

Vergaderjaar 2012–2013

**33 515**

## **Wijziging van de Wet verhuurderheffing**

**D**

### **NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 17 juni 2013

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het nader voorlopig verslag van de vaste commissies voor Financiën en voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik mede namens de staatssecretaris van Financiën in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zo veel mogelijk in samenhang worden behandeld.

Inhoudsopgave

1.	Achtergrond verhuurderheffing	1
2.	Effecten van de heffing	3
3.	Gevolgen voor bedrijfsleven en burger	4
4.	Overig	5

### **1. Achtergrond verhuurderheffing**

Omdat de verhuurderheffing van toepassing is op (vrijwel) alle verhuurders van woningen in de gereguleerde sector, zou er volgens de regering geen sprake zijn van discriminatie. De leden van de SP-fractie vragen waarom er geen discriminatie is indien alleen aan bedrijven in een bepaalde sector een belasting wordt opgelegd.

Volgens vaste jurisprudentie moet bij de beantwoording van de vraag of sprake is van discriminatie in de zin van het EVRM en het IVBPR worden vooropgesteld dat deze betreffende bepalingen niet iedere ongelijke behandeling van gelijke gevallen verbieden, doch alleen die welke als discriminatie moeten worden beschouwd omdat een objectieve en redelijke rechtvaardiging ervoor ontbreekt. Hierbij komt aan de wetgever een zekere beoordelingsvrijheid toe bij het beantwoorden van de vraag of gevallen voor de toepassing van deze bepalingen als gelijke gevallen moeten worden beschouwd en of, in het bevestigende geval, een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat om die gevallen niettemin in verschillende zin te regelen. Naar het oordeel van de regering is in de

beantwoording van het voorlopig verslag duidelijk gemaakt waarom verhuurders in de gereguleerde sector niet als gelijke gevallen als andere verhuurders of bedrijven in andere sectoren moeten worden beschouwd. De leden van de SP-fractie stellen dat het enkele opleggen van een belasting aan bedrijven in een bepaalde sector discriminatie zou inhouden. Dit geeft blijk van een ander discriminatiebegrip dan het bovenstaande, omdat dit zou inhouden dat de verschillen tussen bedrijven in verschillende sectoren niet relevant zouden zijn bij deze beoordeling. In een dergelijke opvatting zouden alle belastingen die een bepaalde sector raken, zoals een bankenbelasting of assurantiebelasting, discriminatoir zijn, hetgeen uiteraard niet het geval is.

Uit de memorie van antwoord begrijpen de leden van de SP-fractie dat de regering van oordeel is dat zij de verhuurders van woningen in de gereguleerde sector extra kan belasten omdat de overheid ooit in een ver verleden objectsubsidies aan deze sector heeft gegeven. De leden van de SP-fractie vragen hoe deze stelling zich verhoudt met de eindafspraken die in 1992 door de regering met de woningcorporaties zijn gemaakt, inhoudende dat de financiële banden tussen de regering en de corporaties werden beëindigd. Is het juist dat uit deze opvatting moet worden afgeleid dat de regering achteraf, met terugwerkende kracht, aan de objectsubsidies van vóór 1992 de voorwaarde verbindt dat de regering die subsidies kan terugvorderen, althans dat de regering meent vanwege deze subsidies een rechtsgrond te hebben om de corporaties alsnog een extra belasting op te leggen, zo vragen die leden.

In de memorie van antwoord wordt door de regering op pagina 2 beargumenteerd waarom de regeling van de verhuurderheffing niet discrimineert. In de betrokken tekstpassage wordt niet de grondslag voor de verhuurderheffing beargumenteerd.

In het kader van de vraag over een mogelijk ongeoorloofde discriminatie wordt uitgelegd waarin huurwoningen in de gereguleerde sector grosso modo verschillen van andere partijen op de markt. Naast een aantal andere genoemde elementen is ook een element van verschil dat veel van de betrokken huurwoningen in het gereguleerde segment met objectsubsidies zijn gebouwd, waardoor door de investeerders in deze huurwoningen een vraaghuur in het gereguleerde segment kon worden vastgesteld. Samen met de andere genoemde factoren, bijvoorbeeld de beschikbaarheid van huurtoeslag, is het gereguleerde huursegment daardoor een segment geworden dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. Daarin onderscheidt het gereguleerde huursegment zich van andere markten.

Gezien dit verschil en het feit dat de heffing van toepassing is op alle verhuurders van woningen in de gereguleerde sector, is er geen sprake van discriminatie.

De leden van de SP-fractie vragen of kan worden aangegeven en zo ja, op welke manier er in 1992 bij de «scheiding» tussen de regering en de corporaties afspraken zijn vastgelegd, die de regering achteraf het recht geven om vanwege de eerdere subsidies de corporaties extra te belasten, althans van de corporaties een financiële tegenprestatie te verlangen. Indien de regering meent het recht te hebben om vanwege die oude subsidies van vóór 1992 de corporaties in 2013 een extra belasting te kunnen opleggen en daarmee in feite oude subsidies te kunnen terugvorderen, is de regering dan bereid om die opvatting in financiële zin ook toe te passen op andere bedrijven en personen die in het verleden subsidies van de regering hebben ontvangen en zo nee, waarom niet, zo vragen die leden

Dergelijke afspraken zijn niet vastgelegd. Zoals in het vorige antwoord aangegeven baseert de regering haar recht om de heffing op te leggen dan ook niet op het gegeven dat corporaties of andere verhuurders in het verleden subsidies hebben verkregen.

## **2. Effecten van de heffing**

De leden van de SP-fractie vragen of, zoals de corporaties stellen, het in de periode 2013 tot en met 2017 minder dan die corporaties een jaar eerder aangaven, bouwen van tienduizenden woningen, het effect is van de verhuurderheffing en zo nee, waarom niet.

Het ligt in de rede te veronderstellen dat onzekerheid over de ontwikkeling van de financiële positie, mede vanwege de aangekondigde verhuurderheffing, leidt tot terughoudendheid in het maken van nieuwe investeringsplannen bij woningcorporaties. Inmiddels is er meer duidelijkheid ontstaan over de vormgeving van de verhuurderheffing en het nieuwe huurbeleid. Dit zal naar mijn verwachting een positief effect hebben op de investeringsvoornemens van corporaties, temeer daar doorrekeningen laten zien dat de potentiële extra huurinkomsten de extra lasten vanwege de verhuurderheffing binnen enkele jaren kunnen compenseren. Daarnaast merk ik op dat het streven van het Kabinet naar een meer marktconform huurniveau naar verwachting een positieve invloed zal hebben op de bereidheid van particuliere partijen om te investeren in de woningmarkt.

De leden van de SP-fractie vragen of de verhuurderheffing weliswaar enerzijds een aanzienlijke extra opbrengst betekent voor de schatkist, maar anderzijds ook leidt tot een aanzienlijk nadeel voor de schatkist als gevolg van de sterk teruglopende bouwproductie, van faillissementen in de bouwsector en van hoge werkloosheid in de bouw, waarbij deze negatieve effecten bovendien de economische recessie verergeren.

De verhuurderheffing zoals opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel en het wetsvoorstel tot invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing) (33 407), ten bedrage van € 50 miljoen hoeft niet te leiden tot minder investeringen. Uit mijn brief van 28 februari 2013 (Kamerstukken I 2012/13, 32 847, nr. B) blijkt onder meer dat de ruimte voor huurverhogingen vanuit de afspraken in het regeerakkoord en woonakkoord meer dan voldoende ruimte biedt voor financiering van de heffing. Ook de (niet in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen) voorgenomen hogere heffing in latere jaren hoeft niet te leiden tot minder investeringen en daardoor een lagere bouwproductie. In voornoemde brief van 28 februari 2013 is aangegeven dat op termijn de ruimere mogelijkheden voor huurstijgingen, de mogelijkheden tot kostenbesparing in de bedrijfsvoering en de verkoop van woningen generiek gezien voldoende financiële ruimte bieden voor financiering van de heffing.

Verder zijn in het woonakkoord verschillende aanvullende maatregelen getroffen om de bouwproductie te stimuleren. Het kabinet creëert een nieuw revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving met een Rijksbijdrage van € 150 miljoen. Het is de bedoeling dat het revolverend fonds door marktpartijen wordt aangevuld zodat een grotere investeringsimpuls ontstaat. Daarnaast is de BTW op arbeidskosten bij verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw tijdelijk verlaagd tot 6%.

### 3. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

De verhuurders beargumenteren de extra huurverhoging van 4% met verwijzing naar de verhuurderheffing van dit jaar en de komende jaren. De leden van de SP-fractie vragen of hiermee is aangetoond dat er, als er al geen formeel verband bestaat, in ieder geval een materiaal verband bestaat tussen de extra huurverhoging per 1 juli a.s. en de verhuurderheffing en zo nee, waarom niet.

De regering heeft op vragen van de leden van de SP-fractie in het voorlopig verslag geantwoord dat de verhuurderheffing niet op huurders drukt. De leden van de SP-fractie vragen of hieruit mag worden geconcludeerd dat de aangeslagen verhuurders de heffing kunnen voldoen zonder huurverhogingen aan hun huurders op te leggen en op welke wijze zouden deze verhuurders deze heffing dan kunnen financieren als zij geen extra inkomsten krijgen uit de huren. De leden van de SP-fractie vragen of dit oordeel, respectievelijk deze visie, ook voor de verhuurderheffingen voor 2014 en later geldt en zo ja, hoe zouden de verhuurders die heffingen voor 2014 en later kunnen opbrengen.

In de memorie van antwoord is aangegeven dat er geen formeel verband is tussen een eventuele huurverhoging en de verhuurderheffing. Tegelijkertijd vermeldt de memorie van antwoord dat de verhuurders uiteraard de mogelijkheid hebben om de inkomsten uit de huurverhogingen in te zetten voor het betalen van die heffing. Of een verhuurder, zoals de leden van de SP-fractie vragen, de heffing dan ook kan voldoen zonder huurverhogingen op te leggen, hangt af van de specifieke financiële positie van de individuele verhuurders. Het is aannemelijk dat verhuurders bij het vaststellen van de huurverhogingen, naast andere overwegingen, ook de gevolgen van de verhuurderheffing in de overweging betrekken. In die zin kan er een relatie zijn tussen de verhuurderheffing en de mate waarin van de mogelijkheid tot huurverhogingen gebruik wordt gemaakt. Zoals gezegd spelen bij het vaststellen van de huurverhogingen ook andere overwegingen een rol, zodat deze relatie niet eenduidig is vast te stellen. In de eerder aan uw Kamer gestuurde voormelde analyse van de effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing van 28 februari jl. is rekening gehouden met het ook hanteren van huurstijgingen door verhuurders, los van het feit dat er ook andere mogelijkheden zijn voor verhuurders om de heffing te betalen.

Tot de categorie huurders met een inkomen van minder dan € 33.614 bruto per jaar behoort ook een groep huurders die geen aanspraak kan maken op huurtoeslag. De leden van de SP-fractie vragen hoe groot deze groep zonder huurtoeslag is, wat voor deze huurders de extra huurverhoging van 4% betekent in netto bedragen en waarom de regering van oordeel is dat het redelijk is dat juist deze groep van minder draagkrachtige burgers een extra belasting te verduren krijgt.

Op basis van het WOoN 2012 zijn er naar schatting ongeveer 575.000 huishoudens in een huurwoning met een inkomen tussen de inkomensgrens huurtoeslag en € 33.614. Een groot deel van de genoemde huurstijging van 4% betreft het volgen van de reguliere inflatie. Zoals ik reeds heb geantwoord in de memorie van antwoord blijft het inkomenseffect van de mogelijkheid de huren te verhogen met 1,5% boven inflatie voor huishoudens met een inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren, per jaar voor 87% van deze groep beperkter dan -0,5%. De regering is dan ook van mening dat een huurverhoging van 4% redelijk is. Uitgaande van een gemiddelde kale huurprijs voor gereguleerde huurwoningen van € 431 per maand (WoON2012) bedraagt het netto bedrag van een huurverhoging van 4%

€ 17,25 per maand, het partiële effect van de mogelijkheid de huur verder dan inflatie te verhogen (1,5%) is € 6,45 per maand. 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.

#### **4. Overig**

De leden van de SP-fractie vragen op welke datum de uitkomsten van het onderzoek naar mogelijke definities van het begrip «scheefwonen» tegemoet kunnen worden gezien.

Het onderzoek «Analyse scheefwonen» zal op 27 juni 2013 aan beide Kamers der Staten-Generaal worden aangeboden.

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