappen zoals de maatschap, de vennootschap onder firma en de commanditaire vennootschap kunnen geen onroerende zaken in eigendom hebben. Zij zijn geen rechtspersonen en kunnen derhalve geen rechtshandeling verrichten waarmee eigendom wordt verkregen. Een vennootschap onder firma is niet meer dan een contractueel vastgelegd samenwerkingsverband. De gemeente maakt daarom de WOZ-beschikking bekend aan één van de firmanten, maten of vennoten. Dit geschiedt op basis van de inschrijving in de kadastrale registratie en de beleidsregels van de desbetreffende gemeente, in het bijzonder in het geval van mede-eigendom. Voor de verhuurderheffing wordt de huurwoning vervolgens in aanmerking genomen bij de firmant, maat of vennoot aan wie de WOZ-beschikking bekendgemaakt is.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen of het onderzoek naar de gevolgen van de verhuurderheffing voor de privacy van bewoners van een sociale woning reeds in gang is gezet en wanneer de uitkomsten van dit onderzoek met de Kamer worden gedeeld. Het kabinet herinnert zich geen toezegging voor een onderzoek naar de gevolgen van de verhuurderheffing voor de privacy van bewoners van een sociale huurwoning. Wel herinnert het kabinet zich de toezegging van een advies van het College bescherming persoonsgegevens (Cbp) over een andere maatregel uit het Begrotingsakkoord 2013, namelijk maximaal 1% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000. Het Cbp-advies bij het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens is op 24 augustus 2012 naar de Kamer gezonden.¹

9. Artikelsgewijze toelichting

Van de gelegenheid wordt gebruikgemaakt om een omissie te herstellen. De Afdeling advisering van de Raad van State heeft geadviseerd om in de memorie van toelichting aandacht te besteden aan het feit dat de verhuurderheffing ook geldt voor buitenlandse belastingplichtigen, hetgeen van belang kan zijn voor het voorkomen van dubbele belastingheffing. Daarnaast heeft de Afdeling advisering van de Raad van State geadviseerd om de bedoeling van de vermindering van tien maal de

¹ Kamerstukken II 2011/12, 33 330, nr. 5.

gemiddelde WOZ-waarde van de woningen nader te onderbouwen. In het nader rapport is aangegeven dat de memorie van toelichting op deze punten zou worden uitgebreid, maar deze aanpassingen zijn abusievelijk daarin niet opgenomen.

Het betreft ten eerste een aanvulling die opgenomen had moeten worden na de eerste alinea van de huidige toelichting op artikel 4: Ingevolge het voorgestelde artikel 4 is belastingplichtig voor de verhuurderheffing degene die op 1 januari van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan 10 huurwoningen. Deze heffing geldt ook voor buitenlandse belastingplichtigen, aangezien in dit artikel geen onderscheid wordt gemaakt tussen in Nederland of in het buitenland gevestigde (rechts)personen die een dergelijk recht ter zake van huurwoningen hebben. Of deze buitenlandse belastingplicht voor de verhuurderheffing leidt tot een dubbele belastingheffing, is in de eerste plaats afhankelijk van de vraag of een buitenlandse verhuurder in het woon- of vestigingsland eveneens in een verhuurderheffing wordt betrokken en vervolgens hoe dat woon- of vestigingsland in een voorkoming van dubbele belasting voor de eigen inwoners voorziet. Daarbij zij opgemerkt dat de verhuurderheffing buiten het toepassingsbereik valt van de door Nederland gesloten belastingverdragen, aangezien de verhuurderheffing niet valt aan te merken als een belasting naar het inkomen of als een belasting naar het vermogen zoals in deze verdragen wordt bedoeld.

Dit betekent dat de toewijzingsregels die in de door Nederland gesloten belastingverdragen zijn opgenomen hierop niet van toepassing zijn. Wanneer nu een buitenlandse belastingplichtige onderworpen wordt aan de (Nederlandse) verhuurderheffing, behoeft het woon- of vestigingsland deze belastingplichtige dan ook geen voorkoming van dubbele belasting voor de verhuurderheffing te verlenen op grond van een belastingverdrag van toepassing tussen Nederland en het andere land. Ten slotte wordt opgemerkt dat de huuropbrengst (van huurwoningen) wél onder de toepassing van een belastingverdrag valt: Nederland mag hierover heffen aangezien de huurwoningen in Nederland zijn gelegen. Het andere land dient hiervoor voorkoming te geven.

Daarnaast betreft het een aanvulling op de tweede alinea van de toelichting op de artikelen 5 en 6. Na de zin «Bij het bepalen van het belastbare bedrag wordt dus een vermindering verleend gelijk aan 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen van de desbetreffende belastingplichtige.» had de volgende aanvulling moeten worden opgenomen:

De reden voor deze vermindering is gelegen in het feit dat anders iemand die het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van 10 huurwoningen in het geheel geen verhuurderheffing verschuldigd is omdat er geen belastingplicht is (artikel 4), terwijl iemand die het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van 11 huurwoningen dan verhuurderheffing verschuldigd zou zijn over de WOZ-waarden van alle 11 huurwoningen. Om dit te voorkomen is in het voorgestelde artikel 6 voorzien in een heffingsvrije voet van «10 woningen», welke is vormgegeven als een vermindering op de totale WOZ-waarde van alle huurwoningen ter grootte van 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van alle huurwoningen. De verhuurder met 11 huurwoningen betaalt derhalve verhuurderbelasting over éénmaal de gemiddelde WOZ-waarde van de 11 huurwoningen.

9.1. Artikelen 5 en 6

De leden van de fractie van het CDA stellen een aantal vragen naar aanleiding van de artikelen 5 en 6 van het wetsvoorstel. De vraag of er een mogelijkheid is in de omschrijving van het belastbare bedrag voor de verhuurderheffing rekening te houden met investeringen in bijzondere aandachtsgebieden, kan ik bevestigend beantwoorden. Technisch is dit mogelijk wanneer precies kan worden omschreven met welke investeringen in welke gebieden op welke manier bij de bepaling van het belastbare bedrag rekening dient te worden gehouden. In paragraaf 4, Reikwijdte, grondslag en tarief van de heffing, heb ik al aangegeven dat ik daar geen voorstander van ben gelet op de daarmee samenhangende complicering van de voorgestelde heffing. Met betrekking tot de vraag naar de totstandkoming van de WOZ-waarde van sociale huurwoningen merk ik het volgende op. De gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet, van de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen, bepaalt de waarde van een onroerende zaak. Voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebepaling zijn nadere regels gesteld in het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken en in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken (vgl. artikel 20, eerste en tweede lid, van de Wet WOZ). Deze waardebepaling verloopt bij sociale huurwoningen niet anders dan bij andere (huur)woningen.

De WOZ-waarde van een woning is de waarde in het economische verkeer. Dit is de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ). De verhuurde staat van een woning is dus niet van invloed op de waarde evenmin als het inkomen van de huurder. Grondprijzen zullen daarentegen in het algemeen wel hun weerslag vinden in de waarde in het economische verkeer.

Daarnaast vragen de leden van de fractie van het CDA naar het probleem van de schatting van de WOZ-waarde van de woningen die een verhuurder in bezit heeft. Het is mij helaas niet duidelijk waarop deze leden doelen. De WOZ-waarde wordt bepaald volgens de hiervóór beschreven regels. Vanzelfsprekend kan de verhuurder de vastgestelde waarde bestrijden in bezwaar en beroep. Indien de verhuurder in het gelijk gesteld wordt en de WOZ-waarde verlaagd wordt, volgt een teruggaaf van verhuurderheffing. Hierop is ingegaan in paragraaf 4, Reikwijdte, grondslag en tarief van de heffing, naar aanleiding van de vraag van de leden van de fractie van de ChristenUnie naar de gevolgen voor de verhuurderheffing als bezwaar gemaakt wordt tegen een WOZ-beschikking ten aanzien van een of meerdere huurwoningen. Uitvoeringstechnisch stuit dit niet op moeilijkheden.

De staatssecretaris van Financiën,
F. H. H. Weekers