

Vergaderjaar 2016–2017

34 548

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

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 13 oktober 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

	blz.
I. Algemeen	1
1. Aanleiding	2
2. Toelichting op de wijzigingen	4
2.1. Uitbreiding krimpgebieden	4
2.2. Verlenging heffingsvermindering	4
2.3. Verhogen heffingsvrije voet van tien naar vijftientig woningen	5
2.4. Vrijstelling verhuurderheffing voor aangekocht bezit in gemengde complexen in krimpgebieden	6
2.5. Heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw	7
2.6. Verhoging tarief verhuurderheffing	8
3. Diensten van algemeen economisch belang (DAEB)	9
4. Budgettaire aspecten	9
5. Inwerkingtreding	10

Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing. Hiermee worden gerichte maatregelen genomen om knelpunten in de sociale huisvesting

– onder andere in dunbevolkte gebieden, Rotterdam-Zuid en het segment betaalbare woningen – uit de weg te ruimen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel, met daarin een aantal wijzigingen in de verhuurderheffing. Deze leden zien een grote behoefte in het verhogen van de bouwproductie en de bouw van betaalbare huurwoningen in de sociale huursector, en verwachten dat de voorgestelde maatregelen daar een betekenisvolle bijdrage aan kunnen leveren. Deze leden maken graag gebruik van de mogelijkheid om nog een aantal vragen aan de regering voor te leggen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel.

Deze leden vinden het teleurstellend dat de regering wederom kiest voor een extra belasting die ten koste gaat van huurders en van investeringen door woningcorporaties. Dat is vanaf het begin een verkeerde keuze geweest van de regering en van het Woonakkoord. De leden van de SP-fractie hebben verschillende vragen over het voorliggende wetsvoorstel die ze hieronder zullen stellen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel en hebben nog enkele vragen.

De leden van de D66-fractie hebben het voorliggende wetsvoorstel met interesse gelezen. De commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft de evaluatie van de verhuurdersheffing al voor de zomer besproken. Die bespreking indachtig houden deze leden hun inbreng kort.

De leden van de GroenLinks-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel en hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel.

Het lid van de 50PLUS-fractie heeft met gemengde gevoelens kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing. Met gemengde gevoelens, omdat dit lid zich tegen de verhuurderheffing keert. Dit is in feite een huurdersbelasting, die indirect, onevenredig zwaar neerkomt bij mensen met lagere inkomens.

Het lid Van Vliet heeft met kennis genomen van het voorliggende naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing en heeft naar aanleiding hiervan nog een aantal vragen en opmerkingen.

1. Aanleiding

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe de vorming van woningmarktregio's zich verhoudt tot investeringen in Rotterdam-Zuid en in dunbevolkte gebieden. Vormen deze regio's een belemmering om relatief rijke woningcorporaties te laten bouwen in deze gebieden?

Omdat verhuurders zich voor moeten kunnen bereiden op de voorliggende wijzigingen denken de leden van de PvdA-fractie dat het belangrijk is dat er zo snel mogelijk maximale duidelijkheid gegeven wordt over de voorwaarden om voor heffingsvermindering of vrijstelling in aanmerking te komen. Daarbij is met name het toetsmoment voor de verhuurders van groot belang. Deze leden vragen de regering zo snel mogelijk, liefst nog tijdens de plenaire behandeling, openbaar te maken hoe de regering voornemens is de regeling precies uit te voeren. Het spreekt voor zich dat

de regering ook afhankelijk is van de plenaire behandeling, die nog wijzigingen met zich mee kan brengen, zo merken deze leden op.

Zoals tijdens een eerder debat gemeld zijn de leden van de SP-fractie niet tevreden over de kwaliteit van de evaluatie zoals deze door de Minister zelf is uitgevoerd. Deze leden vinden het dan ook spijtig dat alleen die evaluatie is gebruikt voor een wetwijziging. De leden van de SP-fractie vragen waarom de evaluatie van COELO die is uitgevoerd in opdracht van Aedes, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Woonbond niet is gebruikt door de regering. Kan worden aangegeven op welke punten in het voorliggende wetsvoorstel tegemoet gekomen wordt aan deze andere evaluatie en op welke manier, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de regering bereid is om COELO de wetwijziging te laten onderzoeken en in de toekomst te laten evalueren.

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

De leden van de SP-fractie zijn teleurgesteld dat de verhuurderheffing door de regering wordt gebruikt om gaten te dichten in de rijksbegroting. Daarmee wordt geld van huurders en verhuurders onttrokken aan de sector. De vraag die de leden van de SP-fractie daarom stellen is waarom de regering hiervoor kiest. Waarom wordt de verhuurderheffing niet omgezet in een investeringsplicht om op die manier in zijn geheel ten goede te komen aan de huursector?

De leden van de SP-fractie willen weten waarom de regering de perverse prikkel in stand houdt om sociale huurwoningen wél en duurdere huurwoningen niet te belasten. Is de regering nog steeds van mening dat dit rechtvaardig en solidair is en zo ja, waarom?

De leden van de SP-fractie vragen een overzicht van de uitgangspunten en te behalen doelen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden zien graag een overzicht met concrete aantallen per wijziging tegemoet. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de regering bereid is om jaarlijks een stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van deze wijzigingen in de verhuurderheffing aan de Kamer te doen toekomen, bijvoorbeeld bij de Staat van de Volkshuisvesting.

De leden van de D66-fractie verwelkomen de heffingsverminderingen die in het voorliggende wetsvoorstel staan. Vooral de heffingsvermindering voor betaalbare woningen en herstructurering is wat deze leden betreft zeer gewenst. Er is immers, zeker op termijn, een groot tekort aan betaalbare sociale huurwoningen.

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

De leden van de GroenLinks-fractie vragen waarom de regering niet gekozen heeft voor een heffingsvermindering voor investeringen in energiebesparing, bijvoorbeeld een vermindering voor het verbouwen van een bestaande woning naar een nul-op-de-meter woning. Deze leden zijn benieuwd of de regering erop vertrouwt zonder aanvullend beleid op energiebesparing de doelstellingen uit het Energieakkoord voor wat

betreft energiebesparing in de huursector te kunnen halen, en zo ja, waarop dit vertrouwen gebaseerd is.

Het lid van de 50PLUS-fractie vindt het van groot belang dat er voldoende geschikte woningen komen en blijven voor ouderen, met name voor hen met een zorgvraag. Zij wonen immers langer zelfstandig. Dat is regeringsbeleid, en daarmee is de regering verantwoordelijk om kaders te scheppen om dit ook mogelijk te maken. Het is bekend dat het aantal geschikte woningen voor ouderen en chronisch zieken, met name voor hen met een laag inkomen, tekortschiet. De website van de rijksoverheid spreekt nog steeds van een jaarlijks tekort van 44.000 woningen.

Het lid van de 50PLUS-fractie vraagt of gezocht is naar een manier om in het voorliggende wetsvoorstel een stimulans in te bouwen voor investeren in ouderenhuisvesting. Dit lid vraagt zich bijvoorbeeld af of het mogelijk is verzelfstandigde (geëxtramuraliseerde) woningen in voormalig verzorgingshuizen te laten vallen onder de heffingsvermindering. De insteek van deze verminderingsregeling is immers het stimuleren van maatschappelijk urgente opgaven. En is de regering van mening dat dit een maatschappelijk urgente opgave is? Graag reactie met toelichting. En ziet de regering de mogelijkheid om het voorliggende wetsvoorstel te dekken vanuit de andere opgaven?

Het lid Van Vliet leest dat er 70 miljoen euro per jaar beschikbaar is voor heffingsvermindering, maar dat de totale omvang van de heffing overeind blijft en constateert daarmee dat iedere vermindering op de heffing gecompenseerd zal moeten worden.

2. Toelichting op de wijzigingen

2.1 Uitbreiding krimpgebieden

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

2.2. Verlenging heffingsvermindering

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

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

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

stand te houden en moeilijk te maken, zo vragen de leden van de SP-fractie.

En op welke manier(en) kunnen de verschillende mogelijkheden tot heffingsvermindering, de uitzonderingen en de verlening beter bekend worden gemaakt?

De leden van de SP-fractie vragen hoe de verlenging van de termijn voor heffingsvermindering zich verhoudt tot het te houden Woonreferendum in Rotterdam. In hoeverre stimuleert de regering sloop en/of de woonvisie, zoals het Rotterdamse college van burgemeester en wethouders voorstelt, zo willen de leden van de SP-fractie weten.

De leden van de SP-fractie vragen voorts waarom de verlenging van de termijn niet voor ombouw van panden naar een woonbestemming geldt. Hoe vaak is de afgelopen jaren van deze mogelijkheid gebruik gemaakt? En is de regering van mening dat er al voldoende panden zijn omgebouwd naar woonfuncties, zo vragen de leden van de SP-fractie. Zo nee, waarom niet en hoe gaat de regering dit dan wel stimuleren?

2.3. Verhogen heffingsvrije voet van tien naar vijftwintig woningen

De leden van de VVD-fractie zijn in het bijzonder ingenomen met de verhoging van de heffingsvrije voet van 10 naar 25 woningen. Ook wijzen deze leden erop dat alle berichten en dramatische scenario's dat woningcorporaties niet meer zouden kunnen investeren vanwege de verhuurderheffing onterecht zijn gebleken; woningcorporaties hebben meer dan voldoende ruimte om te investeren. Deze leden hebben nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie hebben verder enkele vragen over de verhuurderheffing voor commerciële verhuurders. De verhuurderheffing is mede bedoeld om overtollig kapitaal, ooit opgebracht uit publieke middelen, terug te brengen naar het publieke domein. Waarom, zo vragen deze leden zich af, kunnen commerciële verhuurders niet worden vrijgesteld van de verhuurderheffing? En wat is de additionele budgettaire derving als de heffingsvrije voet wordt verhoogd naar 50 of 100 woningen? Hoeveel verhuurders betalen geen verhuurderheffing bij een heffingsvrije voet van 50 of 100 woningen? Ziet de regering mogelijkheden om de heffingsvrije voet verder te verhogen?

De leden van de PvdA-fractie zien dat de verhoging van de heffingsvrije voet verlichting geeft voor de kleinere verhuurders, zoals de monumentale hofjes. Heeft de regering inzicht in de sociale verhuurders van monumenten en het aantal eenheden dat ze verhuren? Welke verlaging van de verhuurderheffing krijgen deze verhuurders en waarom was een totale vrijstelling van de verhuurderheffing voor de verhuur van monumenten geen optie?

De leden van de SP-fractie vragen waarom er gekozen is voor een verruiming van 10 naar 25 woningen, en niet voor een verruiming naar 30 of 40 woningen. Wat zou het betekenen voor huurders, verhuurders en de schatkist als de heffingsvrije voet naar 30, 40 of 50 woningen zou gaan, zo vragen deze leden.

Hoeveel woningcorporaties gaan door het voorliggende wetsvoorstel geen verhuurderheffing betalen, zo vragen de leden van de SP-fractie. Deze leden vragen tevens hoeveel geld hiermee is gemoeid.

De leden van de SP-fractie vragen wat het voorliggende wetsvoorstel betekent voor kleine tot zeer kleine woningcorporaties. Tevens willen deze leden graag weten wat het voorliggende wetsvoorstel betekent voor (kleine) hofjeswoningen en in hoeverre er met hen is rekening gehouden bij het kiezen van een verruiming naar 25 woningen.

De leden van de CDA-fractie zien graag nader onderbouwd waarom de verhoging van de heffingsvrije voet vastgesteld is op 25. Ook zien deze leden graag wat de gevolgen zouden zijn van een verhoging naar 50, voor zowel de vermindering van de administratieve druk als voor de verhoging van de bijdrage van de overige woningcorporaties.

De leden van de D66-fractie hebben een vraag over het aanpassen van de ondergrens van het aantal woningen, van 10 naar 25. Daardoor is het aantal betalingsplichtige verhuurders verlaagd van ongeveer 3.200 naar 1.600. Wat voor effect heeft dit bij benadering op het aantal woningen waarover de verhuurdersheffing wordt berekend?

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

De leden van de PvdA-fractie zien dat de regering een poging heeft gedaan om de moties Van Vliet te vertalen in een heffingsvermindering in de krimpgebieden, maar ze constateren ook een aantal forse afwijkingen ten opzichte van deze moties. Allereerst vragen deze leden in algemene zin waarom de moties Van Vliet niet ruimhartiger gevolgd zijn.

Specifieker is de eerste vraag waarom de vermindering zich beperkt tot gemengd bezit. Ziet de regering geen rol voor de woningcorporaties voor het efficiënt en doelmatig oplossen van de problematiek van eigenaren die hun woning met geen mogelijkheid verkocht krijgen en daardoor in een woning gevangen zitten die totaal niet meer aansluit bij de behoeften en levensfase? Daarom vragen de leden van de PvdA-fractie welke bezwaren de regering heeft tegen marktconforme verwerving van problematisch particulier bezit waarvoor een vrijstelling van de verhuurderheffing wordt gegeven.

Daarnaast constateren deze leden dat de transformatie van de vastgoedmarkt in krimpgebieden een langdurig proces is, waardoor het reëel is dat de opkoop van woningen over een langere termijn plaatsvindt.

Momenteel kent de wet een opkooptermijn van drie jaar, maar wat zou zich verzetten tegen het verlengen van deze termijn naar vijf jaar?

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

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering constateert dat de vraag naar goedkope huurwoningen in krimpgebieden toeneemt. Deze leden vragen waar deze constatering op is gebaseerd. Zij vragen tevens hoe groot het tekort aan (goedkope) huurwoningen is in deze gebieden, graag uitgesplitst in goedkoop, betaalbaar en dure huurwoningen.

De regering stelt ook dat de vraag naar huurwoningen in krimpgebieden waarschijnlijk van tijdelijke aard is. De leden van de SP-fractie vragen de regering hoe lang «tijdelijk» is in deze. Op welke termijn zal het tekort zijn opgelost en wanneer slaat dit om in een overschot, zoals de regering verwacht?

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

Het lid Van Vliet leest dat de regering de twee aangenomen moties Van Vliet niet naar behoren uitvoert. De regering stelt voor om woningen in particulier bezit die door een verhuurder worden aangekocht, en die deel

uitmaken van een complex waar de betreffende verhuurder al bezit heeft, na aankoop gedurende vijf jaar vrij te stellen van verhuurderheffing. Het gaat dan om woningen die worden aangekocht in de periode 2017–2019. Een correcte uitvoering van de motie zou volgens dit lid twee negatieve ontwikkelingen remmen. De regering onderkent deze twee tendensen. Aan de ene kant staan er in de krimpgebieden veel particuliere huizen te koop, vaak tegen zeer lage prijzen, juist vanwege de krimp. Deze huizen staan lang leeg. Aan de andere kant is het zo dat er juist in deze krimpregio's vraag is naar goedkope huurwoningen.

De regering voert helaas enkel argumenten aan voor vrijstelling van de verhuurderheffing bij aankoop in een gemengd complex waar de betreffende verhuurder al bezit heeft. Het lid Van Vliet vraagt zich nogmaals af om welke reden de regering de motie niet naar behoren uitvoert.

Het lid van Vliet vraagt zich af op welke gegevens de regering zich baseert om te veronderstellen dat deze wijze van uitvoering toereikend zou zijn. Hoeveel gemengde complexen (waar de verhuurder al bezit heeft) zijn er in de krimpregio's? En in aanvulling daarop, hoe groot is het percentage potentieel vrij te stellen verhuureenheden in gemengde complexen waar de verhuurder al bezit heeft ten opzichte van de gehele woningvoorraad in krimpgebieden, en hoe groot is het percentage potentieel vrij te stellen verhuureenheden ten opzichte van de gehele woningvoorraad wanneer de eis van «gemengd complex waar de verhuurder al bezit heeft» niet zou gelden? Vindt de regering de voorgestelde maatregel, op basis van deze cijfers, afdoende gezien de omvang van de problematiek?

Het lid Van Vliet leest in de memorie van toelichting dat er per wijziging enkele tientallen miljoenen euro's zijn uitgetrokken. Voor de nieuw te introduceren heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw wordt zelfs een bedrag van 83,7 miljoen euro per jaar (gedurende vijf) jaar geraamd.

Door de vrijstelling van aangekochte woningen in gemengde complexen in krimpgebieden loopt de schatkist echter slechts een geschat bedrag aan verhuurderheffing van 0,2 miljoen in 2018 (oplopend naar 0,6 miljoen in 2020) mis, aldus het lid Van Vliet. Vindt de regering dat de ingecalculerde budgettaire effecten voor de voorgenomen wijzigingen evenredig zijn verdeeld, zo vraagt dit lid zich af.

In hoeverre is er overleg geweest met de betrokken krimpgebieden, zo vraagt het lid van Vliet zich nog af. De krimpgebieden geven namelijk zelf aan dat de vrijstelling qua tijdsbestek (drie jaar) niet voldoende is en dat er bovendien geen businesscases/ complexen zijn waar een woningcorporatie al bezit heeft.

Het lid Van Vliet leest tenslotte nog dat er een apart bestand moet worden aangelegd waaruit blijkt dat de verhuurder op 1 januari 2017 huurwoningen in het complex in bezit had. Dit betekent volgens de toelichting een lastenstijging voor de verhuurders en een stijging van de uitvoeringslasten bij de overheid. Is de regering het met het lid Van Vliet eens dat weglaten van de voorwaarde van «complex waar de verhuurder al bezit heeft» zowel efficiënter als doelmatiger zou zijn?

2.5. Heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw

De leden van de PvdA-fractie denken dat deze heffingsvermindering de behoefte aan betaalbare huurwoningen kan vergroten, iets waar een grote behoefte aan is.

Daarom vinden deze leden het belangrijk dat de aanvangshuur die voor deze woningen gevraagd wordt langjarig onder de aftoppingsgrens ligt. Ziet de regering ruimte om de verhuurder hier bij de aanvraag van de investeringsverklaring een intentie over uit te laten spreken?

De leden van de SP-fractie stellen vast dat de regering erkent dat de komst van de verhuurderheffing heeft gezorgd voor een stagnatie in de nieuwbouw en dat zij een ondersteuning van de bouw van goedkope woningen wenselijk vindt. De leden van de SP-fractie vragen daarop waarom het drie jaar heeft moeten duren voordat de regering tot deze conclusie is gekomen. Hoeveel goedkope huurwoningen zijn er niet nieuw gebouwd door de verhuurderheffing, zo vragen deze leden.

Daarop volgt de vraag hoeveel nieuwe goedkope en betaalbare huurwoningen er extra gebouwd moeten en kunnen worden met de wetswijziging en de heffingsvermindering die de regering nu voorstelt. Daarnaast vragen deze leden welk verschil de regering verwacht van het voorliggende wetsvoorstel. Kunnen de leden van de SP-fractie veronderstellen dat er 30 á 40% extra nieuwbouw zal zijn aangezien dit percentage de derving aan nieuwbouw is bij woningcorporaties? Ook vragen de leden van de SP-fractie naar de prognoses van nieuwbouw van goedkope huurwoningen mét en zónder deze wetswijziging. De leden van de SP-fractie zien een zo duidelijk mogelijk overzicht met concrete aantallen graag tegemoet.

De leden van de SP-fractie willen graag weten waarom er gekozen is een voor een verschil van 10.000 euro tussen krimpgebieden en de rest van Nederland. Waar zijn de bedragen 10.000 euro en 20.000 euro op gebaseerd, en wat betekent dit in concrete aantallen voor de verhoging van het heffingstarief voor sociale huurwoningen waarvoor geen vermindering geldt?

De leden van de SP-fractie willen ook weten waarom er gekozen is voor een verdeling in COROP-gebieden. Waarom wordt er alleen gekeken naar gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde van huur- en koopwoningen gezamenlijk? Waarom wordt de koopsector hierbij betrokken?

De vraag rijst bij de leden van de SP-fractie in welke gebieden wél sprake is van een tekort aan goedkope en betaalbare huurwoningen, maar die niet in een COROP-gebied vallen waardoor zij geen gebruik kunnen maken van de heffingsvermindering. Deze leden verzoeken een inventarisatie van de gemeenten en woningcorporaties die «buiten de boot» vallen en geen heffingsvermindering krijgen. Daaruit volgt de vraag wat de regering gaat doen in deze gebieden om de tekorten aan nieuwbouw op te lossen. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom er niet is gekozen voor een verdeling op basis van de langste wacht- en zoektijden voor huurwoningen, of voor een verdeling op basis van woningnood in sociale huurwoningen.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering nader te onderbouwen waarom is gekozen voor een heffingsvermindering van respectievelijk 10.000 euro en 20.000 euro voor nieuwe goedkope huurwoningen in niet-schaarstegebieden en in schaarstegebieden. Deze leden vragen de regering daarbij specifiek te beargumenteren waarom zij een heffingskorting voor nieuwbouw in niet-schaarstegebieden wenselijk en effectief acht.

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

2.6. Verhoging tarief verhuurderheffing

De leden van de PvdA-fractie zien dat de huizenprijzen in specifieke delen van het land zeer snel stijgen en denken dat dit aan kan houden. Dit zal zich de komende jaren ook vertalen in forse stijgingen in de OZB-taxaties.

Daarmee zijn deze leden bang dat de verhuurderheffing voor verhuurders in de schaarstegebieden sterk zal stijgen, terwijl de bouwopgave hier ook groot is. Daarom vragen deze leden of de regering dit probleem ook ziet en mogelijkheden om de OZB-waarde te bevriezen of een andere grondslag te nemen, zoals de verhuurwaarde, te onderzoeken.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de opbrengsten voor de regering gelijk moeten blijven en waarom er niet gezocht is naar een andere dekking. Tevens stellen deze leden de vraag hoeveel maandhuren woningcorporaties kwijt zijn aan de verhuurderheffing. Hoeveel is dit momenteel gemiddeld en hoeveel is dat na verhoging van het tarief? Hoeveel euro gaan huurders meer betalen door het verhogen van het tarief, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de GroenLinks-fractie zijn teleurgesteld over het feit dat de regering ervoor kiest de verhuurderheffing te verhogen om de maatregelen in deze wet te compenseren, in plaats van dat een alternatieve dekking is gezocht. Deze leden vragen de regering of hiermee niet aan de ene kant van de woningmarkt investeringscapaciteit wordt gecreëerd en aan de andere kant weggenomen. De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering om aan te geven hoeveel investeringscapaciteit bij de woningcorporaties verloren zal gaan door deze heffingsverhoging.

3. Diensten van algemeen economisch belang (DAEB)

De leden van de SP-fractie waarom vanuit het Vrijstellingsbesluit DAEB een compensatie gemiddeld maximaal 15 miljoen euro per belastingplichtige per jaar mag betreffen. Deze leden vragen waar de grens van 15 miljoen euro op is gebaseerd en wie dit bepaalt. Een zelfde vraag geldt voor het minimum investeringsbedrag. Waarom mag de tegemoetkoming niet hoger zijn dan 40% van het investeringsbedrag en wie bepaalt dat?

4. Budgettaire aspecten

De leden van de VVD-fractie lezen dat onverhoopte overschrijdingen worden voorkomen door alsdan de tegemoetkoming voor nieuwe aanvragen te verlagen of op nul te stellen. Hoe wordt hierbij voorkomen, zo vragen deze leden zich af, dat verhuurders verplichtingen aangaan en pas daarna horen dat zij niet in aanmerking komen voor een tegemoetkoming? Is voor verhuurders inzichtelijk in welke mate de regelingen zijn uitgeput?

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de regering jaarlijks 83,7 miljoen euro beschikbaar wil stellen voor de heffingsvermindering voor goedkope huurwoningen voor de duur van vijf jaar. Deze leden vragen voor hoeveel woningen de regering de bouw hiermee denkt te ondersteunen. Daarnaast vragen deze leden naar een inschatting van het risico dat de bouwproductie zich aan gaat passen aan het beschikbare budget. Deelt de regering de mening dat het wenselijk is als het bouwvolume sterk vergroot wordt en dat overtekening van de regeling daarmee eerder een goed dan een slecht teken is? Is de regering bereid om flexibiliteit tussen de verschillende jaren van de vermindering toe te passen en de Kamer tijdig te informeren over een eventuele verlaging van de vermindering?

De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering naar een onderbouwing van haar becijfering dat de heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw jaarlijks 83,7 miljoen euro zal kosten. De leden van de GroenLinks-fractie vragen hoe het voornemen van de regering om in het geval van hoger dan gepland gebruik van de heffingsvermindering de tegemoetkoming wordt te verlagen of zelfs op nul te

zetten voor nieuwe aanvragen zich verhoudt tot het rechtszekerheidsbeginsel.

5. Inwerkingtreding

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

Deze leden zien uit naar de spoedige verdere behandeling van het voorliggende wetsvoorstel.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden