

Vergaderjaar 2012–2013

33 405

Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 en enige andere wetten in verband met de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning)

33 407

Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing)

D

VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIES VOOR FINANCIËN¹ EN VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS DER KONINGIN²

Vastgesteld 14 december 2012

De nadere procedure geeft de commissies aanleiding tot het maken van de volgende nadere opmerkingen en het stellen van de volgende nadere vragen.

Algemeen

De leden van de **VVD**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de antwoorden van de regering in de memorie van antwoord. Deze leden blijven bezorgd over de complexiteit van de fiscale behandeling van de eigen woning en hebben naar aanleiding van de memorie van antwoord nog de volgende vragen.

De leden van de fractie van de **PvdA** danken de regering voor de antwoorden op hun vragen betreffende de onderhavige wetsvoorstellen en maken graag gebruik van de gelegenheid om de regering nadere vragen te stellen.

De leden van de **SP**-fractie hebben kennisgenomen van de memorie van antwoord. Naar aanleiding daarvan hebben zij een aantal aanvullende vragen.

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben met belangstelling kennis genomen van de beantwoording van de vragen door de regering. Zij hebben, vooruitlopend op het debat waarin zij meer principiële punten aan de orde zullen stellen, nog enkele vragen.

Wet herziening fiscale behandeling eigen woning

Vragen en opmerkingen van de fractie van de VVD

De leden van de VVD-fractie zien graag een uitwerking van de consequenties van de volgende voorbeeldsituaties voor zowel de man als de ex-partner, met verwijzing naar de relevante bepalingen.

¹ Samenstelling Financiën:

Holdijk (SGP), Van der Linden (CDA), Terpstra (CDA), Noten (PvdA), Sylvester (PvdA), Essers (CDA) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Elzinga (SP), Koffeman (PvdD), Reuten (SP), Knip (VVD), Hoekstra (CDA), Van Boxtel (D66), Backer (D66), Vos (GL), De Boer (GL), De Lange (OSF), Sent (PvdA), Postema (PvdA), Van Strien (PVV), Faber-van de Klashorst (PVV), Ester (CU), De Grave (VVD) (*vice-voorzitter*), Bröcker (VVD), Kok (PVV), Bruijn (VVD)

² Samenstelling Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koningin:

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), Meurs (PvdA), Vliegthart (SP), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Barth (PvdA), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV)

Op 31-12-2012 hebben een man en een vrouw een eigen woning met een gezamenlijke eigenwoningschuld. In 2013 (of later) gaan zij scheiden.
Voorbeeld 1: De man neemt het deel van de lening van de ex-partner over, maar in verband met de waardevermindering van de echtelijke eigen woning moet de man de overwaarde betalen aan zijn ex-partner. Hiervoor sluit de man een additionele lening af.
Voorbeeld 2: De man blijft in de bestaande eigen woning wonen en neemt gehele bestaande eigenwoningschuld over. De ex-partner koopt een nieuwe eigen woning en gaat hiervoor een nieuwe lening aan.
Voorbeeld 3: hoe werkt voorbeeld 2 uit als de ex-partner niet direct, maar op een later moment een nieuwe eigen woning koopt en op dat moment een nieuwe lening aangaat?

De leden van de VVD-fractie zijn verheugd dat de Belastingdienst een digitale voorziening zal creëren om de ingewikkelde fiscale regeling voor eigenwoningbezitters inzichtelijk te maken. Zij vragen de regering om daarbij rekening te houden met alle elementen van de eigenwoningregeling, zoals de bijleenregeling, en rekening te houden met persoonlijke omstandigheden die zich met regelmaat voordoen, zoals scheidingen en tijdelijke verhuur.

De leden van de VVD-fractie zijn verheugd dat de regering het overgangsrecht voor eigenwoningbezitters met een (gedeeltelijke) aflossingsvrije hypotheek heeft verruimd tot 1 april 2013. Toch lijkt er spanning te bestaan in de beantwoording van de regering. In de memorie van antwoord staat met betrekking tot het verhogen van het gegarandeerde kapitaal of de contractueel overeengekomen inleg het volgende.
Voor producten met een gegarandeerd kapitaal geldt dat het gegarandeerde kapitaal niet mag worden verhoogd en voor producten zonder gegarandeerd kapitaal geldt dat de contractueel overeengekomen inleg niet mag worden verhoogd, tenzij de verhoging van de inleg rechtstreeks voortvloeit uit de op 31 december 2012 geldende overeenkomst.
Hieruit lijkt voort te vloeien dat bestaande – gedeeltelijk aflossingsvrije – hypotheeken niet kunnen worden omgezet. Dat wil zeggen dat het doelkapitaal of de contractuele inleg van de aan de hypotheek gekoppelde BEW, KEW of SEW, welke slechts opbouwt tot een gedeelte van het hypotheekbedrag of de eigenwoningschuld, niet kan worden verhoogd. Deze omzetting van een gedeeltelijke aflossingsvrije hypotheek zou immers het verhogen van het gegarandeerde kapitaal of de contractueel overeengekomen inleg inhouden. De bovenstaande passage uit de memorie van antwoord lijkt niet te stroken met de volgende tekst uit de memorie van antwoord in samenhang met de door de regering via internet aan het publiek bekend gemaakte uitleg. In de memorie van antwoord staat met betrekking tot omzetten van bestaande aflossingsvrije hypotheeken het volgende.
Omdat voor die groep al is voorzien in een overgangstermijn is het kabinet met de leden van de fracties van de VVD en de PVV alsmede met de ondertekenaars van de eerder genoemde motie Kuiper van mening dat ook voor de omzetting van bijvoorbeeld een bestaande aflossingsvrije hypotheek in een (bank)spaarhypotheek een overgangstermijn tot 1 april 2013 billijk is.

Op de website van de rijksoverheid staat met betrekking tot omzetten van bestaande aflossingsvrije hypotheeken het volgende.

Woningbezitters die hun bestaande (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek willen omzetten in een (bank)spaar- of beleggingshypotheek, kunnen dat nog tot 1 april 2013 doen.¹

Uit de bovenstaande passages lijkt te volgen dat een verhoging van het doelkapitaal of de contractuele inleg voor 1 april 2013 ook nog mogelijk is.

¹ <http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk/nieuws/2012/12/07/minister-blok-geeft-overgangstermijn-voor-hypotheekomzetting.html>

De leden van de VVD-fractie constateren dat er een verschil lijkt te bestaan tussen het omzetten van een volledig aflossingsvrije hypotheek in een (bank)spaarhypotheek en het omzetten van een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek in een (bank)spaarhypotheek, door het verhogen van het doelkapitaal of het contractuele inlegbedrag. Een dergelijk onderscheid vinden de leden van de VVD-fractie, gelet op het doel van de overgangstermijn – het in staat stellen van eigenwoningbezitters om hun bestaande hypotheek aan te passen – onwenselijk. Kan de regering bevestigen dat eigenwoningbezitters voor 1 april 2013 zowel in de gelegenheid worden gesteld om een volledig aflossingsvrije hypotheek in een (bank)spaarhypotheek om te zetten en ook in de gelegenheid worden gesteld om een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek om te zetten in een (bank)spaarhypotheek, door middel van het verhogen van het doelkapitaal of het contractuele inlegbedrag van de KEW, BEW of SEW.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA

Omzetten hypotheek

De leden van de PvdA-fractie hebben met instemming kennisgenomen van het voornemen van de regering om huizenbezitters meer tijd te geven om hun bestaande aflossingsvrije hypotheek om te zetten in een spaar- of beleggingshypotheek. De aanleiding ligt in het feit dat de toeloop bij de banken te groot was om alle aanvragen voor 31 december te kunnen afhandelen. De termijn wordt verlengd tot 1 april volgend jaar. De leden van de PvdA-fractie vernemen graag van de regering waarom is gekozen met een verlenging van de termijn met drie maanden in plaats van zes maanden. Graag ontvangen zij een onderbouwing voor de keuze voor drie maanden.

Doelstelling beperking risico's

Het voorliggende wetsvoorstel beoogt de hoge gezamenlijke hypotheekschuld terug te brengen. Dit wordt evenwel pas op zeer lange termijn behaald en zeker gedurende de eerstkomende 10 à 15 jaar is het budgettaire effect minimaal, omdat het voor bestaande hypotheek geen stimulans biedt om af te lossen. Deelt de regering met de leden van de fractie van de PvdA de zorg dat daarmee het doel van het beperken van financiële risico's slechts beperkt wordt bereikt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke consequenties verbindt zij daaraan?

Doelstelling beperking gevolgen

De wet herziening fiscale behandeling eigen woning beoogt mensen met een reeds bestaande hypotheek zekerheid te bieden. Echter, hun huizen zullen als gevolg van het wetsvoorstel in waarde zakken en een grote groep zal dientengevolge mogelijk «onder water raken» of nog erger meer «onder water raken» dan nu al het geval is. Deelt de regering de constatering van de leden van de PvdA-fractie dat aan de voorwaarde om bestaande gevallen te eerbiedigen in de kern niet wordt voldaan? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke consequenties verbindt het daaraan?

Vragen Verbond van Verzekeraars

Graag vragen de leden van de PvdA-fractie de regering om te reageren op de nadere vragen betreffende het Wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning die voor het Verbond van Verzekeraars zijn geformuleerd en op 10 december jl. naar onze Kamer zijn gestuurd.

Basishypotheek

De regering wijst blijkens de memorie van antwoord een verbod op andere hypotheekproducten dan de annuïteitenhypotheek af. Graag brengen de leden van de PvdA-fractie de Basishypotheek onder de aandacht van de regering. De Basishypotheek is een hypotheek waarvan de voorwaarden worden vastgesteld door de overheid. Te denken valt bijvoorbeeld aan een annuïteitenhypotheek van niet meer dan vijf keer het bruto-inkomen, een looptijd van dertig jaar, een vast rentepercentage, geen verzekeringen anders dan bij wet verplicht, en geen vermogensopbouw via aandelen of anderszins. Hypotheekaanbieders worden verplicht om de Basishypotheek aan te bieden binnen de door de overheid gestelde regels. Bij twijfel kan de consument altijd bij de overheid terecht voor advies of controle van de hypotheek. Naast de Basishypotheek blijft het voor consumenten gewoon mogelijk om andere soorten hypotheek af te sluiten, maar dit gebeurt dan op verantwoordelijkheid van de consument zelf. Het mes van de Basishypotheek snijdt aan ten minste drie kanten. Ten eerste beschermt het consumenten tegen hun financiële onwetendheid, of, met andere woorden, tegen de informatie- en kennisvoorsprong van de hypotheekaanbieders. Daarmee zorgt het er tevens voor dat het kapitalistisch systeem haar winst niet gaat halen uit onwetendheid en onkunde. Ten tweede biedt de Basishypotheek hypotheekaanbieders de mogelijkheid om te concurreren op de prijs van het product, dat wil zeggen het rentepercentage en op kwaliteit en klantvriendelijkheid. Het zorgt er daarmee voor dat het kapitalisme haar welvaartcreërende werk kan doen. Ten derde zorgt het in stand houden van andere hypotheekvormen ervoor dat ondanks de extra geboden zekerheid van de Basishypotheek de keuzevrijheid van het individu niet wordt beperkt. Aldus is de Basishypotheek een gedragseconomisch antwoord op de crisis, omdat het niet alleen uitgaat van het idee dat economische actoren gedreven worden door (financiële) prikkels, maar daarnaast voorkomt dat er misbruik gemaakt kan worden van de bestaande beperkte rationaliteit in het systeem. Graag ontvangen de leden van de fractie van de PvdA een reactie van de regering op deze mogelijkheid.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

Hypotheekrenteaftrek en huuraftrek

De leden van de SP-fractie vragen de regering om de cijfers uit Tabel 1 van de memorie van antwoord eveneens te verstrekken voor de jaren 2010 t/m 2012 (wat betreft de hypotheekrenteaftrek (HRA) zou dit tevens de aansluiting naar Tabel 2 en 3 geven). De leden van de SP-fractie concluderen uit Tabel 1 dat eigenwoningbezitters met een voor HRA in aanmerking komende lening een belastingvoordeel genieten in vergelijking met huurders. Deelt de regering deze conclusie? Deze onevenredigheid kan worden weggenomen door de HRA geleidelijk af te schaffen. Dit is het pad dat de regering nu lijkt te zijn opgeslagen. Heeft de regering ook overwogen om, teneinde deze onevenredigheid weg te nemen, woninghuurders voor een periode van dertig jaar een bepaalde huuraftrek te gunnen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, tot welke overwegingen en conclusies heeft dit geleid?

Omvang van de hypotheekrenteaftrek en belastingderving per deciel

De leden van de SP-fractie danken de regering voor de aanvullende informatie van Tabellen 2 en 3. Het is echter niet duidelijk wat rij 6 precies aangeeft. Het lijkt erop dat hier het product van rij 2 en rij 4 staat (onafgerond) maar dan in miljoen euro. Is dit correct? Zo nee, wat staat er

dan in rij 6 in vergelijking met rij 4? Het lijkt erop dat rij 6 niet weergeeft wat de leden van de SP-fractie in het voorlopig verslag vroegen. De optelsom van de rij zou in de orde van grootte van € 11 à € 12 mld. moeten liggen.

De leden van de SP-fractie vragen de regering om Tabel 2 en Tabel 3 uit de memorie van antwoord te reproduceren, doch voorzien van een zevende rij waarin (gezien vanuit de belastingplichtige) het belastingvoordeel is aangegeven (dat wil zeggen, gezien vanuit de Rijksoverheid, de belastingderving c.q. het budgettaire beslag: de rij die zou moeten optellen tot ongeveer € 11 à € 12 mld.). Zij vragen de regering eveneens om in een achtste rij het gemiddelde bruto-inkomen per deciel en in een negende rij de decielgrenzen aan te geven (dat wil zeggen het hoogste inkomen van een deciel).

Wet verhuurderheffing

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA

Wetsvoorstellen inkomensafhankelijke huurverhoging

De regering schrijft in de Memorie van Antwoord dat er geen één-op-één relatie is tussen de voorliggende verhuurderheffing en de wetsvoorstellen huurverhoging op grond van inkomen (33 129) en huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (33 330). Wel geeft het aan dat met de twee laatstgenoemde wetsvoorstellen gepaard gaande verruiming van de mogelijke verdiencapaciteit van woningcorporaties de heffing kan worden gefinancierd. Hier is, zoals de regering aangeeft, in de berekeningen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) naar de heffing zoals in het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen, ook rekening mee gehouden. Deelt de regering dan de mening van de leden van de PvdA-fractie dat het onwenselijk is om het voorliggende wetsvoorstel niet samen met de huurwetsvoorstellen te behandelen? Immers, het geeft in de Memorie van Antwoord aan dat de verhuurderheffing gezien moet worden in het licht van de grotere verdiencapaciteit van verhuurders door de voorgestelde mogelijkheden voor extra huurverhogingen.

Wetsvoorstel maximale huurprijs

Voorts schrijft de regering in de memorie van antwoord dat het voornemens is de maximale huurprijs te koppelen aan de WOZ-waarde. De exacte vormgeving hiervan vergt evenwel nog nadere uitwerking, zo geeft er kabinet aan. Deelt de regering dan de mening van de leden van de PvdA-fractie dat het onwenselijk is om het voorliggende wetsvoorstel niet samen met de voorgenomen koppeling van de maximale huurprijs aan de WOZ-waarde te behandelen?

En deelt de regering de zorg van de leden van de PvdA-fractie dat met het voornemen de maximale huurprijs te koppelen aan de WOZ-waarde een verbinding gelegd tussen twee onvergelykbare waarden, die van het huurrecht (privaatrecht) en die van het belastingrecht (publiekrecht), die beiden volgens een geheel andere systematiek tot stand komen?

Horizonbepaling

De regering geeft in de memorie van antwoord aan dat de Wet verhuurderheffing niet als tijdelijk bedoeld is, maar een structurele bijdrage levert aan het beter laten functioneren van de huurmarkt. Graag vernemen de leden van de fractie van de PvdA volgens welk mechanisme deze verbeterde functionering als gevolg van het voorliggende wetsvoorstel naar de mening van de regering opereert.

Budgettaire gevolgen

De vragen van de leden van de PvdA-fractie betreffende de budgettaire gevolgen van het voorliggende wetsvoorstel zijn onbeantwoord gebleven en derhalve herhalen zij deze. De leden van de PvdA-fractie lezen in de brief van de Staatssecretaris van Financiën van 23 november 2013 (33 402/33 403/33 405/33 406/33 407, B) dat met de verhuurderheffing een verwachte opbrengst wordt gegenereerd van € 800 mln. vanaf 2014. Klopt de constatering van de leden van de PvdA-fractie dat hierbij verondersteld wordt dat de wetsvoorstellen huurverhoging op grond van inkomen (33 129) en huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (33 330) zullen worden aangenomen? Begrijpen de leden van de PvdA-fractie het goed dat de regering daarmee dan een bedrag inboekt zonder dat beide Kamers van de Staten-Generaal de bijbehorende wetsvoorstellen hebben aangenomen?

Effect op verhuurders

In de berekeningen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) naar de heffing zoals in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen, wordt rekening gehouden met de twee wetsvoorstellen op het terrein van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Graag ontvangen de leden van de PvdA-fractie berekeningen waarbij er vanuit wordt gegaan dat de twee huurwetsvoorstellen niet worden aangenomen. Ook dit betreft een vraag uit het voorlopig verslag die onbeantwoord is gebleven. In de memorie van antwoord lezen de leden van de PvdA-fractie dat verhuurders naar de mening van de regering de heffing langs andere weg moeten financieren als de twee wetsvoorstellen op het terrein van de inkomensafhankelijke huurverhoging niet worden aangenomen. Voorts schrijft de regering dat de verdien capaciteit na enkele jaren voldoende stijgt om de in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen verhuurderheffing te financieren. Wederom zien de leden van de PvdA-fractie dit graag cijfermatig onderbouwd.

Particuliere hofjesstichtingen

Graag vragen de leden van de PvdA-fractie aandacht voor de effecten van de Wet verhuurderheffing voor particuliere hofjesstichtingen. De doelstelling van hofjes is veelal het verstrekken van woongelegenheden aan alleenstaanden met een laag inkomen. Daarnaast zijn particuliere hofjesstichtingen belast met het in standhouden van de historische panden. De hofjes die door de particuliere stichtingen worden beheerd zijn volledig afhankelijk van de huuropbrengsten voor de exploitatie en het onderhoud van het meestal monumentale gebouw. Deelt de regering de zorg van de leden van de PvdA-fractie dat ten gevolge van de Wet verhuurderheffing de oorspronkelijke gedachte van de hofjes in zwaar weer dreigt te geraken? Een sterke huurverhoging kan gezien de inhoud van de huurwetgeving niet en is bovendien in strijd is met de oorspronkelijke doelstelling van de hofjes, te weten woongelegenheden te bieden aan minder draagkrachtige alleenstaanden. Is de regering bereid, zo vragen de leden van de PvdA-fractie zich af, voor particuliere hofjesstichtingen een uitzondering te maken en de hofjes uit te sluiten van toepassing van de Wet verhuurderheffing? Zo nee, waarom niet?

NSW-landgoederen

Het wetsvoorstel heeft een forse lastenverzwaring voor zogenoemde NSW-landgoederen tot gevolg. De Natuurschoonwet (NSW) is bedoeld om te voorkomen dat belastingheffing tot versnippering van landgoederen leidt en om duurzame instandhouding van landgoederen te

bevorderen. Deze wet kent een aantal faciliteiten om de duurzame instandhouding van landgoederen te waarborgen. Hoe verhoudt het voorliggende wetsvoorstel zich tot de doelstelling die aan de NSW ten grondslag ligt? Deelt de regering de zorg van de leden van de PvdA-fractie dat de Wet verhuurderheffing in strijd is met deze doelstelling? Is de regering bereid, zo vragen de leden van de PvdA-fractie zich af, voor NSW-landgoederen een uitzondering te maken en deze uit te sluiten van toepassing van de Wet verhuurderheffing? Zo nee, waarom niet?

Particuliere verhuurders in het algemeen

Circa 20 procent van de gereguleerde huurwoningvoorraad is in het bezit van particuliere verhuurders. Deze verschillen fundamenteel van woningcorporaties betreffende doelstellingen, maatschappelijke rol, fiscale behandeling en draagkracht om de nieuwe belasting te kunnen betalen. Zo is niet zelden voor particuliere verhuurders het inkomen uit de huurwoningen de enige pensioenvoorziening die ze hebben. Woningcorporaties hebben kunnen profiteren van fiscale voordelen die niet beschikbaar waren voor de particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen. De Vereniging Vastgoed Belang meent dat als gevolg van de Wet verhuurderheffing de exploitatie negatief wordt, investeringsbeslissingen worden afgeblazen en reeds gestarte projecten worden stilgelegd. Zij meent dat een dergelijke heffing voor particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen niet logisch is, omdat zij hun woningportefeuille zonder publiek geld en na afdracht van de bijbehorende belastingen hebben opgebouwd. Graag ontvangen de leden van de PvdA-fractie een reactie op de afzonderlijke onderdelen van dit betoog. Is de regering bereid, zo vragen de leden van de PvdA-fractie zich af, voor particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen een uitzondering te maken en deze uit te sluiten van toepassing van de Wet verhuurderheffing? Zo nee, waarom niet?

Effect op de woningmarkt en bouweconomie

In het voorlopig verslag hebben de leden van de PvdA-fractie zorgen geuit over het effect van de voorgestelde verhuurderheffing op de woningmarkt en bouweconomie. Mochten de huurwetsvoorstellen geen doorgang vinden, dan meent de regering dat de heffing door verhuurders langs andere weg moet worden gefinancierd. Voorts schrijft de regering dat de mate waarin er een effect op de woningmarkt en bouweconomie zal zijn afhangt van welke alternatieve financiering wordt gevonden. Graag ontvangen de leden van de PvdA-fractie een cijfermatige analyse van het effect van de voorgestelde verhuurderheffing op de woningmarkt en bouweconomie voor het scenario dat verhuurders geen alternatieve financiering vinden.

Woningbezitters versus huurders

Uit beantwoording van een vraag van de leden van de SP-fractie in het voorlopig verslag blijkt dat 88% van de 55% huishoudens die hypotheekrente aftrek krijgen, gezamenlijk een bedrag ontvangen van € 13,1 mld. (excl. huurwaardeforfait is het € 9,5 mld.) terwijl de huurtoeslag voor de huishoudens die een woning huren (45%) in totaal € 2,55 mld. kost. Waarom kiest de regering er dan voor de huursector € 800 mln. bij te laten dragen? Bovendien zal dit bedrag getuige het regeerakkoord stijgen naar € 2 miljard. Welke bruggen worden hier geslagen, zo vragen de leden van de PvdA-fractie zich af.

Alternatieven

Mocht het voorliggende wetsvoorstel niet aangenomen worden in de Eerste Kamer, op welke wijze zal de regering dan voldoen aan de bezuinigingsdoelstelling op dit terrein?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

Kredietverlening aan corporaties

De leden van de SP-fractie constateren dat het WSW heeft in zijn brief aan de regering van 26 november 2012 heeft aangegeven dat volgend jaar bijna de helft van de corporaties op basis van de financiële parameters niet meer geborgd kan worden, waardoor de corporaties geen leningen meer kunnen afsluiten. Hoe beoordeelt de regering een en ander?

Negatieve effecten op de investeringen van corporaties en de gevolgen daarvan

De leden van de SP-fractie vragen de regering om een beoordeling van de recente onderzoeksrapporten van Ortec, CFV, WSW en EIB, die laten zien dat de voorgenomen verhuurderheffing sterke negatieve effecten zal hebben op de investeringen van de corporaties. Hoe beoordeelt de regering het gegeven dat naar aanleiding van de komende verhuurderheffing de corporaties nu al een bedrag aan investeringen geschrapt hebben van meer dan € 1 mld.? Onderschrijft de regering dat € 1 mld. minder investeringen van de corporaties tot gevolg heeft dat er ruim 11 500 bouwvakkers extra werkloos zullen worden en dat de overheid ongeveer € 250 mln. aan BTW-inkomsten zal derven? Zo nee, wat zouden volgens de regering de geraamde implicaties van zo'n investeringsdaling zijn?

Taak van de corporaties en bijdrage daaraan van de regering

De leden van de SP-fractie constateren dat de regering in de memorie van antwoord stelt dat het de opvatting van het kabinet is dat de corporaties weer dienstbaar moeten worden aan het publiek belang en dat het de taak van de corporaties is om sociale huurwoningen te bouwen, te verhuren en te beheren. Is de regering van mening dat de verhuurderheffing bijdraagt het aan het bouwen van sociale huurwoningen? Zo ja, hoe?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van GroenLinks

Ten aanzien van de verhuurderheffing stelt de regering in diverse antwoorden dat nu plannen voor wijziging van het huurstelsel, koppeling van de huren aan de WOZ-waarde en eventuele huurverhogingen nog niet aan de orde zijn. De impliciete boodschap lijkt te zijn dat men op de mogelijke effecten daarvan nu niet vooruit mag lopen. In antwoord op vragen naar de betaalbaarheid van de verhuurderheffing voor de verhuurders verwijst de regering echter zelf naar de op handen zijnde plannen voor huurverhoging. Nu de regering zelf stelt niet op toekomstige maatregelen vooruit te willen lopen roept dat dan wel de vraag op of de verhuurderheffing voor de diverse verhuurders is op te brengen wanneer er van uitgegaan wordt dat verdere aanpassingen van de huurwetgeving achterwege blijven, en wat in dat geval de effecten zullen zijn op onder meer de investeringsruimte van verhuurders in de verschillende regio's. De leden van de GroenLinks-fractie ontvangen graag een zo gedetailleerd mogelijk antwoord van de regering.

De leden van de GroenLinks-fractie achten het niet reëel om niet het verband te leggen met de voorgenomen wijzigingen in het huurbeleid, hoewel die blijkens berichten van maandag 10 december weer op losse schroeven lijken te staan. Is de regering het met deze leden eens dat de beoordeling van de verhuurderheffing niet los kan staan van de beoordeling van de toekomstige huurmaatregelen, nu met deze maatregelen de verhuurderheffing opgebracht zal moeten worden?

De regering stuurde op 10 december 2012 een brief (TK 29 453, Nr. 283) naar de Tweede Kamer met een verschillen-analyse van het CPB, waarin het verschil in effecten van het voorgenomen huurbeleid in de verschillende rapportages wordt weergegeven. De kern van de verschillen is er in gelegen dat het CPB uitging van stijgende WOZ-waarden, terwijl het CFV uitging van een daling van de WOZ-waarden. In de brief geeft de regering aan dat de verwachtingen voor de koopprijsontwikkelingen op korte termijn (2012–2014) niet positief zijn. De conclusie van de brief lijkt te zijn dat het nog maar de vraag is of verhuurders de verhuurderheffing zullen kunnen gaan betalen uit een stijging van de huuropbrengsten. Is dat juist? En is dit niet des te meer de vraag voor de jaren 2013 en 2014, waar de thans voorliggende verhuurderheffing op ziet?

De laatste zin alinea van de brief luidt: «Hierbij merk ik op dat bij het invulling geven aan de verhuurderheffing ook andere mogelijkheden in beeld kunnen komen zoals een meer efficiënte bedrijfsvoering met lagere overheadkosten en kostenreductie bij onderhoud en beheer en meer verkoop van huurwoningen. Op deze wijze kunnen investeringen zoveel mogelijk op peil blijven.» Kan de regering deze stelling onderbouwen? Hoeveel ruimte is er bij verhuurders nog om efficiënter te gaan werken? Hoeveel kan er bezuinigd worden op onderhoud en beheer zonder de belangen van huurders te schaden? Hoe reëel is het dat verhuurders in de huidige markt huurwoningen voor een goede prijs kunnen verkopen? En hoe reëel is het derhalve te verwachten dat de verhuurderheffing niet ten koste gaat van investeringen? Graag een cijfermatige onderbouwing.

In de memorie van antwoord geeft de regering aan dat het wetsvoorstel niet leidt tot een wijziging in de verplichting die corporaties hebben waar het gaat om huisvesting van de doelgroep. Waaruit bestaan die verplichtingen precies, en hoe kunnen deze worden afgedwongen? Welke juridische middelen heeft de overheid bijvoorbeeld om te voorkomen dat woningcorporaties alle grote huurwoningen, zoals eengezinswoningen, bij vertrek van de zittende huurder boven de liberalisatiegrens brengen? En wat betekent dit voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor gezinnen met een laag inkomen?

De leden van de commissies zien de beantwoording van voorgaande vragen met belangstelling tegemoet. Zij verzoeken de regering de memorie van antwoord zo mogelijk uiterlijk vrijdag 7 december 2012 aan de Eerste Kamer toe te zenden.

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,
Essers

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koningin,
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,
Van Dooren