

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)

E

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 14 december 2012

Inhoudsopgave

Algemeen	1
Wet herziening fiscale behandeling eigen woning	2
1. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD	2
2. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA	4
3. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP	8
Wet verhuurderheffing	10
4. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA	10
5. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP	14
6. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van GroenLinks	15

Algemeen

Het kabinet heeft met belangstelling kennisgenomen van de vragen van de leden van de fracties van de VVD, de PvdA, de SP en GroenLinks.

Bij de beantwoording van de vragen is zo veel mogelijk de volgorde van het verslag aangehouden. Waar meerdere fracties vragen van gelijke strekking hebben gesteld, zijn deze vragen gezamenlijk beantwoord bij de eerste fractie die de vraag heeft gesteld.

Deze nota naar aanleiding van het verslag is mede namens de Staatssecretaris van Financiën ondertekend.

Wet herziening fiscale behandeling eigen woning

1. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD

De leden van de fractie van de VVD vragen naar de uitwerking van een casus waarin twee echtgenoten op 31-12-2012 gezamenlijk een eigen woning met een eigenwoningschuld hebben en zij in 2013 gaan scheiden. Zij vragen daarbij specifiek naar de situatie waarin:

- de man (X) het deel van de lening van de ex-partner (Y) overneemt en X in verband met de waardestijging van de echtelijke eigen woning de overwaarde op het deel van Y moet betalen aan Y waarvoor X een additionele lening afsluit.
- Y vervolgens een nieuwe eigen woning koopt en hiervoor een nieuwe lening aangaat.
- Y niet direct, maar op een later moment een nieuwe eigen woning koopt en op dat moment een nieuwe lening aangaat.

Ook het Verbond van Verzekeraars (het Verbond) schetst deze casus, waarop de leden van de fractie van de PvdA een antwoord wensen.

Bij de hierna opgenomen uitwerking wordt uitgegaan van een huwelijk tussen X en Y in gemeenschap van goederen en een woning met een aanschafwaarde van € 200 000 die is aangekocht met behulp van een aflossingsvrije lening.

Voorbeeld 1

X en Y zijn gehuwd in gemeenschap van goederen.

Tot de huwelijksgemeenschap behoren op 31 december 2012 een eigen woning en een aflossingsvrije hypotheek van € 200 000. X en Y hebben derhalve beiden een eigenwoningschuld (in dit voorbeeld verder: EWS) van € 100 000.

In 2013 gaan X en Y scheiden. De eigen woning heeft op dat moment een waarde van € 220 000. De EWS bedraagt nog steeds € 200 000 (dus voor X en Y ieder € 100 000), er is dus niet afgelost. X blijft in de woning wonen, neemt het deel van de woning en de schuld dat gezien de huwelijksgemeenschap toekomt aan Y over en betaalt een vergoeding voor de overwaarde van € 10 000 die hij financiert met een lening.

Fiscaal wordt aangesloten bij de economische gerechtigdheid die volgt uit het huwelijk. Economisch gezien koopt X voor € 110 000 de helft van de woning, een helft die op grond van zijn huwelijk met Y toekomt aan Y.

De situatie voor X wordt daarmee als volgt:

X heeft een bestaande aflossingsvrije lening van € 100 000 die ook na de echtscheiding blijft vallen onder het overgangsrecht (artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001). De lening die X in of na 2013 aangaat (dan wel overneemt) voor de aanschaf van de helft van de woning die toekomt aan Y (inclusief de waardestijging van € 10 000) van € 110 000 valt onder het voorgestelde, nieuwe recht en moet dus ten minste annuïtair volledig worden afgelost in maximaal 360 maanden om te kwalificeren als EWS waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is.

Y realiseert bij de vervreemding van de helft van de woning waartoe zij economisch gerechtigd is aan X een verkoopwinst van € 10 000 (verkoopwaarde verminderd met de EWS). Die verkoopwinst wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve (artikel 3 119aa, eerste lid, van de Wet IB 2001). Indien Y bijvoorbeeld binnen een jaar na vervreemding van haar helft van de vorige eigen woning een nieuwe woning koopt van stel € 150 000 dan mag de EWS maximaal € 140 000 (aanschafprijs verminderd met de eigenwoningreserve) bedragen. Deze lening valt voor € 100 000 onder het overgangsrecht (geen aflossingseis op grond van artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001) en dient voor € 40 000 ten

minste annuïtair volledig te worden afgelost in maximaal 360 maanden om te kwalificeren als EWS waarover de rente fiscaal aftrekbaar is. Indien Y de nieuwe woning van € 150 000 koopt op een moment dat ligt na het jaar volgende op het jaar van vervreemding van de vorige eigen woning (in casu het moment van echtscheiding) maar nog binnen de termijn van de toepassing van de eigenwoningreserve (artikel 3 119aa, derde lid, van de Wet IB 2001) dan geldt dat over de gehele nieuwe schuld van € 140 000 ten minste annuïtair volledig moet worden afgelost om te kwalificeren als EWS waarover de rente fiscaal aftrekbaar is (artikel 10bis.1, derde lid, van de Wet IB 2001). De periode waarover zij renteaftrek heeft genoten vanaf 2001 tot en met het moment van vervreemding van haar helft van de vorige eigen woning wordt in mindering gebracht op de maximale termijn van 360 maanden waarin de nieuwe lening ten minste annuïtair volledig moet worden afgelost.

Indien Y de nieuwe woning van € 150 000 koopt na drie jaar na het moment van vervreemden van de vorige eigen woning (in casu het moment van echtscheiding) dan geldt dat de EWS maximaal € 150 000 bedraagt. De eigenwoningreserve is immers na drie jaar vervallen (artikel 3 119aa, derde lid, van de Wet IB 2001). Over deze gehele nieuwe schuld van € 150 000 dient ten minste annuïtair volledig te worden afgelost om te kwalificeren als EWS waarover de rente fiscaal aftrekbaar is (artikel 10bis.1, derde lid, van de Wet IB 2001). De periode waarover zij renteaftrek heeft genoten vanaf 2001 tot en met het moment van vervreemding van haar helft van de vorige eigen woning wordt in mindering gebracht op de maximale termijn van 360 maanden waarin de nieuwe lening ten minste annuïtair volledig moet worden afgelost.

Overigens is de bovenstaande uitwerking gelijk indien X en Y niet-gehuwde fiscale partners zouden zijn die gezamenlijk (ieder voor de helft) een eigen woning hebben en uit elkaar gaan.

De leden van de fractie van de VVD vragen of de Belastingdienst in de te creëren digitale voorziening rekening kan houden met alle elementen van de eigenwoningregeling en persoonlijke omstandigheden van de eigenwoningbezitters. Met de nieuw te ontwikkelen digitale voorziening kan de eigenwoningbezitter uitrekenen welk bedrag aan rente en aflossing maandelijks moet worden betaald om te voldoen aan de annuïtaire aflossingseisen. Het digitale aangifteprogramma biedt daarnaast de door deze leden gevraagde mogelijkheden om rekening te houden met alle andere elementen van de eigenwoningregeling en persoonlijke omstandigheden.

De leden van de fractie van de VVD constateren aan de hand van een tweetal passages in de memorie van antwoord en een nieuwsbericht van 7 december jl.¹ 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. Volgens deze leden lijkt het eerste wel tot 1 april 2013 te kunnen en het tweede niet. Deze leden achten dit onwenselijk. Het Verbond stelt dezelfde vraag, waarop de leden van de fractie van de PvdA een reactie vragen. Het kabinet erkent dat in de passage die door de leden van de fractie van de VVD als eerste wordt aangehaald² abusievelijk melding wordt gemaakt van 31 december 2012. Het kabinet kan de leden van de fracties van de VVD en de PvdA alsmede het Verbond bevestigen dat belastingplichtigen die op 31 december 2012 een eigen woning en een eigenwoningschuld hebben tot 1 april 2013 de tijd hebben om ofwel hun volledig aflossingsvrije hypotheek «om te zetten» in een (gedeeltelijke) (bank)spaar- of beleggingshypotheek ofwel het (bank)spaar- of beleggingsgedeelte van de gedeeltelijke aflossingsvrije hypotheek «te verhogen». Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat belastingplichtigen die op 31 december 2012 een eigen woning en een eigenwoningschuld

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

² Deze passage luidt als volgt: «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.» (Kamerstukken I 2012/13, 33 405, C, blz. 6).

hebben en daarnaast op 31 maart 2013 beschikken over een kapitaalverzekering eigen woning (KEW), een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen woning (BEW) vanaf 1 april 2013 het gegarandeerd kapitaal niet mogen verhogen. Ook de contractuele inleg voor een product dat geen gegarandeerd kapitaal kent, mag vanaf 1 april 2013 niet meer worden verhoogd, tenzij de verhoging van die inleg rechtstreeks voortvloeit uit de op 31 maart 2013 geldende overeenkomst. Mocht het doelkapitaal of de inleg toch worden verhoogd (of de looptijd worden verlengd), gaat de vrijstelling in box 1 verloren en «verhuist» de KEW, de SEW of het BEW naar box 3. De leden van de fractie van de PvdA vragen in het verlengde hiervan waarom is gekozen voor een overgangperiode van drie maanden. Het kabinet wijst erop dat iedere periode arbitrair zou zijn. Dat geldt voor de gekozen periode van drie maanden (tot 1 april 2013), voor de door de Vereniging Eigen Huis bepleite periode van vijf maanden (tot 1 juni 2013) als ook voor de door deze leden genoemde periode van zes maanden (tot 1 juli 2013). Uiteindelijk is voor drie maanden gekozen omdat op deze manier wordt aangesloten bij de overgangstermijn, bedoeld in artikel 10bis.2, derde lid, van de Wet IB 2001, die bij derde nota van wijziging is geïntroduceerd.¹ De lengte van die overgangstermijn vindt haar oorsprong in de door de leden van de Tweede Kamerfractie van het CDA in het tweede nader verslag gestelde vraag. Daarin wordt een termijn van drie maanden genoemd.² Die termijn is één op één overgenomen.

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

De leden van de fractie van de PvdA stellen terecht vast dat het voorliggende wetsvoorstel beoogt de schulden van burgers te verminderen. Deze leden stellen vast dat dit doel pas op langere termijn wordt behaald en hebben daarom de zorg dat daarmee het doel slechts beperkt wordt bereikt. Het kabinet is met deze leden van mening dat het uiteindelijke doel via een geleidelijke weg wordt bereikt. Dat is ook beoogd. Dat neemt niet weg dat door middel van het samenstel van maatregelen op de koopmarkt naar de mening van het kabinet een helder, houdbaar en geloofwaardig kader wordt geschapen. Op deze manier wil het kabinet tezamen met de andere woningmarktmaatregelen van dit en het vorige kabinet een einde maken aan de heersende onzekerheid. Van een aanvullend beleidspakket, dit in reactie op een vraag van het Verbond, is geen sprake. Tevens is het kabinet van mening dat – met inachtneming van het door deze leden genoemde doel – de belangen van zowel starters, belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningsschuld waarbij de eigen woning niet «onder water staat» (hierna: bestaande gevallen zonder een potentiële restschuld) als belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningsschuld waarbij de eigen woning wel «onder water staat» (hierna: bestaande gevallen met een potentiële restschuld) zo goed mogelijk in het oog worden gehouden. In reactie op de vraag van deze leden zal dat voor deze drie groepen in het onderstaande worden toegelicht.

De betaalbaarheid voor *starters* is de afgelopen jaren flink verbeterd onder invloed van de dalende huizenprijzen. Door deze ontwikkelingen heeft een starter op de koopmarkt voor hetzelfde huis een lagere financieringsbehoefte dan enkele jaren geleden. Daarnaast blijft de fiscale behandeling van in 2013 aangegane Startersleningen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ongewijzigd. In de loop van 2013 wordt in gezamenlijkheid met SVn aan een structurele oplossing gewerkt. Daar komt bij dat starters door de keuze dat alleen aftrek wordt verkregen als de lening volgens een ten minste annuïtair schema wordt afgelost, de eerste jaren nog het overgrote gedeelte van de betaalde annuïteit in aftrek kunnen brengen. De nettomaandlasten van de

¹ Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 16.

² Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 13, blz. 2.

starter na 31 december 2012 en die van een starter van voor 1 januari 2013 met een 100% spaarhypotheek verschillen de eerste jaren nauwelijks van elkaar. Omdat starters in het algemeen niet alleen aan het begin van hun wooncarrière staan maar ook veelal aan het begin van hun werkzame leven, kunnen deze starters, door de te verwachten inkomensstijging (en inflatie), de daarna oplopende nettomaandlasten makkelijker dragen dan groepen waarbij die inkomensstijging minder voor de hand ligt. Na 30 jaar heeft deze groep belastingplichtigen de betreffende lening in het geheel afgelost.

Bestaande gevallen zonder een potentiële restschuld kunnen, net als bestaande gevallen met een potentiële restschuld, gebruikmaken van met de in het voorziene hoofdstuk 10bis van de Wet IB 2001 neergelegde eerbiedigende werking. De beëindiging van de rentevastperiode of het al dan niet na verhuizing oversluiten van een hypotheek brengt daar in beginsel geen verandering in. Zodra deze belastingplichtigen de lening ophogen of als er na een verhuizing wordt bijgeleend, komen deze belastingplichtigen voor het meerdere onder het bereik van het nieuwe recht. Op deze manier krijgt dit wetsvoorstel na verloop van tijd steeds meer belang voor doorstromers.

Bestaande gevallen zonder een potentiële restschuld hebben veelal al langere tijd een eigen woning. Deze groep belastingplichtigen heeft veelal niet zo'n hoge eigenwoningschuld ten opzichte van de waarde van de eigen woning. Het voorgaande vindt zijn oorzaak veelal in het feit dat tot deze groep behorende belastingplichtigen nogal eens de tijdens hun wooncarrière gerealiseerde meerwaarden hebben geïnvesteerd in een volgende woning of omdat het in het verleden nog gemeengoed was om de aangegane hypotheek gedurende de looptijd (deels) af te lossen. Met het oog op het terugdringen van schulden van burgers is de grootste winst niet primair bij deze groep te behalen.

Dat is anders voor de groep *bestaande gevallen met een potentiële restschuld*. Door de eerbiedigende werking is het «onder water staan» voor deze groep geen probleem zolang er geen noodzaak tot verkoop van de eigen woning bestaat. Pas als dat wel het geval is, materialiseert de restschuld zich. Om vooral deze groep tegemoet te komen om zodoende het perspectief op doorstroming reëel te houden, is in dit wetsvoorstel de restschuldfaciliteit geïntroduceerd. Juist voor deze groep, die al langdurige financiële verplichtingen is aangegaan die niet zomaar kunnen worden gewijzigd, is een snellere infasering van het nieuwe recht in de ogen van het kabinet niet wenselijk ondanks dat dat met het oog op de doelstelling wellicht voor de hand lijkt te liggen. Hoewel de opbrengst van de maatregel na deze kabinetsperiode wordt teruggesluisd in de vorm van lagere inkomstenbelasting¹, zal die compensatie nooit voor alle individuele belastingplichtigen toereikend kunnen zijn als tegemoetkoming voor het nadeel dat zij ervaren als ook deze groep onder het bereik van dit wetsvoorstel zou worden gebracht. Er zullen altijd «winnaars» en «verliezers» zijn. Het is niet onwaarschijnlijk dat tot de groep «verliezers» veel eigenwoningbezitters zullen behoren. En dus ook bestaande gevallen met een potentiële restschuld. In de ogen van het kabinet kan dat de kans op materialisatie van restschulden daarom alleen maar doen toenemen. Het kabinet wil dat voorkomen.

De leden van de fractie van de PvdA zijn van mening dat belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld als gevolg van dit wetsvoorstel mogelijk «onder water raken» of nog meer «onder water raken». Deze leden zijn van mening dat daardoor in de kern niet wordt voldaan aan de voorwaarde om belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld te eerbiedigen. Het kabinet heeft, net als de toenmalige Tweede Kamerfracties die het Begrotingsakkoord 2013² hebben gesloten, als uitgangspunt gehanteerd dat de fiscale behandeling van op 31 december 2012³ bestaande leningen en daaraan gekoppelde

¹ Zie Handelingen II 2012/13, nr. 23, item 4, blz. 23-7-40.

² Bijlage 2 bij de Voorjaarsnota 2012, Kamerstukken II 2011/12, 33 280, nr. 1.

³ Voor de KEW, de SEW en het BEW heeft 31 maart 2013 meer relevantie.

KEW's, SEW's en BEW's worden geëerbiedigd. Dat is in het onderhavige wetsvoorstel ook als zodanig vastgelegd. Dit kabinet heeft, net als het vorige kabinet, nooit de garantie willen en kunnen geven dat de waarde van de eigen woning van belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld ten minste gelijk zou blijven. Niet in de laatste plaats omdat de prijsvorming op de woningmarkt van meer factoren afhankelijk is dan alleen overheidsmaatregelen. Ook bijvoorbeeld de stand van de economie, het vertrouwen op de financiële markten en het consumentenvertrouwen spelen een belangrijke rol. Overigens is het zo dat mede omdat belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld mogelijk worden geraakt door een neerwaarts effect op de huizenprijzen, het kabinet het redelijk vindt om deze groep te ontzien bij het in het voorliggende wetsvoorstel aangepaste regime voor de fiscale behandeling van de eigen woning. De vraag van deze leden onderstreept in de ogen van het kabinet daarnaast eens te meer de noodzaak van de in het regeerakkoord VVD-PvdA¹ (het regeerakkoord) aangekondigde, en bij tweede nota van wijziging² in dit wetsvoorstel opgenomen, restschuldfaciliteit. Ook het Verbond maakt hier een opmerking over. Bedoelde restschuldfaciliteit, die als gevolg van het aangenomen amendement Neppérus/Groot³ is verruimd, beoogt eigenwoningbezitters met een restschuld (dus belastingplichtigen die «onder water staan») een duwtje in de rug te geven waardoor zij ondanks die restschuld de eigen woning toch willen verkopen. Dit is goed voor de doorstroming. Omdat de instroomperiode van deze faciliteit loopt van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 zullen veelal belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningsschuld gebruik kunnen maken van het recht op aftrek van rente over de restschuld. Naar de mening van het kabinet is deze tijdelijke uitbreiding van de renteaftrek in box 1 (voor een periode van maximaal 10 jaar) dan ook een belangrijke tegemoetkoming voor de groep belastingplichtigen die «onder water staan».

De leden van de fractie van de PvdA vragen of aan kredietverstrekkers kan worden opgelegd om een «basishypotheek» aan te bieden. In het algemeen geldt dat het niet eenvoudig zal zijn om financiële basisproducten te definiëren die voor alle consumenten een adequate terugvaloptie vormen. Consumenten hebben uiteenlopende behoeftes en situaties en het is dan ook de vraag of desondanks een product mogelijk is dat voor iedereen voldoende passend is. Het toezicht op productontwikkeling creëert per 1 januari 2013 de mogelijkheid dat de Autoriteit Financiële Markten optreedt tegen producten die niet in het belang van de klant zijn, hetgeen naar verwachting al zal leiden tot een vereenvoudiging van het productaanbod en dus ook het hypotheekaanbod. Voorts wordt erop gewezen dat ten gevolge van het voorliggende voorstel van wet annuïtaire en lineaire leningen voor belastingplichtigen de facto als «basishypotheek» zullen worden ervaren. In die zin is naar de mening van het kabinet de urgentie niet groot om kredietverstrekkers op te leggen om een «basishypotheek» aan te bieden.

Het Verbond stelt dat een belangrijke reden voor het verplichtstellen van de annuïtaire aflossing het feit is dat de hypotheekschuld die banken op hun balans hebben bovenmatig dreigt te worden. Het Verbond baseert zich op een constatering van de Nederlandsche Bank. Als gevolg daarvan heeft, volgens het Verbond, het regime voor de KEW, de SEW en het BEW het veld moeten ruimen. Het Verbond vraagt waarom het kabinet aan dit wetsvoorstel vast blijft houden terwijl de nationale nettohypotheekschuld in geval van een spaarhypotheek/bankspaarhypotheek even snel daalt. Het kabinet wijst er in de eerste plaats op dat als gevolg van dit wetsvoorstel de annuïtaire hypotheek niet verplicht wordt gesteld. Andere leningsvormen dan bijvoorbeeld de annuïtaire hypotheek en de lineaire hypotheek zijn nog steeds toegestaan, met dien verstande dat daarvoor

¹ Regeerakkoord VVD-PvdA «Bruggen slaan», bijlage bij Kamerstukken II 2012/13, 33 410, nr. 15.

² Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 11.

³ Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 18.

geen renteaftrek wordt verleend. Vervolgens wordt in herinnering geroepen dat het wetsvoorstel meerdere doelen kent, te weten het verlagen van de schulden van burgers, de verbetering van de financierbaarheid van de hypotheekportefeuille en de versteviging van de financiële stabiliteit. Vermogen dat wordt gespaard in een KEW, een SEW of een BEW is zeker niet altijd vrij opneembaar en vaak is vroegtijdige opname, het Verbond is bijvoorbeeld tegenstander van het laten vervallen van de tijdsklemmen¹, niet in het belang van belastingplichtigen.² Zeker in gevallen waarin de eigen woning «onder water staat» terwijl de KEW, de SEW of de BEW een (aanzienlijke) waarde vertegenwoordigt, kan dat voor belastingplichtigen als knellend worden ervaren. Om die reden heeft dit kabinet, net als de toenmalige Tweede Kamerfracties die het Begrotingsakkoord 2013 sloten, gemeend dat burgers, zeker in tijden waarin de huizenprijzen dalen, meer baat hebben bij een lage eigenwoningsschuld dan bij vermogen dat vastzit. Dat wordt gezien als een les voor de toekomst.³ Belastingplichtigen zonder bestaande eigenwoningsschuld krijgen om die reden een recht op renteaftrek als zij ten minste annuïtair aflossen. En juist omdat zij gedurende de looptijd aflossen, bestaat geen behoefte meer aan een product waarmee voor de aflossing ineens aan het einde van de looptijd wordt gespaard. Als bijkomend voordeel wordt daardoor de budgettaire houdbaarheid van de hypotheekrenteaftrek verstevigd. Dat zijn, naast de door het Verbond genoemde reden, eveneens redenen achter de afschaffing van het regime voor de KEW's, de SEW's en BEW's per 1 januari 2013.⁴ Van het loslaten van dit wetsvoorstel, waarnaar het Verbond ten slotte vraagt, is volgens het kabinet geen sprake. De woningmarkt is niet gebaat bij een nog langere periode van onzekerheid.

De leden van de fractie van de PvdA vragen, na een vraag van het Verbond daarover, of het kabinet wil overwegen om de aftrektermijn generiek te verlengen naar 35 jaar. Verlenging van de aftrektermijn naar 35 jaar zou de hervorming van de woningmarkt aanzienlijk beperken. Indien het mogelijk wordt om de hypotheekrente gedurende 35 jaar fiscaal af te trekken, ligt het in de lijn der verwachting dat kredietverstrekkers producten zullen gaan aanbieden die aansluiten bij deze termijn. De kosten van verlenging naar 35 jaar zouden structureel € 1,7 miljard bedragen. Bij een annuïtaire hypotheek die in 35 jaar moet worden terugbetaald, geldt nog sterker dan bij 30 jaar dat in de eerste jaren van de hypotheektermijn nauwelijks wordt afgelost. Dit zou ook betekenen dat de financiële risico's langer op een hoog niveau blijven. Bovendien moet worden aangetekend dat de consument bij verlenging van de aflostermijn, in totaliteit meer rente moet betalen aan de kredietverstrekker. Over de gehele looptijd is de consument – ondanks de forse extra fiscale subsidie – ceteris paribus dan ook niet voordeliger uit.

¹ Zie de brief van 19 november 2012 van de minister voor Wonen en Rijksdienst (Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 25). Deze brief is (nog) niet raadpleegbaar op www.overheid.nl, maar wel via navolgende link:

<http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2012/11/19/kamerbrief-inzake-toezeggingen-wetsvoorstel-herziening-fiscaal>

² Daarover is in de memorie van toelichting het navolgende opgemerkt: »Gezien de aard van de KEW waardoor het rendement vooral tegen het einde van de looptijd wordt gerealiseerd, is het de verwachting dat het, mocht het tot afschaffing van de termijnen komen, voor het overgrote deel van de belastingplichtigen niet aantrekkelijker wordt de KEW eerder af te kopen dan nu het geval is.» (Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 3, blz. 7).

³ Bestaande KEW's, SEW's of BEW's worden geëerbiedigd binnen de in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen grenzen.

⁴ De afschaffing geldt als vanzelfsprekend niet voor de KEW's, de SEW's en de BEW's die op basis van het voorziene hoofdstuk 10bis van de Wet IB 2001 vrijgesteld blijven in box 1.

Het Verbond verzoekt om bouwsparen voor starters te introduceren. De invoering van bouwsparen helpt, volgens het Verbond, de starter en daarmee de woningmarkt om met minder risico's en hypotheekschuld aan de wooncarrière te beginnen. Het verzoek om bouwsparen in de geopperde vorm te introduceren betekent de introductie van een subsidie waarmee een stimulanis wordt gegeven om te sparen. Dit kan volgens het Verbond worden gefinancierd uit de lagere hypotheekrenteaftrek als gevolg van de maatregel om de Loan-to-value-ratio te verlagen. Het kabinet ziet het voordeel van sparen voorafgaand aan het kopen van een huis, omdat dit bijdraagt aan het verlagen van de leensom ten opzichte van de woningwaarde. Dit is goed voor de financiële stabiliteit zowel vanuit het perspectief van de huizenbezitter als voor de kredietverstrekker, omdat de financierbaarheid van de hypotheekportefeuille van de aanbieder verbetert. Het kabinet is er echter niet van overtuigd dat hier een subsidie voor moet worden geïntroduceerd. De geleidelijke afbouw

van de Loan-to-value-ratio zorgt al voor een sterke prikkel om te sparen voor de aankoop van een woning. Bovendien zal er dekking moeten worden gevonden voor het beslag van de subsidie aangezien de budgettaire opbrengsten van verlaging van de Loan-to-value-ratio al zijn ingecalculeerd. Daarnaast kent Nederland al veel «beklemde» spaarvormen (bijvoorbeeld pensioensparen), en veel minder vrije besparingen, die de consument kan inzetten om tegenvallers op te vangen. Het kabinet is geen voorstander van het introduceren van een nieuwe spaarregeling.

Het Verbond vraagt hoe het feit dat bij de KEW's, SEW's en BEW's (samen: KEW's) die onder het overgangsrecht vallen, niet wordt toegestaan dat het doelkapitaal of gegarandeerd kapitaal wordt verhoogd of de looptijd wordt aangepast zich verhoudt tot de insteek bij het overgangsrecht bij hypotheekleningen om ervoor te zorgen dat mensen de ruimte houden te kiezen voor verschillende aanbieders. Ook vragen zij of niet toch een verlenging van de looptijd kan worden toegestaan bij garantieverzekeringen waarmee het sparen kan worden uitgesmeerd over een langere looptijd. Met de invoering van de aflossingseis in de hypotheekrenteaftrek komt het KEW-regime, dat is gericht op het pas aflossen van de eigenwoningsschuld aan het einde van de looptijd, te vervallen. Bij de opstelling van het overgangsrecht voor KEW's heeft de uitvoerbaarheid voor de Belastingdienst een belangrijke rol gespeeld. Deze uitwerking is in de zomer van 2012 tijdens bijeenkomsten met de banken en de verzekeraars aan de orde geweest. Hieruit is het voorgestelde systeem voortgekomen dat als uitgangspunt heeft dat de KEW waar mensen contractueel aan gebonden zijn, wordt geëerbiedigd, maar dat gezien het feit dat het KEW-regime vervalt, geen ruimte meer bestaat om het product uit te breiden door de looptijd of de omvang nog te verruimen. In de nota van wijziging op het wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling eigen woning¹ is het overgangsrecht na overleg met de banken en verzekeraars langs deze lijn nog verder aangepast. Zo is bijvoorbeeld nog geregeld dat producten waarbij is overeengekomen dat een wijziging van de rentestand leidt tot een wijziging van de te betalen bedragen, ook onder het overgangsrecht vallen. Een dergelijke verhoging van de premie of de inleg is een contractueel voorziene verhoging, die er daarom niet aan afdoet dat het product onder het overgangsrecht valt. Overigens geldt ook voor het overgangsrecht voor bestaande hypotheekleningen dat een verhoging van de lening niet onder de op 31 december 2012 bestaande regels valt, maar onder de nieuwe regels. Anders dan de vraagstelling suggereert hebben beide overgangsregelingen dus hetzelfde karakter.

Indien een KEW wordt overgesloten zal moeten worden gezorgd dat de looptijd en de hoogte van de KEW niet worden uitgebreid. Deze eisen zijn in het kader van het geschetste doel van het overgangsrecht goed verdedigbaar en zullen naar inschatting van het kabinet er niet toe leiden dat dergelijke producten in het geheel niet meer kunnen worden overgesloten naar andere aanbieders.

Ten aanzien van de vraag of niet een verlenging van de looptijd kan worden toegestaan bij garantieverzekeringen waarmee het sparen kan worden uitgesmeerd over een langere looptijd, kan worden opgemerkt dat in de meeste bestaande gevallen bij een KEW gekozen zal zijn voor een maximale looptijd. Het toestaan van een langere looptijd zou bovendien niet passen binnen het uitgangspunt van het overgangsrecht dat contractueel reeds vastgelegde afspraken worden geëerbiedigd.

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

De leden van de fractie van de SP stellen naar aanleiding van tabel 1 in de memorie van antwoord enkele vragen. Zo willen deze leden van het kabinet weten of het kabinet met hen van mening is dat eigenwoningbezitters met een voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking komende lening

¹ Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 8.

een belastingvoordeel genieten in vergelijking met huurders. Naar de mening van het kabinet kan door een vergelijking van de in tabel 1 in de memorie van antwoord in de regels 3 (saldo hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) en 5 (huurtoeslag) opgenomen cijferreeksen geen conclusie worden getrokken over de balans tussen de fiscale behandeling van de eigenwoningbezitter enerzijds en die van een huurder anderzijds. In die tabel is de invloed van de huurregulering niet meegenomen. Daar komt bij dat de positie van huurders en eigenwoningbezitters niet vergelijkbaar is. Zo dragen eigenwoningbezitters bijvoorbeeld het risico van waardemutaties van de woning, zijn zij verantwoordelijk voor het groot onderhoud aan de woning, is ter zake van de verkrijging van een woning veelal overdrachtsbelasting verschuldigd en is jaarlijks het eigenaarsdeel van de onroerendezaakbelastingen verschuldigd, terwijl dat voor huurders niet het geval is. Bovendien zijn huurprijzen – in de gereguleerde sector – en huurprijsstijgingen in beginsel gemaximeerd, terwijl de markt in beginsel de waarde van de koopwoning alsmede het hypotheekrentepercentage bepaalt. Het kabinet is, dit in reactie op een vraag van deze leden, niet voornemens om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen noch heeft het kabinet de invoering van een huuraftrek overwogen. Tabel 1 in de memorie van antwoord brengt daar geen wijziging in. Dit kabinet heeft in het regeerakkoord duidelijk gemaakt dat «de hypotheekrenteaftrek blijft bestaan om de aanschaf van een eigen woning te stimuleren».¹ Eigenwoningbezit kan bijdragen aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan de zelfredzaamheid van burgers. Tegelijkertijd wordt, met het oog op het terugbrengen van de schulden van burgers, de verbetering van de financierbaarheid van de hypotheekportefeuille en de versteviging van de financiële stabiliteit in Nederland, de hypotheekrenteaftrek voor alle belastingplichtigen in een voorzichtig tempo versoerd. Op deze manier wordt een helder eindbeeld geboden, hetgeen zekerheid biedt aan alle betrokkenen. Overigens wijst het kabinet erop dat het saldo van hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait door de maatregelen in dit wetsvoorstel structureel zal worden verlaagd terwijl het budgettaire beslag van de huurtoeslag zal blijven oplopen.

De leden van de fractie van de SP hebben gevraagd de cijfers uit tabel 1 zoals weergegeven in de memorie van antwoord eveneens te verstrekken voor de jaren 2010 tot en met 2012. De onderstaande tabel geeft de cijfers weer voor de jaren 2010 tot en met 2017.

Tabel 1: budgettaire beslag eigen woning en huurtoeslag 2010 t/m 2017

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Hypotheekrenteaftrek (€ mld)	12,2	12,3	12,3	12,4	12,6	12,8	13,0	13,1
2. Eigenwoningforfait ¹ (€ mld)	- 2,7	- 2,9	- 3,0	- 3,0	- 3,1	- 3,3	- 3,5	- 3,6
3. Eigen woning (HRA/- EWF) (€ mld)	9,5	9,4	9,3	9,4	9,5	9,5	9,5	9,5
4. idem in % BBP	1,61%	1,56%	1,53%	1,50%	1,48%	1,44%	1,41%	1,37%
5. Huurtoeslag (€ mld.)	2,23	2,26	2,16	2,20	2,30	2,39	2,47	2,55

¹ Het negatieve teken bij het eigenwoningforfait betekent een opbrengst voor de overheid en een last voor de huiseigenaar.

¹ Zie bladzijde 32 van het regeerakkoord «Bruggen slaan» (X. Woningmarkt). Het regeerakkoord is raadpleegbaar door gebruikmaking van de navolgende link: <http://www.kabinetsformatie2012.nl/actueel/documenten/regeerakkoord.html>.

De leden van de fractie van de SP vragen wat de zesde rij in de tabellen 2 en 3 in de memorie van antwoord precies aangeeft. In de zesde rij wordt de in 2010 (tabel 2) en 2011 (tabel 3) betaalde hypotheekrente die door belastingplichtigen in dat inkomensdeciel in aftrek wordt gebracht weergegeven. Het in die rij genoemde totaalbedrag aan betaalde hypotheekrente zegt niets over het belastingvoordeel wat daarmee samenhangt. Voor het vaststellen van het belastingvoordeel (vanuit de rijksoverheid gezien, een budgettaire derving) zijn in ieder inkomensdeciel de marginale tarieven nodig waartegen ieder afzonderlijk huishouden de hypotheekrente aftrekt. Dit marginaal tarief kan binnen elk inkomensdeciel per

huishouden sterk uiteenlopen, afhankelijk van de hoogte van de hypotheekrenteaftrek en andere factoren die het belastbaar inkomen bepalen. Het toevoegen van een rij aan tabel 1 en 2 uit de memorie van antwoord met daarin het belastingvoordeel gezien vanuit de belastingplichtige is dan ook niet mogelijk.

De leden van de fractie van de SP vragen de tabellen 2 en 3 zoals weergegeven in de memorie van antwoord te voorzien van een rij met het gemiddelde bruto-inkomen per inkomensdeciël en een rij waarin de decielgrenzen worden aangegeven. In de onderstaande tabellen wordt dat voor de jaren 2010 en 2011 weergegeven.

Tabel 2: Gegevens hypotheekrenteaftrek (2010)

	1 ^e	2 ^e	3 ^e	4e	5 ^e	6e	7e	8e	9 ^e	10e
1. aantal huishoudens per deciel *1 000	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737
2. aantal huishoudens met HRA *1 000	99	92	158	256	341	419	492	541	590	615
3. % huishoudens met HRA	13,4%	12,5%	21,4%	34,7%	46,3%	56,8%	66,8%	73,4%	80,0%	83,4%
4. gemiddelde HRA in euro's*1000	9 027	5 432	5 267	5 892	6 540	7 469	8 032	8 682	9 628	13 220
5. gemiddelde HRA als % ¹ bruto inkomen	101%	29%	21%	19%	16%	15%	13%	12%	10%	9%
6. betaalde HRA die in aftrek wordt gebracht*€ mln	810	464	823	1 509	2 234	3 094	3 990	4 683	5 591	8 180
7. gemiddeld bruto-inkomen *€ 1 000	10,0	19,2	25,3	32,2	40,5	50,0	60,9	74,3	93,4	155,1
8. begininkomen *€ 1 000	nvt	14,6	22,2	28,7	36,5	45,2	55,4	67,6	83,8	124,2
9. eindinkomen * € 1 000	14,6	22,2	28,7	36,3	45,2	55,4	67,7	83,8	124,2	nvt

¹ Het 1^e inkomensdeciël neemt een bijzondere plaats in omdat daarin veel personen voorkomen met winst uit onderneming (eenmanszaak of personenvennootschap); zij hebben een laag belastbaar inkomen, maar wonen wel in huizen met een «doorsnee» hypotheek.

Tabel 3: Gegevens hypotheekrenteaftrek (2011)

	1 ^e	2 ^e	3 ^e	4e	5 ^e	6e	7e	8e	9 ^e	10e
1. aantal huishoudens per deciel *1 000	741	741	741	741	741	741	741	741	741	741
2. aantal huishoudens met HRA *1 000	106	90	163	251	347	421	497	547	588	627
3. % huishoudens met HRA	14,3%	12,1%	22,0%	33,9%	46,8%	56,9%	67,0%	73,8%	79,4%	84,6%
4. gemiddelde HRA in euro's*1000	8 900	5 500	5 400	5 700	6 700	7 400	8 100	8 800	9 700	13 500
5. gemiddelde HRA als % bruto inkomen ¹	92%	28%	21%	18%	17%	15%	13%	12%	10%	9%
6. betaalde hypotheekrenteaftrek die in aftrek wordt gebracht*€ mln	950	496	874	1 430	2 322	3 124	4 036	4 829	5 716	8 461
7. gemiddeld bruto-inkomen *€ 1 000	9,7	19,3	25,3	32,2	40,6	50,3	61,5	75,2	95,1	158,7
8. begininkomen*€ 1 000	nvt	14,5	22,3	28,7	36,4	45,4	55,9	68,3	85,1	126,9
9. eindinkomen*€ 1 000	14,5	22,3	28,7	36,4	45,4	55,9	68,3	85,1	126,9	nvt

¹ Het 1^e inkomensdeciël neemt een bijzondere plaats in omdat daarin veel personen voorkomen met winst uit onderneming (eenmanszaak of personenvennootschap); zij hebben een laag belastbaar inkomen, maar wonen wel in huizen met een «doorsnee» hypotheek.

Wet verhuurderheffing

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

De leden van de fractie van de PvdA vragen of de constatering klopt dat bij de verwachte opbrengst van € 800 miljoen vanaf 2014 verondersteld wordt dat de wetsvoorstellen huurverhoging op grond van inkomen en huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens zullen worden aangenomen. Op zichzelf is deze constatering niet juist.

Formeel is er geen verband tussen de verhuurderheffing en deze twee wetsvoorstellen. Wel is in de beoordeling van de effecten van de verhuurderheffing, zoals bijvoorbeeld in de berekeningen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), rekening gehouden met de mogelijkheid voor verhuurders om extra verdien capaciteit te genereren uit de genoemde wetsvoorstellen. Zoals in de memorie van antwoord inzake het onderhavige wetsvoorstel is aangegeven, zullen verhuurders – mochten deze wetsvoorstellen onverhoopt niet worden aangenomen – de heffing langs andere weg moeten financieren.

In dat kader vragen de leden van de fractie van de PvdA of zij het goed begrijpen dat het kabinet daarmee een bedrag inboekt zonder dat beide Kamers van de Staten-Generaal de bijbehorende wetsvoorstellen hebben aangenomen. Het is juist dat het kabinet in de meerjarige begrotingscijfers de opbrengsten van de heffing heeft opgenomen, ook al voordat de betreffende wetten door beide Kamers de Staten-Generaal zijn aangenomen. Het is niet ongebruikelijk dat in de begrotingsopstelling rekening wordt gehouden met maatregelen die op een later moment in wetgeving neerslaan en nog moeten worden aangenomen door de Staten-Generaal.

In de memorie van antwoord wordt in dit kader aangegeven dat als teruggevallen wordt op de in het regeerakkoord opgenomen generieke verruiming van de mogelijkheid tot huurverhoging (tot 1,5% boven inflatie), bij jaarlijkse toepassing van deze ruimte de verdien capaciteit na enkele jaren voldoende is om de in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen verhuurderheffing te financieren. Dit zien de leden van de fractie van de PvdA graag cijfermatig onderbouwd. Gegeven de totale huursom in de gereguleerde sector van ongeveer € 14 miljard leidt een extra huurstijging met 1,5% per jaar tot een jaarlijkse extra ruimte van ongeveer € 200 miljoen. Dit cumuleert na 4 jaar tot het bedrag van € 800 miljoen.

De leden van de fractie van de PvdA vragen of het kabinet de mening deelt dat het onwenselijk is om het voorliggende wetsvoorstel niet samen met de huurwetsvoorstellen te behandelen. Dit omdat het kabinet in de memorie van antwoord aangeeft dat de verhuurderheffing gezien moet worden in het licht van de grotere verdien capaciteit van verhuurders door de voorgestelde mogelijkheden voor extra huurverhogingen. Het kabinet deelt deze mening niet. Het voorliggende wetsvoorstel regelt de invoering van de verhuurderheffing per 2013. Voor het jaar 2013 is een opbrengst voorzien van € 50 miljoen, die ook zonder de voorgenomen verruiming van de huurregelgeving is op te brengen. Voor de financiering van de beoogde opbrengst vanaf 2014 van de heffing van € 800 miljoen kan ook gedeeltelijke financiering worden gevonden in de generieke extra ruimte voor huurverhoging van 1,5% boven inflatie. Verder geldt dat in 2013 nog het wetsvoorstel inzake de aanpassing van het tarief van de verhuurderheffing voor 2014 aan de beide Kamers der Staten-Generaal wordt voorgelegd. Indien daar te zijner tijd aanleiding toe is kan de stand van zaken rond de wetsvoorstellen met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging bij de beraadslaging over het wetsvoorstel strekkende tot verhoging van de verhuurderheffing worden betrokken.

Ook vragen de leden van de fractie van de PvdA of het kabinet met hen van mening is dat het onwenselijk is om het voorliggende wetsvoorstel niet samen met de voorgenomen koppeling van de maximale huurprijs aan de WOZ-waarde te behandelen. Deze mening deelt het kabinet niet. De koppeling van de maximale huurprijs aan de WOZ-waarde vloeit voort uit het regeerakkoord, waarin ook de verhoging van de verhuurderheffing vanaf 2014 is opgenomen. Het voorliggende wetsvoorstel vloeit niet voort uit het regeerakkoord, maar uit het Begrotingsakkoord 2013. In de aan het

Begrotingsakkoord 2013 ten grondslag liggende afwegingen en de beoordeling van de effecten daarvan speelden de in het regeerakkoord voorgenomen verdere aanpassingen in de huurregelgeving geen rol. De leden van de fractie van de PvdA vragen of het kabinet de zorg deelt dat met het voornemen om de maximale huurprijs te koppelen aan de WOZ-waarde een verbinding wordt gelegd tussen twee onvergelijkbare waarden, namelijk die van het huurrecht (privaatrecht) en die van het belastingrecht (publiekrecht), die beide volgens een geheel andere systematiek tot stand komen. Het kabinet deelt deze zorg niet. Een koppeling van de maximale huurprijs aan de WOZ-waarde zal namelijk leiden tot een systematiek die vergelijkbaar is met de huidige. Deze systematiek is dat de contractsvrijheid van partijen het uitgangspunt is. Die contractsvrijheid brengt met zich mee dat een huurprijs in beginsel tot stand komt op basis van hetgeen huurders en verhuurders redelijk achten. Daarmee komt de huurprijs dus in beginsel tot stand op basis van de marktwaarde. De maximale huurprijs op basis van het huidige ingewikkelde woningwaarderingsstelsel zorgt voor een beperking van deze contractsvrijheid door middel van punten voor, kortweg, oppervlakte en diverse voorzieningen binnen en buiten de woning. Een maximale huurprijs op basis van de WOZ-waarde zal zorgen voor een vergelijkbare beperking, zij het op een eenvoudiger manier.

De leden van de fractie van de PvdA vragen volgens welk mechanisme de in de memorie van antwoord inzake het onderhavige wetsvoorstel genoemde verbeterde functionering als gevolg van het voorliggende wetsvoorstel naar de mening van het kabinet opereert. In de memorie van antwoord inzake het onderhavige wetsvoorstel is aangegeven dat de verhuurderheffing ook gezien moet worden in het licht van de grotere verdien capaciteit van verhuurders door de voorgestelde mogelijkheden voor extra huurverhogingen. Daarnaast is aangegeven dat deze mogelijkheden niet tijdelijk van aard zijn, maar dat zij een structurele bijdrage vormen aan het beter laten functioneren van de huurmarkt. De beoogde verbeterde functionering is dan ook niet het gevolg van enkel het voorliggende wetsvoorstel, maar van het samenstel van wijzigingen in de huurregelgeving. Met de wetsvoorstellen tot inkomensafhankelijke huurverhoging wordt het zogenaamde scheefwonen tegengegaan en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Huishoudens die nu voor een, gelet op de kwaliteit van de woning en de prijs op de markt, relatief lage huurprijs huren, hebben minder snel de neiging te verhuizen dan wanneer de huurprijs meer in overeenstemming is met de marktprijs. De huurverhoging geeft verhuurders de gelegenheid om huurprijzen meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning en de marktprijs. Dit draagt bij aan meer doorstroming op de woningmarkt.

De leden van de fractie van de PvdA vragen of het kabinet bereid is voor particuliere hofjesstichtingen een uitzondering te maken in de verhuurderheffing, en zo nee waarom niet. Kleinschalige instellingen worden al ten dele ontzien, doordat de belastingvrije voet van tien woningen voor kleinere organisaties relatief gunstig uitwerkt. Hoewel ik niet uitsluit dat de positie van verhuurders van sommige bijzondere objecten kan verslechteren door de voorgestelde verhuurderheffing, ligt het niet in mijn voornemen om voor zulke situaties uitzonderingen voor te stellen, omdat dit een inbreuk zou betekenen op de eenvoudige vormgeving van de nu voorgestelde heffing.

De leden van de fractie van de PvdA vragen of het kabinet de zorg deelt dat als gevolg van de Wet verhuurderheffing de oorspronkelijke gedachte achter de hofjes, zijnde woongelegenheden te bieden aan minder draagkrachtige alleenstaanden, in zwaar weer dreigt te geraken. Zoals hiervoor is aangegeven zullen de effecten voor zover het om kleinschalige

hofjes gaat gezien de vrijstelling van tien woningen beperkt zijn. De betaalbaarheid voor minder draagkrachtigen blijft gewaarborgd via het instrument van de huurtoeslag, en geldt ook voor bewoners van deze hofjes voor zover de huurprijs onder de geldende maximumhuurgrenzen van de huurtoeslag blijft vallen.

De leden van de fractie van de PvdA vragen naar de positie van particuliere verhuurders, die ongeveer 20% van de gereguleerde huurwoningen in bezit hebben. Particuliere verhuurders, zo stellen deze leden, verschillen fundamenteel van woningcorporaties, voor wat betreft hun doelstellingen, maatschappelijke rol, fiscale behandeling en draagkracht om de nieuwe belasting te kunnen betalen. Het kabinet wijst erop dat het nu en in het verleden gevoerde Rijksbeleid ertoe heeft geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. Voor de minst draagkrachtige huishoudens is bovendien de huurtoeslag in het leven geroepen, die vraagondersteunend en prijszondersteunend werkt. Dit geldt niet alleen voor de corporaties, maar ook voor andere partijen die op deze markt actief zijn. Het kabinet acht het tegen deze achtergrond redelijk dat alle verhuurders die op de gereguleerde markt actief zijn en een belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk. Het maken van een uitzondering voor de heffing voor particuliere verhuurders op de gereguleerde markt is niet in overeenstemming met deze gedachte. Bovendien zouden corporaties door het creëren van ongelijkheid tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties in een nadeligere positie komen te verkeren dan die particuliere verhuurders. De enige rechtvaardigheidsgrond voor een dergelijke ongelijke behandeling zou zijn gelegen in de wettelijke taak die corporaties hebben, en de voordelen die zij nu zouden hebben of zouden hebben gehad ten opzichte van andere partijen. Zoals ook in de Brede Heroverwegingen Wonen¹ is opgemerkt, is het verschil tussen corporaties en commerciële verhuurders in de loop der tijd verminderd. Geconstateerd moet worden dat ook commerciële verhuurders in het verleden gebruik hebben gemaakt van overheidssubsidies en tevens ook baat hebben bij de huurtoeslag, zij het in mindere mate dan corporaties. Sinds 2008 betalen corporaties ook vennootschapsbelasting over al hun activiteiten, hetgeen een specifieke heffing voor alleen corporaties nog minder rechtvaardigbaar maakt. Ten slotte geldt ook voor particuliere verhuurders dat het voorgestelde ruimere huurbeleid de verdien capaciteit verhoogt. Om deze redenen is het kabinet niet bereid, zoals de leden van de fractie van de PvdA zich afvragen, om voor particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen een uitzondering te maken en deze uit te sluiten van toepassing van de Wet verhuurderheffing.

De leden van de fractie van de PvdA geven aan dat de huishoudens die hypotheekrenteaf trek krijgen (zijnde 55% van alle huishoudens), gezamenlijk een belastingvoordeel «ontvangen» van € 13,1 miljard (exclusief eigenwoningforfait is dat € 9,5 miljard) terwijl de huurtoeslag voor de huishoudens die een woning huren (zijnde 45% van alle huishoudens) in totaal € 2,55 miljard per jaar kost. Zij vragen waarom het kabinet er dan voor kiest de huursector € 800 miljoen bij te laten dragen, en welke bruggen hier worden geslagen. Naast de huurtoeslag zijn er vanuit het Rijk ook andere faciliteiten gericht op de huurmarkt. Zo is er de achtervang ten bedrage van ongeveer € 80 miljard aan garanties van het waarborgfonds sociale woningbouw (het WSW) ten behoeve van corporaties in combinatie met de verstrekking van saneringssteun door het CFV. Het rentevoordeel voor de corporaties uit de borging van het WSW en de saneringsachtervang van het CFV bedraagt op dit moment ongeveer 0,7%, zijnde € 560 miljoen per jaar. Dit naast het feit dat door de

¹ Bijlage bij Kamerstukken II 2009/10, 32 359, nr. 1, subnr. 4: Wonen.

borgstelling van het WSW met achtervang van de overheid, de beschikbaarheidstelling van leningen ten behoeve van herfinancieringen en nieuwe investeringen (deze laatste voor zover de corporatie hier borgstellingsruimte van het WSW voor krijgt) zeker is gesteld. Naast deze huidige faciliteiten van het Rijk voor de corporatiesector is er sprake van via de brutering uit 1995 al uitgekeerde exploitatiesubsidies, die een looptijd hebben tot 2040. De afkoop van deze subsidies had per 1-1-1995 een contante waarde van € 16 miljard. Daarnaast zij er op gewezen dat in het regeerakkoord niet alleen van de huursector een bijdrage wordt gevraagd, maar dat van eigenwoningbezitters ook een bijdrage wordt gevraagd via de aanpassing van de hypotheekrenteaftrek.

De leden van de fractie van de PvdA vragen op welke wijze het kabinet zal voldoen aan zijn bezuinigingsdoelstelling, mocht het voorliggende wetsvoorstel niet aangenomen worden in de Eerste Kamer. Het voorliggende wetsvoorstel volgt uit het breed gedragen Begrotingsakkoord 2013 en is herbevestigd in het regeerakkoord. De heffing maakt daarnaast deel uit van een integraal pakket voor de woningmarkt, waarmee een belangrijke hervorming van de koop- en huurmarkt wordt gerealiseerd. Uit de doorrekening van het CFV blijkt dat de heffing oplopende tot € 800 miljoen goed te dragen is voor de sector. Het kabinet ziet dan ook thans geen aanleiding om over te gaan tot het uitwerken van alternatieven voor het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de fractie van de PvdA veronderstellen ten onrechte dat de Wet verhuurderheffing leidt tot een forse lastenverzwaring voor natuurschoonwetlandgoederen (NSW-landgoederen). Het aantal huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens op een NSW-landgoed is zeer beperkt. Alleen de eigenaar van meer dan 10 van dergelijke huurwoningen wordt met de verhuurderheffing geconfronteerd. Het kabinet deelt dan ook niet de zorg van deze leden dat de Wet verhuurderheffing in strijd is met de doelstellingen van de NSW.

Het kabinet wijst in dit verband op artikel 17, vijfde lid, van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) dat een tegemoetkoming voor NSW-landgoederen bevat. Op grond van dit artikel wordt de WOZ-waarde van een NSW-landgoed vastgesteld op circa 80 percent van de waarde in het economische verkeer.¹ Los van andere fiscale tegemoetkomingen, leidt de Wet verhuurderheffing, als daaronder al huurwoningen op een NSW-landgoed vallen, door de koppeling met de WOZ-waarde dus tot een relatief gunstiger behandeling. Gelet op het vorenstaande ben ik dan ook niet voornemens om voor NSW-landgoederen een uitzondering op te nemen in de Wet verhuurderheffing.

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

De leden van de fractie van de SP constateren dat het WSW in zijn brief aan het kabinet 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. Deze leden vragen hoe het kabinet dit beoordeelt. In de doorrekening van het WSW neemt het percentage corporaties dat niet langer zonder meer financieringsborging kan krijgen in 2013 toe van 12% naar 48%. Borging op basis van «maatwerk» kan dan overigens nog steeds wel mogelijk zijn. Het WSW gaat in zijn berekeningen uit van een meerjarige daling van de WOZ-waarden, hetgeen de mogelijkheden voor corporaties om huurstijgingen te realiseren sterk beperkt vanwege de maximale huurgrens van 4,5% van de WOZ-waarde. In de nadere vormgeving van het huurbeleid, in het bijzonder met betrekking tot de maximale huurgrens, zal met deze analyse van het WSW rekening worden gehouden.

¹ Zie de Taxatiewijzer NSW-landgoederen die wordt uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

De leden van de fractie van de SP vragen het kabinet om een beoordeling van de recente onderzoeksrapporten van Ortec Finance, van het CFV, van het WSW en van het Economisch Instituut voor de Bouw (het EIB), die laten zien dat de voorgenumen verhuurderheffing sterke negatieve effecten zal hebben op de investeringen van de corporaties. Ook vragen deze leden hoe het kabinet het gegeven beoordeelt dat naar aanleiding van de komende verhuurderheffing de corporaties nu al een bedrag aan investeringen geschrapt hebben van meer dan € 1 miljard. Tevens vragen deze leden of het kabinet onderschrijft dat € 1 miljard minder investeringen van de corporaties tot gevolg zal hebben dat er ruim 11 500 bouwvakkers werkloos zullen worden en dat de overheid ongeveer € 250 miljoen aan btw-inkomsten zal derven. De leden van de fractie van GroenLinks vragen in dit kader hoe reëel het is te verwachten dat de verhuurderheffing niet ten koste gaat van investeringen en vragen een cijfermatige onderbouwing. Uit de vergelijking van de doorrekeningen van het Centraal Planbureau (CPB) en het CFV is inmiddels duidelijk geworden dat de berekende effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing in sterke mate afhankelijk zijn van veronderstellingen ten aanzien van de mate waarin het mogelijk is huurstijgingen te realiseren binnen de maximale huurgrens van 4,5% van de WOZ-waarde. Bij de nadere vormgeving van de maximale huurgrens zal ik met dit gegeven rekening houden. Daarnaast wil ik erop wijzen dat woningcorporaties ten behoeve van hun investeringen in het algemeen meer financieringspotentieel hebben. Zo kunnen een toename van bedrijfsefficiëntie en meer verkopen van huurwoningen er ook aan bijdragen dat de investeringen op peil blijven. Een verlaging van 5% van het exploitatielastenniveau (inclusief onderhoud) zou op jaarbasis bijvoorbeeld een besparing van circa € 300 miljoen opleveren, extra verkopen leveren op dit moment per 1 000 woningen ruwweg € 100 miljoen op. Dat corporaties op dit moment schrappen in hun investeringsplannen vind ik, mede gezien de beeldvorming die ontstaan is naar aanleiding van de in de vraag genoemde rapporten, begrijpelijk maar voorbarig. Daarom streef ik ernaar om zo snel mogelijk met voorstellen tot nadere uitwerking van de plannen voor het huurbeleid en de verhuurderheffing te komen, zodat verhuurders hun investeringsplannen kunnen baseren op een reëel en minder onzeker beeld van hun toekomstige financiële positie. Nader ingaan op werkgelegenheids- en btw-effecten van meer of minder investeringen acht ik daarom op dit moment niet opportuun.

De leden van de fractie van de SP vragen of het kabinet van mening is dat de verhuurderheffing bijdraagt aan het bouwen van sociale huurwoningen, daarbij verwijzend naar de memorie van antwoord inzake het voorliggende wetsvoorstel waarin gesteld wordt 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. In het licht van de dienstbaarheid van corporaties aan het publiek belang is één van de taken inderdaad het bouwen van sociale huurwoningen. In het licht van het regeerakkoord hoeft de verhuurderheffing niet bij te dragen aan het bouwen van sociale huurwoningen, maar kan wel de vraag worden gesteld of de heffing in de weg staat aan het bouwen van sociale huurwoningen. In dat verband wordt verwezen naar de doorrekeningen van het CFV van de heffing zoals die is opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel waaruit blijkt dat de heffing investeringen (in bijvoorbeeld het bouwen van sociale huurwoningen) niet in de weg hoeft te staan.

6. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van GroenLinks

De leden van de fractie van GroenLinks vragen, nu het kabinet zelf stelt niet op toekomstige maatregelen vooruit te willen lopen, of de verhuurderheffing voor de diverse verhuurders is op te brengen wanneer ervan uitgegaan wordt dat verdere aanpassingen van de huurwetgeving achterwege zouden 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 fractie van de PvdA ontvangen graag berekeningen waarbij ervan wordt uitgegaan dat de twee huurwetsvoorstellen inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging niet worden aangenomen. Ook ontvangen deze leden graag een cijfermatige analyse van het effect van de voorgestelde verhuurderheffing op de woningmarkt en bouwconomie voor het scenario dat verhuurders geen alternatieve financiering vinden. Bij de beantwoording van deze vragen wordt uitgegaan van de in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen verhuurderheffing, dus exclusief de verhoging waarvan in het regeerakkoord wordt gesproken. De huurwetsvoorstellen hebben betrekking op de inkomensafhankelijke extra huurverhoging van 1% respectievelijk 5%. In de doorrekeningen van het CFV van de effecten van het regeerakkoord van het vorige kabinet¹, was vorenstaande opgenomen, met uitzondering van de 1%-huurstijging voor huishoudens met een inkomen tussen € 33 000 en € 43 000 en de extra punten voor het woningwaarderingstelsel (WWS-punten) in schaarstegebieden. Uit deze doorrekening bleek dat de corporatiesector financieel goed in staat is de verhuurderheffing te dragen. Zonder de 5%-huurstijging voor hogere middeninkomens is het positieve effect van het huurbeleid beperkt tot de extra harmonisatie vanwege de extra WWS-punten en de financiële druk van de heffing. Hiermee wordt het positieve effect van het huurbeleid onvoldoende om de negatieve effecten van de heffing te compenseren. Volledige compensatie kan dan alsnog worden bereikt als corporaties in staat zijn lagere beheerskosten te realiseren (5 jaar lang nominale stabilisering). In dat geval kan de financiële positie op peil worden gehouden en kunnen de investeringsvoornemens worden gerealiseerd. Ook extra verkopen van huurwoningen kunnen hieraan bijdragen. Deze conclusies gelden zowel landelijk als gemiddeld voor de drie typen woningmarktregio's die, naar de mate van gespannenheid en/of marktpotentieel, in de doorrekening worden gehanteerd.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen of het kabinet met hen van oordeel is 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 beoordeling van de in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen verhuurderheffing dient in de ogen van het kabinet los te worden gezien van de nog uit te werken huurmaatregelen. De in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen heffing hangt voor zover het gaat om de relatie tot de verdien capaciteit bij verhuurders immers samen met al uitgewerkte huurmaatregelen, zoals de uit het regeerakkoord van het vorige kabinet voortvloeiende verruiming van het WWS-stelsel in schaarstegebieden en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze maatregelen zijn inmiddels al in werking getreden (verruiming van het WWS-stelsel) of in uitgewerkte vorm aan de Tweede Kamer aangeboden (wetsvoorstellen inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij het wetsvoorstel betreffende inkomens boven € 43 000 door de Tweede Kamer is aangenomen). Voordat over de verdere verhoging van de verhuurderheffing met ingang van 2014 wordt besloten zal ik u nader uitgewerkte voorstellen rond de nieuwe huurmaatregelen uit het regeerakkoord van het huidige kabinet doen toekomen.

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

De leden van de fractie van GroenLinks vragen of het juist is dat uit de

brief die ik op 10 december 2012 aan de Tweede Kamer heb gezonden¹ inzake het verschil in effecten van het voorgenomen huurbeleid in verschillende rapportages, de conclusie kan worden getrokken dat het nog maar de vraag is of verhuurders de verhuurderheffing zullen kunnen gaan betalen uit een stijging van de huuropbrengsten. In aanvulling daarop vragen deze leden of dit niet des te meer de vraag is voor de jaren 2013 en 2014, waar de thans voorliggende verhuurderheffing op ziet. De voorliggende verhuurderheffing ziet op de jaren 2013 en 2014, maar ook op latere jaren. Voor het jaar 2014 en latere jaren gaat het daarbij evenwel niet om het gehele in het regeerakkoord voorziene bedrag, maar om een heffing met een beoogde opbrengst van € 800 miljoen, voortvloeiend uit het Begrotingsakkoord 2013. In de brief waar deze leden naar verwijzen wordt een inschatting gemaakt van de effecten van de verhuurderheffing met een omvang van het totale in het regeerakkoord opgenomen bedrag. Van de bedragen die met de verhuurderheffing worden opgehaald op grond van het voorliggende wetsvoorstel heeft onder andere het CFV al eerder geconcludeerd dat deze voor de corporaties op te brengen zijn uit een stijging van de huuropbrengsten.

In de hiervoor genoemde brief wordt opgemerkt 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, of meer verkoop van huurwoningen, en dat op deze wijze investeringen zo veel mogelijk op peil kunnen blijven. Naar aanleiding van deze alinea vragen de leden van de fractie van GroenLinks of het kabinet deze stelling kan onderbouwen. De strekking van deze alinea is dat er naast het realiseren van huurverhogingen nog andere mogelijkheden zijn voor corporaties om hun financiële positie zo veel mogelijk op peil te houden, ook na ophoging van de verhuurderheffing tot een niveau als in het regeerakkoord opgenomen, om zodoende hun investeringen te kunnen blijven realiseren. In de CFV-doorrekening van de effecten van het regeerakkoord van het vorige kabinet² is in kwantitatieve zin aangegeven wat de financiële effecten van bijvoorbeeld lagere bedrijfslasten of extra verkopen kunnen zijn.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen voorts hoeveel ruimte er bij verhuurders nog is om efficiënter te gaan werken, en hoeveel er bezuinigd kan worden op onderhoud en beheer zonder de belangen van huurders te schaden. Uit onderzoek blijkt dat de exploitatielasten (inclusief onderhoud) van gereguleerde huurwoningen van woningcorporaties aanzienlijk hoger liggen dan die van gereguleerde huurwoningen van beleggers³. Dit is slechts ten dele verklaarbaar door een ander woningbezit (type, ouderdom en ligging) en een bredere maatschappelijke oriëntatie van woningcorporaties. In de periode 2005–2009 zijn de exploitatielasten van corporaties sterk boveninflatoir toegenomen (ca. 23% bij een inflatie van ruim 8%). Dit bracht de voorzitter van Aedes er in 2010 toe te spreken van een noodzakelijke lastenreductie bij corporaties van 20%. Hoewel de lastentoename sinds 2009 gemiddeld iets onder de inflatie ligt, is een lastenreductie van 20% nog geenszins gerealiseerd. Het is derhalve zeer aannemelijk dat woningcorporaties nog voldoende mogelijkheden hebben om efficiëntiewinsten te boeken op onderhoud en beheer zonder dat daarbij de belangen van huurders worden geschaad. Voor particuliere verhuurders zal dit in mindere mate het geval zijn.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen hoe reëel het is dat verhuurders in de huidige markt huurwoningen voor een goede prijs kunnen verkopen. Het aantal verkopen door corporaties van bestaande huurwoningen aan particuliere huishoudens is de afgelopen jaren, ondanks de malaise op de woningmarkt, niet gedaald. Dit aantal

¹ Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 283.

² Kamerstukken II 2010/11, 29 453, nr. 185.

³ Zo komt bijvoorbeeld Van den Hoogen (discussiepaper tbv ASRE seminar van 29 april 2010) op basis van een vergelijking van gereguleerde huurwoningen in Aedex en ROZ/IPD in 2008 bij corporaties tot ruim 50% hogere lasten per woning dan bij beleggers. Uitgedrukt per m² zijn de lasten bij corporaties zelfs meer dan het dubbele van die van beleggers.

schommelt sinds 2007 rond de 14 000 woningen per jaar. Het relatief gunstige -onderste – marktsegment waarin corporaties opereren speelt hierin waarschijnlijk een rol. Wel bedraagt het percentage woningen dat met meer dan 10% korting is verkocht aan particuliere huishoudens (hetgeen betekent dat «verkoop onder voorwaarden» heeft plaatsgevonden: de korting wordt bij door- of terugverkoop dan terugbetaald, en daarnaast is er sprake van een waardedeling) sinds 2009 circa 30%. Dit percentage is weliswaar hoger dan in de pré-crisisjaren, toen het tussen de 10% en 20% lag, maar het is na 2009 niet verder toegenomen. Daarnaast is het aantal – veelal complexgewijze – verkopen aan beleggers in 2011 toegenomen tot bijna 4 000, waar het in de jaren daarvoor steeds onder de 1 000 woningen lag. In totaal was het aantal woningverkoop door woningcorporaties in 2011 zelfs 4 000 hoger dan in 2007, het laatste pré-crisisjaar.

Voor de komende jaren zal het aantal potentiële woningverkoop van corporaties en andere verhuurders mede afhankelijk zijn van de economische ontwikkelingen en de mate en wijze van hypotheekverstrekking door banken. Bij stijgende huurprijzen, met name voor de (hogere) middeninkomens, zal het voor huurders echter steeds aantrekkelijker worden om een woning te kopen, zeker als de koopprijzen voorlopig verder blijven dalen. Vooralsnog voorzie ik dan ook geen grote afzetproblemen voor corporaties die bestaande woningen willen verkopen, zij het tegen een mogelijk iets lagere prijs dan in het verleden het geval was.

In de memorie van antwoord inzake het onderhavige wetsvoorstel geeft het kabinet aan dat dit wetsvoorstel niet leidt tot een wijziging in de verplichting die corporaties hebben waar het gaat om huisvesting van de doelgroep¹. De leden van de fractie van GroenLinks vragen waaruit die verplichtingen precies bestaan en hoe deze kunnen worden afgedwongen. Daarnaast vragen deze leden welke juridische middelen de overheid heeft om bijvoorbeeld te voorkomen dat woningcorporaties de huurprijzen van alle grote huurwoningen, zoals eengezinswoningen, bij vertrek van de zittende huurder boven de liberalisatiegrens brengen, en wat dit betekent voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor gezinnen met een laag inkomen. De verplichtingen voor woningcorporaties zijn vastgelegd in de Woningwet en de daarop gebaseerde algemene maatregelen van bestuur (onder meer het Besluit beheer sociale huursector). In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties bij voorrang personen huisvesten die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.² Deze bepaling is onder meer uitgewerkt in artikel 13 van het Besluit beheer sociale huursector. Daarin is opgenomen dat woningcorporaties woningen met een huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens (peil 2012: € 562) zoveel mogelijk moeten toewijzen aan huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag. Corporaties moeten aan gemeenten waarin zij werkzaam zijn jaarlijks een overzicht overleggen van haar voorgenomen activiteiten.³ De desbetreffende gemeente kan daarover overleg voeren met de corporatie en (prestatie)afspraken maken. Onderdeel van dergelijke afspraken kan zijn dat er afspraken gemaakt worden over de voorraad woningen die benodigd is voor huisvesting van de doelgroep of specifiek doelgroepen (bijvoorbeeld grote gezinnen). Het staat de corporaties op grond van de huidige huurprijsregelgeving vrij om een individuele woning na het vrijkomen daarvan boven de liberalisatiegrens te gaan verhuren. De corporatie kan evenwel ten aanzien van haar huur(prijs)beleid worden aangesproken op invulling van bovengenoemde opdracht in de Woningwet om bij voorrang personen te huisvesten die

¹ Kamerstukken I 2012/13, 33 405, C, blz. 36.

² Artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet.

³ Artikel 25a van de Woningwet.

door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Dit stelsel blijft ook na invoering van de verhuurderheffing ongewijzigd.

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