

Ter inzage
gelegd stuk

30410-4

zbbk

W. J.

BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Regels met betrekking tot het heffen van een structurele bijdrage van verhuurders van woningen ten behoeve van de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen (Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen)

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is diegenen die het genot hebben van voor verhuur bestemde woningen structureel mee te laten betalen aan de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. huurwoning: in Nederland gelegen voor verhuur bestemde zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. heffingsjaar: kalenderjaar waarin het tijdstip valt waarop de betaalbaarheidshemming verschuldigd wordt;
- c. WOZ-waarde: op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de huurwoning vastgestelde waarde voor het tijdvak waarin 1 januari van het direct aan het heffingsjaar voorafgaande kalenderjaar is gelegen;
- d. heffingsgrens: voor de gemeente waarin de huurwoning is gelegen, geldende heffingsgrens als vastgelegd in de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 2, derde lid;
- e. heffingsplichtige: degene die op 1 juli van het heffingsjaar krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot heeft van 25 of meer huurwoningen, waarvan de WOZ-waarde niet hoger is dan de heffingsgrens;

- f. huurtoeslagontvanger: huurder die huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag ontvangt;
- g. cumulatieve boveninflatoire huurstijging: totale boveninflatoire huurstijging sinds het huurtoeslagjaar 2005 tot en met het betreffende heffingsjaar ten aanzien van de aan huurtoeslagontvangers verhuurde huurwoningen;
- h. inspecteur: bij regeling van Onze Minister van Financiën aangewezen functionaris van de rijksbelastingdienst;
- i. ontvanger: bij regeling van Onze Minister van Financiën aangewezen functionaris van de rijksbelastingdienst;
- j. Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
- k. toegelaten instelling: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet.

Hoofdstuk 2 De betaalbaarheidsheffing

Artikel 2

1. Onder de naam betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt jaarlijks van de heffingsplichtigen een bijdrage geheven ten behoeve van de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen voorzover die uitgaven ten laste van de begroting van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer komen.
2. De betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt geheven over de WOZ-waarde van de huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens, waarvan de heffingsplichtige op 1 juli van het heffingsjaar krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot heeft.
3. Onverminderd artikel 15 worden de heffingsgrenzen per gemeente vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur.

Hoofdstuk 3 De opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen

Artikel 3

De opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt steeds voor vier opeenvolgende heffingsjaren:

- a. geraamd in artikel 4, zodanig dat op 1 juli van het heffingsjaar, genoemd in artikel 4, eerste lid, onderdeel d, de opbrengst voor de vier daaropvolgende heffingsjaren geraamd is, en met dien verstande dat op die datum de bij die raming gehanteerde percentages, genoemd in artikel 5, eerste lid, vaststaan, en
- b. definitief berekend volgens artikel 5.

Artikel 4

1. De totale opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt geraamd op:
 - a. voor het heffingsjaar 2006: € 317 miljoen;
 - b. voor het heffingsjaar 2007: € 342 miljoen;
 - c. voor het heffingsjaar 2008: € 367 miljoen, en
 - d. voor het heffingsjaar 2009: € 362 miljoen.

2. Voor het heffingsjaar 2008 wordt het in het eerste lid, onderdeel c, genoemde bedrag aangepast met het bedrag dat wordt verkregen door de volgens artikel 5 voor 2006 definitief vastgestelde opbrengst te verminderen met het op grond van artikel 8 in 2006 geïnde bedrag van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen.
3. Voor het heffingsjaar 2009 wordt het in het eerste lid, onderdeel d, genoemde bedrag aangepast met het bedrag dat wordt verkregen door de volgens artikel 5 voor 2007 definitief berekende opbrengst te verminderen met het op grond van artikel 8 in 2007 geïnde bedrag van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

Artikel 5

1. Het bij de raming in artikel 4 gehanteerde percentage van de cumulatieve boveninflatoire huurstijging bedraagt:
 - a. voor het heffingsjaar 2006: 1,2%,
 - b. voor het heffingsjaar 2007: 2,6%,
 - c. voor het heffingsjaar 2008: 4,0%, en
 - d. voor het heffingsjaar 2009: 4,8%.
2. Indien in enig heffingsjaar het percentage van de cumulatieve boveninflatoire huurstijging niet meer dan 1%-punt afwijkt van het bij de raming van de huurtoeslaguitgaven voor dat heffingsjaar gehanteerde percentage, genoemd in het eerste lid, wordt de totale opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen in euro's voor dat heffingsjaar definitief vastgesteld op het in artikel 4 voor dat heffingsjaar geraamde bedrag.
3. Indien in enig heffingsjaar het percentage van de cumulatieve boveninflatoire huurstijging meer dan 1%-punt afwijkt van het bij de raming van de huurtoeslaguitgaven voor dat heffingsjaar gehanteerde percentage, genoemd in het eerste lid, wordt de totale opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen voor dat heffingsjaar definitief vastgesteld op het in artikel 4 voor dat heffingsjaar geraamde bedrag verhoogd met € 2,5 miljoen per vol 0,1 %-punt verschil tussen die percentages.

Hoofdstuk 4 Het tarief

Artikel 6

1. Het tarief voor de betaalbaarheidsheffing huurwoningen in enig heffingsjaar t bedraagt de uitkomst van de formule:

$$1,05 * \frac{vH[t] + vA[t]}{vW[t]/1000},$$

in welke formule voorstelt:

- a. $vH[t]$: de voor het heffingsjaar t in artikel 4 geraamde opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen;
- b. $vA[t]$: het verwachte aantal heffingsplichtigen in het heffingsjaar t vermenigvuldigd met € 2.500;
- c. $vW[t]$: het verwachte bedrag van de gesommeerde WOZ-waarde van de huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens, waarvan de heffingsplichtigen op 1 juli van het heffingsjaar t krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben.

2. Het voor enig heffingsjaar geldende tarief wordt op 1 januari van dat heffingsjaar vastgesteld bij ministeriële regeling.

Hoofdstuk 5 De verschuldigde heffing

Artikel 7

Een heffingsplichtige is in enig heffingsjaar een bijdrage verschuldigd, afgerond op hele euro's, die de uitkomst is van de formule:

$$\frac{W[t]}{1000} * T[t] - \text{€}2.500,$$

in welke formule voorstelt:

- a. $W[t]$: de gesommeerde WOZ-waarde van de huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens, waarvan die heffingsplichtige op 1 juli van het heffingsjaar t krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot heeft;
- b. $T[t]$: het tarief voor de betaalbaarheidshewing huurwoningen voor het heffingsjaar t, bedoeld in artikel 6, eerste lid.

Hoofdstuk 6 Aangifte, betaling en invordering

Artikel 8

1. De betaalbaarheidshewing huurwoningen wordt geheven door de inspecteur en ingevorderd door de ontvanger.
2. De heffing en de invordering van de betaalbaarheidshewing huurwoningen geschieden met overeenkomstige toepassing van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, de Invorderingswet 1990 en de Kostenwet invordering rijksbelastingen, alsmede van de op die wetten berustende bepalingen.
3. De betaalbaarheidshewing huurwoningen wordt op aangifte voldaan.
4. In afwijking van artikel 19, derde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen wordt de betaalbaarheidshewing huurwoningen betaald voor 1 oktober van het heffingsjaar.

Hoofdstuk 7 Algemeen verbindendverklaring van onderlinge verrekening(en)

Artikel 9

1. Onze Minister kan een tussen een gekwalificeerde meerderheid van de heffingsplichtige toegelaten instellingen voor een of meer kalenderjaren gesloten overeenkomst met betrekking tot een onderlinge verrekening tussen die toegelaten instellingen van de door hen op grond van deze wet verschuldigde betaalbaarheidshewing huurwoningen algemeen verbindend verklaren.
2. De meerderheid, bedoeld in het eerste lid, bestaat ten minste uit tweederde van de heffingsplichtige toegelaten instellingen die tezamen krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben van ten minste tweederde van het aantal huurwoningen waarvan de heffingsplichtige toegelaten instellingen krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben.

Artikel 10

Een algemeen verbindend verklaarde overeenkomst als bedoeld in artikel 9 is voor alle heffingsplichtige toegelaten instellingen verbindend. Algemeen verbindendverklaring heeft geen terugwerkende kracht.

Artikel 11

1. Algemeen verbindendverklaring geschiedt uitsluitend op aanvraag van een of meer toegelaten instellingen die partij zijn bij de overeenkomst.
2. Onze Minister doet van de indiening van een aanvraag tot algemeen verbindendverklaring mededeling in de Staatscourant. Binnen zes weken na die mededeling kunnen bedenkingen schriftelijk bij hem worden ingebracht.
3. Onze Minister besluit uiterlijk drie maanden na de indiening van een aanvraag tot algemeen verbindendverklaring op die aanvraag.

Artikel 12

1. De algemeen verbindendverklaring geschiedt voor ten hoogste twee jaren.
2. De algemeen verbindendverklaring kan op aanvraag van een of meer toegelaten instellingen die partij zijn bij de overeenkomst met telkens ten hoogste twee jaren worden verlengd. Artikel 10 en artikel 11, tweede en derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13

1. Een overeenkomst als bedoeld in artikel 9 wordt slechts algemeen verbindend verklaard, indien:
 - a. daaruit blijkt voor welk kalenderjaar of welke kalenderjaren deze geldt, en
 - b. voor iedere heffingsplichtige toegelaten instelling door de algemeen verbindendverklaring komt vast te staan welke financiële gevolgen voor haar uit die overeenkomst voortvloeien.
2. Niet algemeen verbindend verklaard worden bepalingen die tot doel hebben:
 - a. beroep op de rechter omtrent het in de overeenkomst bepaalde uit te sluiten, of
 - b. onderscheid te maken tussen heffingsplichtige toegelaten instellingen die partij zijn bij de overeenkomst en de overige heffingsplichtige toegelaten instellingen.

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14

De Wet waardering onroerende zaken wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.
2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. In deze wet wordt onder belastingen mede verstaan de betaalbaarheidshoofing huurwoningen, bedoeld in de Wet betaalbaarheidshoofing huurwoningen.

B

Na artikel 40 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 40a

Waardegegevens van onroerende zaken worden door de rijksbelastingdienst verstrekt aan Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, voorzover deze gegevens van belang kunnen zijn voor tariefsbepaling en opbrengstenraming in het kader van de uitvoering van de Wet betaalbaarheidshoofing huurwoningen.

Artikel 15

Na de plaatsing in het Staatsblad van de krachtens artikel 2, derde lid, vastgestelde algemene maatregel van bestuur wordt een voorstel van wet, houdende vaststelling van de heffingsgrenzen, zo spoedig mogelijk bij de Staten-Generaal ingediend. Indien het voorstel wordt ingetrokken of indien een van de beide kamers der Staten-Generaal besluit het voorstel niet aan te nemen, wordt de algemene maatregel van bestuur onverwijld ingetrokken. Wordt het voorstel tot wet verheven, dan wordt de algemene maatregel van bestuur ingetrokken op het tijdstip van inwerkingtreding van die wet.

Artikel 16

In afwijking van artikel 6, tweede lid, wordt de ministeriële regeling, bedoeld in dat lid, voor de eerste keer vastgesteld binnen een maand na de datum van inwerkingtreding van deze wet.

Artikel 17

Onze Minister zendt in 2009 aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel 18

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2006. Indien het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst, wordt uitgegeven na 31 december 2005, treedt zij in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 19

Deze wet wordt aangehaald als: Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN DEEL

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 Doelstellingen van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen

Het Rijk heeft de primaire verantwoordelijkheid voor het waarborgen van de betaalbaarheid van huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens. Daartoe stelt het Rijk regels ten aanzien van de redelijkheid van huurprijzen en heeft het Rijk de Wet op de huurtoeslag in het leven geroepen (de Huursubsidiewet zal met ingang van 1 januari 2006 Wet op de huurtoeslag gaan heten. Omdat in dit wetsvoorstel daar reeds bij is aangesloten wordt in deze memorie van toelichting reeds gesproken van “Wet op de huurtoeslag” en “huurtoeslag”). De Wet op de huurtoeslag werkt tevens vraagondersteunend en prijszondersteunend richting verhuurders, omdat die wet het huishoudens met lage inkomens financieel mogelijk maakt om met huurtoeslag huurwoningen van een redelijke kwaliteit te huren die anders voor hen niet bereikbaar zijn. Deze vraag- en prijszondersteuning komt ten laste van de rijksbegroting doordat verhuurders de aanvangshuren van huurwoningen kunnen vaststellen en vervolgens jaarlijks kunnen verhogen, binnen de in het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en de Uitvoeringwet huurprijzen woonruimte (hierna: UHW) gegeven grenzen, zonder dat dit de verhuurbaarheid van de huurwoning aan huishoudens met lage inkomens schaadt omdat de hogere lasten van dat beleid voor deze huurders grotendeels afgedekt worden door extra huurtoeslag.

Met ingang van 1 juli 2005 wordt door de regering een pakket maatregelen getroffen dat gericht is op een vergroting van de ruimte om de huurprijs enerzijds en kwaliteit en gewenstheid van huurwoningen anderzijds beter op elkaar af te stemmen om zo te komen tot een beter functionerende woningmarkt. De regering is voornemens om te komen tot convenanten met de organisaties van verhuurders en huurders over de te hanteren uitgangspunten bij de concrete uitwerking van dit pakket beleidsmaatregelen.

Daarnaast heeft de regering besloten tot een budgettaire taakstelling op de begroting van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. De regering wil een grotere verantwoordelijkheid bij verhuurders doen ontstaan om de betaalbaarheid van het wonen voor de lagere inkomens te waarborgen door hen te laten bijdragen aan de huurtoeslaguitgaven van het Rijk. De huurtoeslagsystematiek blijft daarbij ongewijzigd.

Het totale pakket aan maatregelen op het terrein van het huurbeleid zal op termijn leiden tot een vergroting van de verdien capaciteit bij verhuurders. Onderdeel van het

pakket huurbeleidsmaatregelen, de algehele prijszondersteuning en verhuurbaarheids-ondersteuning via de huurtoeslag, de verruiming van de verdien capaciteit van verhuurders en de budgettaire taakstelling op het wonen is, in de visie van de regering, dat verhuurders een bijdrage gaan leveren aan de betaalbaarheid van het wonen, in het bijzonder aan de huurtoeslaguitgaven van het Rijk. De verruimde mogelijkheden in de huurstelling en het ongewijzigd blijven van de Wet op de huurtoeslag kunnen leiden tot hogere huurtoeslaguitgaven. Dit is mede een reden waarom onderdeel van het maatregelenpakket wordt dat verhuurders gaan bijdragen aan de uitgaven van het Rijk ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen. De medebekostiging zal worden vormgegeven door het invoeren van een betaalbaarheidshemming op huurwoningen. Ook hierover wil de regering uitgangspunten vastleggen in de voornoemde convenanten met organisaties van verhuurders.

Dit wetsvoorstel spoort met de uitgangspunten voor het huur- en huurtoeslagbeleid zoals neergelegd in de brieven van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer "Uitwerking voorstellen modernisering huurbeleid" van 19 november 2004 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39), van 4 februari 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 43) en van 25 april 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 52) (hierna: de huurbeleidsbrieven).

Met dit wetsvoorstel wordt invulling gegeven aan de bezuinigingstaakstelling voor de begroting van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor de jaren 2006 tot en met 2009 van € 250 miljoen per jaar, welk bedrag jaarlijks geïndexeerd wordt.

Het wetsvoorstel concretiseert de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen voor de periode 2006 tot en met 2009. Vierjaarlijks zal de regering een wetsvoorstel indienen om de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen voor de daaropvolgende vierjaarsperiode in te vullen.

1.2 De voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen, een bestemmingshemming

De voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen is een bestemmingshemming. De opbrengst van de voorgestelde heffing wordt gebruikt ter medebekostiging van de uitgaven van het Rijk voor de betaalbaarheid van het wonen via de huurtoeslag. In de voorgestelde Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen is de hoogte van de bijdrage voor de periode 2006 tot en met 2009 vastgelegd. Op basis van deze benodigde bijdrage per jaar en het verwachte aantal heffingsplichtige huurwoningen en de verwachte WOZ-waarde van deze woningen wordt jaarlijks het heffingstarief bepaald, dat de basis is voor de jaarlijks door verhuurders te betalen betaalbaarheidshemming huurwoningen.

Daarnaast wordt jaarlijks bekeken hoe de werkelijke boveninflatoire huurverhoging bij huurtoeslagontvangers in het voorgaande heffingsjaar is geweest ten opzichte van de bij het bepalen van de raming van de huurtoeslaguitgaven gebruikte boveninflatoire huurstijgingsreeks. Indien de gecumuleerde afwijking in de boveninflatoire huurverhoging bij huurtoeslagontvangers in enig jaar groter (naar beneden of naar boven) is dan een in het wetsvoorstel genoemde marge ten opzichte van de in het wetsvoorstel opgenomen cumulatieve boveninflatoire huurstijgingsreeks, wordt volgens het wetsvoorstel berekend wat het geraamde huurtoeslageffect is

en wordt dit verdisconteerd in de benodigde bijdrage voor het twee jaar daarna gelegen heffingsjaar.

1.3 De categorieën huurwoningen waarop de betaalbaarheidshemming huurwoningen al dan niet van toepassing zal worden

De voorgenomen wijzigingen in het huurprijsbeleid vanaf 1 juli 2006 zoals opgenomen in de huurbeleidsbrieven en de vraag- en huurprijsondersteuning door middel van de Wet op de huurtoeslag leiden samen op termijn tot een verruiming van de mogelijke baat uit de verhuur van huurwoningen voor verhuurders. Deze baat van het huurprijs- en huurtoeslagbeleid slaat neer op de volgende huurwoningen:

Huurwoningen blijvend in het gereguleerde gebied per 1 juli 2006

Als eerste worden beschouwd de huurwoningen die voor de lange termijn blijven behoren tot het gereguleerde gebied, dat wil zeggen, de woningen die blijvend vallen onder de huurprijsregels van het BW en de UHW. Het is de bedoeling dat het vanaf 1 juli 2006 zal gaan om circa 75% van de huurwoningvoorraad, zijnde 2,3 miljoen huurwoningen, met een gemiddelde huur van circa € 370 per maand. Deze woningen hebben direct baat bij de Wet op de huurtoeslag, omdat die wet de verhuur van deze woningen aan huishoudens met lage inkomens mogelijk maakt. De Wet op de huurtoeslag heeft zowel een vraagondersteunend als een prijsondersteunend effect. De huurtoeslag maakt het mogelijk om, zolang de maximum huurprijs nog niet bereikt is, binnen de grenzen van het BW en de UHW de huren voor deze woningen met meer dan de inflatie te verhogen zonder effecten van vraaguitval of extra risico's op huurincassoproblemen. Naar verwachting 950.000 woningen in de per 1 juli 2006 (naar verwachting) gereguleerde huurwoningvoorraad zullen bewoond zijn door huishoudens die gebruik maken van huurtoeslag. De gemiddelde huurondersteuning van deze huishoudens door middel van huurtoeslag bedraagt circa € 125 per maand, derhalve gemiddeld rond 1/3 van de maandelijksse huur. Maar ook verhuurders van huurwoningen die in het gereguleerde gebied vallen maar niet verhuurd zijn aan huurtoeslagontvangers hebben baat bij de Wet op de huurtoeslag. Want zonder de vraag- en huurprijsondersteuning van de Wet op de huurtoeslag zou de algehele vraag naar gereguleerde huurwoningen lager liggen en zou ook de algehele huurprijsstelling lager moeten liggen om de verhuurbaarheid in stand te houden. Gezien dit direct positieve effect van de Wet op de huurtoeslag op de verdien capaciteit op de gereguleerde huurwoningen voor verhuurders, wordt voorgesteld deze woningen onder de betaalbaarheidshemming huurwoningen te laten vallen.

Huurwoningen in het kwalitatieve middensegment van de huurwoningvoorraad (het "overgangsgebied")

Uitgangspunt voor dit wetsvoorstel is dat er in het kader van de modernisering van het huurbeleid een verruiming van de mogelijkheden optreedt voor verhuurders om de prijs en kwaliteit van huurwoningen op elkaar af te stemmen. Een belangrijk onderdeel hierin is het geven van extra ruimte in de huurprijsvaststelling in het kwalitatieve middensegment van de huurwoningvoorraad (het overgangsgebied; zie de brief van 4 februari 2005 (27 926, nr. 43)). Het is de bedoeling dat voor dit kwalitatieve middensegment vanaf 1 juli 2006 tot en met ten minste 30 juni 2008 in het BW en de UHW een verruimd huurregime gaat gelden ten opzichte van de gereguleerde voorraad. Het huurstellings- en huurverhogingsbeleid wordt in deze periode voor dit gebied echter nog niet geheel vrijgegeven. Afhankelijk van de mate

van ontspanning van de woningmarkt kan vanaf 1 juli 2008 de huurprijsstelling bij nieuwe verhuringen voor deze woningen volledig vrijgegeven worden. Bij zittende huurders blijft in ieder geval tot 30 juni 2010 een maximering van de jaarlijkse huurverhoging van kracht. Het overgangsgebied beslaat circa 20% van de huurwoningvoorraad in Nederland. Gezien:

- de samenhang van het totale pakket aan maatregelen in de huurbeleidsbrieven,
 - het feit dat de verruiming van de verdien capaciteit van verhuurders in de bestaande huurwoningvoorraad in dit samenhangende pakket van maatregelen vooral zal optreden in dit kwalitatieve middensegment van huurwoningen,
 - het feit dat de huurprijsstelling en de vraag in dit kwalitatieve middensegment van huurwoningen indirect ondersteund wordt door de vraag- en prijsondersteuning in de gereguleerde huurwoningvoorraad door middel van de Wet op de huurtoeslag, zullen de grenzen (de heffingsgrenzen per gemeente) ten aanzien van de woningen die aangeslagen worden voor de betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen gesteld worden op de maximale WOZ-waarde voor de huurwoningen voor dit overgangsgebied.
- Uitgangspunt bij het wetsvoorstel is dat de huurwoningen in dit overgangsgebied ook bij de voorgenomen verdergaande liberalisering per 1 juli 2008 onder de voorgestelde betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen blijven vallen. Om dit grosso modo te realiseren zullen de heffingsgrenzen telkenmale aangepast worden aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde in Nederland in het jaar nadat door gemeenten de nieuwe WOZ-waarden zijn vastgesteld.

Per 30 juni 2006 geliberaliseerde huurwoningen, welke onder het nieuwe huurbeleid een WOZ-waarde hebben behorend bij het overgangs- of gereguleerde huurgebied

Het gaat hier om woningen die op basis van het tot 30 juni 2006 vigerende huurbeleid geliberaliseerd zijn, maar waarvan de kwaliteit en ligging zodanig is dat ze onder de uitgangspunten van het nieuwe huurbeleid normaliter in het overgangsgebied of het gereguleerde huurgebied thuis horen en er een “beperkend” huurbeleid van rijkswege op van toepassing zou horen te zijn. In verband met bestaande rechten van verhuurders zullen deze woningen onder het nieuwe huurbeleid vanaf 1 juli 2006 in het geliberaliseerde segment blijven vallen. Deze woningen zullen echter wel onder de voorgestelde betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen gaan vallen. Het gaat daarbij om naar schatting 100.000 huurwoningen in eigendom bij verhuurders met 25 of meer woningen beneden de heffingsgrens. Overweging is dat door de indirecte vraag- en prijsondersteuning in de gereguleerde voorraad (waardoor daar sprake is van een schaarstemarkt), verhuurders in staat zijn om voor hun huurwoningen, in verhouding tot de lagere kwaliteit en ligging, toch een relatief hoge huur voor hun woningen te vragen en verhoudingsgewijs hoog rendement te realiseren. Daarnaast zou een heffingsvrijstelling voor deze woningen leiden tot verhoudingsgewijs hoge administratieve lasten voor verhuurders en overheid.

Op de volgende categorieën huurwoningen zal de betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen niet van toepassing worden.

Huurwoningen in het kwalitatieve bovensegment van de woningvoorraad, de huurwoningen boven de liberalisatiegrens

Het gaat hier om circa 3-5% van de huurwoningmarkt. De geliberaliseerde huurwoningen met een WOZ-waarde boven de liberalisatiegrens zijn gericht op de markt van huishoudens met hogere inkomens. Het gaat hier om een marktsegment dat in de regel noch een afgeleide baat heeft bij de Wet op de huurtoeslag noch een baat

heeft bij de modernisering van het huurbeleid omdat deze woningen op dit moment al voor een groot deel geliberaliseerd zijn. Doordat de heffingsgrens vastgesteld zal worden op de maximale WOZ-waarde waarbij huurwoningen nog tot het overgangsgebied behoren, zullen geliberaliseerde huurwoningen in het kader van de voorgestelde betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen buiten de heffing vallen.

Onzelfstandige eenheden

Onzelfstandige eenheden komen niet in aanmerking voor huurtoeslag en hebben geen baat bij de modernisering van het huurbeleid. Daarom wordt voorgesteld om onzelfstandige eenheden niet onder de voorgestelde betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen te brengen.

1.4 De voorgestelde betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen en de verdien capaciteit

Voorgesteld wordt de betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen te bepalen op basis van de WOZ-waarde van de huurwoning. De WOZ-waarde is een administratief eenvoudige maatstaf. Bovendien is in de huurbeleidsbrieven aangekondigd dat de WOZ-waarde op termijn een grotere rol zal gaan spelen bij de bepaling van de maximaal toegestane huur in het gereguleerde gebied en het overgangsgebied. Daarmee komt er op termijn een koppeling tussen de heffingshoogte en de verdien capaciteit van de huurwoningen. Ook dit is een overweging voor het voorstel om de betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen te koppelen aan de WOZ-waarde. In hoofdstuk 3 zal nader ingegaan worden op de te verwachten hoogte van het heffingsstarief, in hoofdstuk 4 zal ingegaan worden op de exploitatie-effecten daarvan voor verhuurders in relatie tot het nieuwe huurbeleid. Ingeval door de voorgestelde betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen ondanks de baten die te bereiken zijn uit het huurbeleid, toch incidenteel een individuele en buitensporige last zou ontstaan met risico's voor de financiële continuïteit bij de heffingsplichtige, zal die heffingsplichtige een beroep kunnen doen op artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hierna: AWR).

1.5 De administratieve lasten

Onderzocht is wat de administratieve lasten voor verhuurders zullen zijn van de voorgestelde Wet betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen. Uitgangspunt voor het onderzoek naar de administratieve lasten is dat het, zoals opgenomen in het wetsvoorstel, gaat om een heffing gebaseerd op een aangiftesysteem. Voor het berekenen van de te betalen betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen dienen verhuurders dan te beschikken over de WOZ-waarden van de afzonderlijke huurwoningen waarvan zij krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben en de gemeente waarin die huurwoningen gelegen zijn. Uitgangspunt is dat er jaarlijks een nieuwe WOZ-waarde door de gemeente voor een huurwoning wordt vastgesteld. Aanneمة is dat de grote(re) verhuurders voor de berekening van de verschuldigde heffing een rekenmodule zullen ontwikkelen en eventueel invoegen in bestaande geautomatiseerde systemen en dat deze systemen beheerd en onderhouden dienen te worden. Voor alle verhuurders gezamenlijk worden de eenmalige administratieve lasten geraamd op ca. € 3,6 miljoen en de jaarlijkse lasten op ca. € 3,8 miljoen. Per gemiddelde heffingsplichtige verhuurder gaat het dan om een bedrag van ruim € 900 eenmalig en ca. € 1.000 jaarlijks.

De raming van de administratieve lasten is voorgelegd aan het Adviescollege toetsing administratieve lasten (hierna: Actal). Actal heeft geadviseerd het wetsvoorstel in te dienen maar daarbij nader te bezien of tot een verdere beperking van de toename van de administratieve lasten kan worden gekomen. Daarbij wordt met name gewezen op de mogelijkheden van digitale levering van WOZ-gegevens van gemeenten aan verhuurders. Daarnaast hecht Actal aan het meenemen van de administratieve lasten bij een toekomstige evaluatie van de voorgestelde Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen. Bij de vormgeving van de uitvoering van de voorgestelde Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen zullen de door Actal gedane suggesties nadrukkelijk worden betrokken. Bij de evaluatie in 2009 zullen de administratieve lasten worden betrokken.

HOOFDSTUK 2 DE VOORGESTELDE BETAALBAARHEIDSHEMMING HUURWONINGEN

2.1 *De verhuurdersbijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen*

De voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen heeft tot doel dat verhuurders jaarlijks een bijdrage gaan leveren aan de kosten van het Rijk om de betaalbaarheid van het wonen te garanderen. Concreet gaat het om de huurtoeslaguitgaven van het Rijk. Voorgesteld wordt om deze bijdrage van verhuurders te laten bestaan uit drie componenten:

- a) *De basisbijdrage aan de betaalbaarheid van jaarlijks € 250 miljoen (geïndexeerd)*
In de VROM-begroting is een bezuinigingstaakstelling opgenomen van € 250 miljoen voor het jaar 2006, welke taakstelling jaarlijks stijgt. Deze bezuinigingstaakstelling wordt ingevuld door middel van een basisbijdrage van verhuurders aan de betaalbaarheid van het wonen. Daarmee wordt uitdrukking gegeven aan de wens van de regering dat verhuurders substantieel bijdragen aan de bekostiging van de uitgaven die het Rijk via de huurtoeslag doet voor de betaalbaarheid van het wonen. Zij is gerelateerd aan het feit dat verhuurders op dit moment baat hebben van het bestaan van de Wet op de huurtoeslag. De jaarlijkse basisbijdrage voor het heffingsjaar 2006 is bepaald op € 250 miljoen, het bedrag van de bezuinigingstaakstelling. De basisbijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd met een factor die tot en met 2009 1,02 bedraagt en daarna telkens vierjaarlijks wordt herzien.
- b) *De voorgestelde jaarlijkse bijdrage ter dekking van de ontwikkeling van huurtoeslaguitgaven in samenhang met de modernisering van het huurbeleid*
Als gevolg van de modernisering van het huurbeleid zullen de huurtoeslaguitgaven wijzigen. In het wetsvoorstel wordt daarom voorgesteld dat de wijzigingen in de huurtoeslaguitgaven vanaf 2006 als gevolg van de modernisering van het huurbeleid, ten opzichte van de verwachte huurtoeslaguitgaven zonder invoering van de modernisering van het huurbeleid, in de betaalbaarheidshemming begrepen worden. Deze meeruitgaven als gevolg van de modernisering van het huurbeleid voor de huurtoeslagjaren vanaf 2006 worden bepaald ten opzichte van het peiljaar 2004. Uitgangspunt is dat telkenmale voor een vierjaarsperiode wordt vastgesteld welke bijdrage per jaar terzake van verhuurders verwacht wordt. De reeks van bijdragen voor de periode 2006-2009 maakt onderdeel uit van dit wetsvoorstel. Deze reeks wordt mede vastgesteld op

basis van een aanname ten aanzien van de boveninflatoire huurverhogingen bij huurtoeslagontvangers in de betrokken vierjaarsperiode. Indien de feitelijke huurverhogingen cumulatief vanaf het jaar 2006, vergeleken met de gemiddelde huur bij huurtoeslagontvangers in 2005, meer dan 1%-punt naar boven of naar beneden mochten afwijken van deze aanname, dan zal volgens het wetsvoorstel berekend worden met welk bedrag de voorlopig geraamde opbrengst aangepast dient te worden, en wordt dit verschil verdisconteerd in de vereiste opbrengst voor het twee jaar daarna gelegen heffingsjaar. Per 0,1%-punt hogere of lagere gecumuleerde boveninflatoire huurverhoging, ten opzichte van het in de onderstaande tabel genoemde gecumuleerde percentage in enig heffingsjaar, zal deze component van de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen voor dat heffingsjaar respectievelijk verhoogd of verlaagd worden met € 2,5 miljoen.

	2006	2007	2008	2009	Totaal
Heffingscomponent in kader modernisering huurbeleid (in miljoenen euro)	60	80	100	90	330
Verwachte boveninflatoire huurstijging	1,2%	1,4%	1,3%	0,8%	
Gecumuleerde boveninflatoire huurstijging	1,2%	2,6%	4,0%	4,8%	

Vierjaarlijks zullen nieuwe reeksen voor deze heffingscomponent worden voorgesteld met de daarbij behorende gecumuleerde boveninflatoire huurstijgingen en het bedrag per 0,1%-punt afwijking van die gecumuleerde boveninflatoire huurstijgingen waarmee de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen aangepast kan worden.

- c) *Een opslag voor de kosten van het Rijk voor de uitvoering van de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen (geïndexeerd)*
 Ter dekking van de kosten van het Rijk voor de uitvoering van de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen wordt voorgesteld een opslag op de bijdrage van verhuurders te leggen. Deze voorgestelde opslag dekt de vergoeding die het Rijk betaalt voor het gebruik van WOZ-gegevens en de personele en materiële kosten van het Rijk voor de uitvoering van de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen. Ook deze opslag wordt jaarlijks geïndexeerd met een factor die tot en met 2009 1,02 bedraagt en daarna telkens vierjaarlijks wordt herzien.
- 2.2 *De correctie van de benodigde opbrengst uit de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen in relatie tot de feitelijke opbrengst van de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen in enig heffingsjaar*

De posten genoemd in paragraaf 2.1 bepalen gezamenlijk de totale opbrengst van de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen voor enig heffingsjaar. Op basis van de in artikel 4 van het wetsvoorstel geraamde totale opbrengst en de verwachte aantallen woningen en verwachte WOZ-waarden van die woningen wordt volgens artikel 6 van het wetsvoorstel het heffingsstarief per € 1.000 WOZ-waarde vastgesteld. Op basis van dit heffingsstarief vindt de afdracht van de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen door de heffingsplichtige verhuurders plaats. Daarbij kunnen heffingsplichtige verhuurders een beroep doen op een vrijstelling van

heffing op grond van artikel 63 van de AWR. Gezien het feit dat de totale WOZ-waarde van de onder de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen vallende huurwoningen en het aantal vrijstellingen van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen op basis van artikel 63 AWR op voorhand niet zeker is, kan het totaal van de feitelijk ingevorderde bedragen in een heffingsjaar afwijken van de in het wetsvoorstel vastgelegde geraamde totale opbrengst voor dat heffingsjaar. Voorgesteld wordt een eventueel saldo tussen de volgens artikel 5 van het wetsvoorstel definitief vastgestelde totale opbrengst van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen en de op grond van artikel 8 van de voorgestelde Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen feitelijk ingevorderde bedragen (na aftrek van de niet-geïnde bedragen als gevolg van vrijstellingen op grond van artikel 63 van de AWR) te verwerken in de benodigde opbrengst voor het twee jaar daarna gelegen jaar. Een eventueel saldo in het heffingsjaar 2006 zal dus, volgens het wetsvoorstel, voor het heffingsjaar 2008 leiden tot een aanpassing van de in artikel 4 van het wetsvoorstel voor het heffingsjaar 2008 geraamde totale opbrengst en wordt daarmee in dat jaar in het tarief van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen verdisconteerd. Met dit voorstel wordt voorkomen dat eventueel te hoge of te lage opbrengsten van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen ten bate respectievelijk ten laste komen van de algemene middelen.

HOOFDSTUK 3 DE BEREKENING VAN DE VOORGESTELDE BETAALBAARHEIDSCHEFFING HUURWONINGEN

3.1 De voorgestelde wijze van berekenen van de heffingstarieven per huurwoning

Er wordt voorgesteld een heffing per huurwoning op te leggen om de in artikel 4 van het wetsvoorstel opgenomen geraamde totale opbrengst van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen voor de jaren 2006 tot en met 2009 te kunnen realiseren. In het wetsvoorstel is sprake van één heffing gerelateerd aan de in artikel 4 van het wetsvoorstel geraamde totale opbrengst van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. In het wetsvoorstel is dus geen sprake van een voorlopige en een definitieve heffing. Een verschil tussen de berekende benodigde opbrengst en de ingevorderde betaalbaarheidsheffing huurwoningen over enig heffingsjaar wordt volgens het wetsvoorstel verdisconteerd in de geraamde totale opbrengst en het heffingstarief voor het twee jaar daarna gelegen heffingsjaar. De voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt opgelegd per € 1.000 WOZ-waarde van een huurwoning. De heffing wordt alleen gelegd op huurwoningen die gaan behoren tot het gereguleerde gebied en het overgangsgebied zoals bedoeld in de huurbeleidsbrieven. Dit omdat deze huurwoningen baat hebben bij de Wet op de huurtoeslag in combinatie met de ruimte voor een boveninflatoire huurontwikkeling die het nieuwe huurbeleid geeft. De huurwoningen die gaan behoren tot het huurgebied met een WOZ-waarde boven de liberalisatiegrens vallen buiten de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

Uitgangspunt van het voorgenomen huurbeleid is dat de heffingsgrens waarboven géén sprake meer zal zijn van een heffing (eerst) bij algemene maatregel van bestuur per gemeente zal worden vastgesteld. Omdat op het moment van indiening bij de Tweede Kamer van de Staten-Generaal van dit wetsvoorstel de WOZ-waarden per gemeente waarboven sprake is van een vrije huurprijsvorming (de liberalisatiegrens) nog niet vastgesteld zullen zijn, wordt voorgesteld om voor het heffingsjaar 2006 de

heffingsgrenzen per gemeente bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen. Die algemene maatregel van bestuur zal na publicatie onmiddellijk gevolgd worden door een gelijkkluidend wetsvoorstel. De WOZ-waarden in de voorgestelde Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen voor het heffingsjaar 2006 zullen daarbij refereren aan de WOZ-waarden met een peildatum van 1-1-2003.

Voorgesteld wordt de heffingsgrenzen in het wetsvoorstel aan te passen aan de ontwikkeling van de WOZ-waarden in Nederland in het jaar nadat gemeenten de gewijzigde WOZ-waarden hebben vastgesteld.

In deze memorie van toelichting wordt, net als bij de eerder genoemde huurbeleidsbrieven, nog uitgegaan van de WOZ-waarden met een peildatum van 1-1-1999, omdat de WOZ-waarden per 1-1-2003 op het moment van opstellen van deze memorie van toelichting nog niet beschikbaar waren voor analyses.

Bij de berekening van de hoogte van het heffingstarief wordt voorgesteld rekening te houden met:

- De in artikel 4 van het wetsvoorstel geraamde totale opbrengst van de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen;
- Het aantal huurwoningen dat onder de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen zal vallen en de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen, rekening houdend met het feit dat eigenaren met minder dan 25 huurwoningen buiten de heffing blijven en met het feit dat de huurwoningen met een WOZ-waarde boven de heffingsgrens buiten de heffing blijven;
- De voorgestelde forfaitaire vrijstelling van de heffing van € 2.500 per heffingsplichtige;
- Een onzekerheidsmarge van 5% in verband met mogelijke buiten invorderingsstellingen van de heffing op basis van artikel 63 AWR, als gevolg van een individuele en buitensporige last bij verhuurders met risico's voor de financiële continuïteit.

De voorgestelde bepalingswijze van het heffingstarief is in het wetsvoorstel in een formule vastgelegd, opdat het jaarlijkse heffingstarief eenduidig herleidbaar is tot de onderliggende variabelen.

Het heffingstarief per € 1.000 WOZ-waarde wordt jaarlijks op 1 januari bekendgemaakt bij regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: de Minister van VROM).

3.2 De vrijstellingen van en kortingen op de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen en hardheidsclausule

3.2.1 De voorgestelde vrijstelling voor verhuurders met minder dan 25 huurwoningen

In Nederland wisselt het aantal huurwoningen per verhuurder sterk. Dit loopt van 1 huurwoning tot 70.000 huurwoningen. In de commerciële huursector, exclusief de institutionele beleggers, ligt het gemiddelde aantal huurwoningen op 4.

Bij de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen is de fair balance en het voorkomen van een individuele en buitensporige last een belangrijk aandachtspunt. Naarmate een verhuurder een kleiner aantal huurwoningen heeft is het risico groter dat deze verhuurder ongelijkmatig gebruik kan maken van mogelijke baten van de Wet op de huurtoeslag of van de voorgenomen modernisering van het huurbeleid,

omdat er sprake is van een eenzijdig woningbezit (bijvoorbeeld geen huurwoningen die tot het overgangsgebied gaan behoren of geen woningen in het gereguleerde gebied die potentieel verhuurd kunnen worden aan huurtoeslagontvangers). Tevens zouden de met de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen gemoeide administratieve lasten sterk toenemen als ook de zeer kleine verhuurders een heffing opgelegd zou worden, en zullen de uitvoeringskosten per geïnde euro heffing bij kleine verhuurders relatief hoog zijn. Daarom zijn verhuurders met minder dan 25 huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens in het wetsvoorstel vrijgesteld van de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen. Daarmee vallen naar schatting circa 37.000 verhuurders, met circa 180.000 huurwoningen, van de in totaal circa 41.500 verhuurders in Nederland volledig buiten de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen.

3.2.2 De forfaitaire korting op de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen

In samenhang met de voorgestelde vrijstelling voor kleine verhuurders met minder dan 25 huurwoningen wordt voorgesteld een forfaitaire korting op de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen te geven van € 2.500 per verhuurder per jaar. Dit om de overgang van vrijgesteld zijn bij 24 huurwoningen en voor het volle bedrag aangeslagen te worden bij 25 woningen te verzachten. Bij de circa 4.500 verhuurders die wel onder de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen gaan vallen wordt door deze voorgestelde maatregel per heffingsjaar in totaal voor € 11,25 miljoen aan heffingskorting gegeven.

3.2.3 Een ontheffing in verband met een individuele en buitensporige last

Als gevolg van de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen zouden bij een heffingsplichtige financiële continuïteitsproblemen kunnen optreden in geval van een samenstelling van het woningbezit met onvoldoende huuropbrengstenpotentieel. Indien zich in dergelijke gevallen betalingsproblemen met betrekking tot de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen voordoen, kan de verhuurder een beroep doen op de ontheffingsmogelijkheid via de hardheidsclausule van artikel 63 van de AWR.

Bij de bepaling van de heffingstarieven wordt voor deze mogelijke ontheffingen een risico-opslag op de tarieven gehanteerd van 5%, opdat de benodigde heffingsopbrengst jaarlijks gerealiseerd wordt.

3.3 De verwachting ten aanzien van de hoogte van het heffingstarief

De huurbeleidsbrieven over de modernisering van het huurbeleid zijn gebaseerd op WOZ-waardegegevens met peildatum 1 januari 1999. Recentere gegevens zijn nog niet voor analyse beschikbaar. Pas in de loop van het tweede kwartaal van 2005 komen de nieuwe WOZ-waarde gegevens beschikbaar met een peildatum van 1 januari 2003. Pas daarna zullen voorstellen ontwikkeld kunnen worden voor de nieuwe WOZ-grenzen, waarboven in het nieuwe huurbeleid sprake zal zijn van een geliberaliseerde huurprijvaststelling. Pas dan kunnen de heffingsgrenzen vastgesteld worden. Ook zullen dan pas de WOZ-grenzen vastgesteld worden voor het gereguleerde gebied, het overgangsgebied en het geliberaliseerde gebied in de huurregelgeving.

Rekentechnisch uitgangspunt bij de hier voorgestelde Wet betaalbaarheidshoofing huurwoningen is dat onder het nieuwe huurbeleid landelijk zo'n 3-5% van de huurwoningenvoorraad een WOZ-waarde boven de liberalisatiegrens zal kennen en dat huurwoningen die per 30 juni 2006 geliberaliseerd zijn dit ook na die datum zullen blijven. Verder rekentechnisch uitgangspunt voor de analyse is dat in het nieuwe huurbeleid op gemeente- en stadsniveau uiteindelijk minimaal 10% van de huurwoningen in het overgangsgebied terecht zullen komen.

Gezien de grote mutaties die in de WOZ-waarden naar verwachting zullen zijn opgetreden in de periode 1 januari 1999 tot 1 januari 2003 kan er nog geen inschatting gemaakt worden van de te verwachten heffingstarieven per € 1.000 WOZ-waarde voor het heffingsjaar 2006 en volgende jaren.

Om toch een globale analyse te kunnen verrichten van de effecten van de voorgestelde betaalbaarheidshoofing huurwoningen zijn de heffingstarieven fictief en globaal berekend uitgaande van de WOZ-grenswaarden en WOZ-gegevens per peildatum 1-1-1999 zoals opgenomen in de brief van 19 november 2004 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39). Daarbij zijn de volgende rekentechnische aannames gehanteerd:

- o in 2006 is een basisbijdrage aan de huurtoeslaguitgaven van het Rijk benodigd van € 250 miljoen, welk bedrag in de eerste vierjaarsperiode jaarlijks met 2% stijgt;
- o Voor de periode 2006 t/m 2009 worden de volgende extra huurtoeslaguitgaven in het kader van de modernisering van het huurbeleid ten opzichte van de huurtoeslagreeks bij ongewijzigd beleid verwacht, welke in de raming van de totale opbrengst betrokken zullen worden:

	2006	2007	2008	2009	totaal
Verwachte extra huurtoeslagbeslag a.g.v. modernisering huurbeleid (in miljoenen euro)	60	80	100	90	330

- o in 2006 is naar verwachting € 7 miljoen benodigd voor de uitvoeringskosten van de voorgestelde betaalbaarheidshoofing huurwoningen, welk bedrag in de eerste vierjaarsperiode jaarlijks met 2% stijgt;
- o in 2006 wordt verwacht dat ca. 2.150.000 gereguleerde huurwoningen onder de heffing zullen vallen bij verhuurders met 25 of meer huurwoningen, met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens, met een totale WOZ-waarde van ca. € 172 miljard (WOZ-waarde peildatum 1-1-1999, aantallen informatie WBO-2002);
- o in 2006 wordt verwacht dat er ca. 485.000 huurwoningen in het overgangsgebied zullen vallen bij verhuurders met 25 of meer huurwoningen, met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens, met een totale WOZ-waarde van ca. € 63 miljard (WOZ-waarde peildatum 1-1-1999, aantallen informatie WBO-2002);
- o een verwachte forfaitaire heffingskorting bij de heffingsplichtigen van € 11,25 miljoen;
- o een onzekerheidsopslag in verband met de mogelijke buiten invorderingstelling van de heffing als gevolg van een buitensporige last bij heffingsplichtigen van 5% van het heffingsbedrag (in 2006 ad circa € 16 miljoen).

Op basis van deze aannames en met toepassing van de formule in het wetsvoorstel zal de heffing voor het begrotingsjaar 2006 op € 1,45 à € 1,50 per € 1.000 WOZ-waarde uitkomen. Het heffingstarief zal, bij gelijkblijvende WOZ-waarde, op basis van de in deze wet opgenomen heffingsreeksen in de periode 2007-2009 naar verwachting stijgen met respectievelijk 8%, 7% en -1%.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de exploitatie-effecten van de fictief berekende betaalbaarheidshoofdschuld op basis van de WOZ-waarderingspeildatum 1-1-1999.

HOOFDSTUK 4 DE EXPLOITATIE- EN VERMOGENSEFFECTEN VAN DE VOORGESTELDE HEFFING, DE WET OP DE HUURTOESLAG EN DE MODERNISERING VAN HET HUURBELEID

4.1 *Inleiding*

De exploitatie- en vermogenseffecten van de voorgestelde betaalbaarheidshoofdschuld huurwoningen en de modernisering van het huurbeleid bij verhuurders zijn nog niet nauwkeurig te bepalen, omdat de WOZ-waarden voor de voorgenomen grenzen tussen het overgangsgebied en het geliberaliseerde gebied (WOZ-waarden per peildatum 1-1-2003) en daarmee ook de heffingsgrenzen in dit wetsvoorstel nog niet bekend zijn. De analyses in deze memorie van toelichting zijn derhalve uitgevoerd op basis van WOZ-waarde gegevens per 1-1-1999. Bij de analyses is verder rekentechnisch aangenomen dat op gemeenteniveau sprake zal zijn van minimaal ca. 10% huurwoningen in het overgangsgebied.

Allereerst wordt ingegaan op de baat van de huurtoeslag voor de verhuurders. Vervolgens wordt ingegaan op de contante waarde van de voorgestelde betaalbaarheidshoofdschuld huurwoningen, uitgaande van verschillende lengten van verhuurperioden. Tot slot wordt ingegaan op de exploitatie-effecten en vermogenseffecten van de voorgestelde betaalbaarheidshoofdschuld huurwoningen in relatie tot de modernisering van het huurbeleid voor woningcorporaties en voor commerciële verhuurders.

4.2 *De baat uit de huurtoeslag voor woningcorporaties en commerciële verhuurders*

Huurwoningen behorend tot het gereguleerde gebied, in casu vallend onder de huurprijsregels van het BW en de UHW, komen in principe in aanmerking voor verhuur met huurtoeslag aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen.

Deze huurtoeslagondersteuning leidt voor verhuurders tot zowel een vraag- ondersteunend als een prijs- ondersteunend effect. De huurtoeslag maakt het mogelijk om de huur van de betrokken gereguleerde huurwoning bij een eerste verhuring aan een huurtoeslagontvanger, binnen de grenzen van het BW en de UHW vrij vast te stellen zonder effecten van vraaguitval of extra risico's op huurincassoproblemen. Ruim 900.000 huurwoningen in het gereguleerde gebied worden verhuurd aan huurtoeslagontvangers, die gemiddeld circa € 125 huurtoeslag per maand ontvangen bij een gemiddelde huur van deze woningen van circa € 375 per maand. Het gaat daarbij vanaf 1 juli 2006 om circa 40% van de gereguleerde huurwoningvoorraad die

verhuurd is aan huurtoeslagontvangers. Maar ook de gereguleerde huurwoningen die niet verhuurd zijn aan huurtoeslagontvangers en de huurwoningen in het overgangsgebied hebben baat bij de algehele vraag- en prijsondersteuning van de Wet op de huurtoeslag. Verhuurders kunnen daarnaast als gevolg van de Wet op de huurtoeslag en het voorgenomen huurbeleid de huren bij zittende huurders boveninflatoir verhogen zonder nadelige effecten voor de verhuurbaarheid of incassoproblemen bij huishoudens met lage inkomens. De baat voor verhuurders uit het bestaan van de Wet op de huurtoeslag zal derhalve een niet onaanzienlijk deel van de huursom betreffen.

4.3 *De contante waarde van de voorgestelde betaalbaarheidshheffing huurwoningen*

In het eerste jaar zal het heffingstarief op basis van in hoofdstuk 3 aangegeven rekentechnische aannames uitkomen op € 1,45 à € 1,50 per € 1.000 WOZ-waarde van een huurwoning. In de periode 2007-2009 zal dit tarief naar verwachting stijgen met respectievelijk 8%, 7% en -1%. Rekentechnisch is voor de periode daarna uitgegaan van een stijging van de heffing en het heffingstarief met 2%. Uitgaande van een rente- en disconteringsvoet van 5,5% kan de contante waarde van de voorgestelde betaalbaarheidshheffing huurwoningen voor diverse verhuurperioden berekend worden. In de tabel is de geschatte contante waarde van de voorgestelde betaalbaarheidshheffing huurwoningen weergegeven naar de lengte van de periode dat een woning verhuurd wordt voor een gemiddelde huurwoning in het gereguleerde gebied (WOZ-waarde € 80.000 per 1-1-1999) en voor een gemiddelde huurwoning in het overgangsgebied (WOZ-waarde € 130.000 per 1-1-1999). Opgemerkt wordt dat naarmate de verhuurperiode langer wordt de onzekerheid t.a.v. de contante waarde van de voorgestelde betaalbaarheidshheffing huurwoningen sterk stijgt, omdat deze afhankelijk is van de jaarlijkse vereiste opbrengsten, die voor de jaren na 2009 nog vastgesteld moeten worden, en de ontwikkeling van de aantallen huurwoningen die onder de heffing vallen en de WOZ-waarde ontwikkeling van die woningen.

Verhuurperiode als huurwoning	5 jaar	10 jaar	20 jaar	25 jaar	50 jaar
- CW heffing voor een gereguleerde huurwoning van € 80.000 WOZ-waarde (peildatum 1-1-1999)	€ 600	€ 1.100	€ 1.900	€ 2.200	€ 2.800
- CW heffing voor een huurwoning in het "overgangsgebied" van € 130.000 WOZ-waarde (peildatum 1-1-1999)	€ 1.000	€ 1.800	€ 3.000	€ 3.500	€ 4.500

4.4 *De effecten bij woningcorporaties*

a. De voorgestelde betaalbaarheidshheffing huurwoningen bezien vanuit de woningcorporatiesector als totaal

Bij het onderstaande is steeds uitgegaan van toekomstige huurprijsregelgeving zoals voorgesteld in de huurbeleidsbrieven en de in hoofdstuk 3 aangegeven technische aannames. Op grond daarvan zal op basis van de WOZ-waarden van de huurwoningen (peildatum 1-1-1999) vallend onder de voorgestelde betaalbaarheidshheffing huurwoningen ca. 88% van het totale heffingsbedrag neerslaan bij de woningcorporatiesector. Het uiteindelijke percentage zal gaan afhangen van de uitkomsten van de WOZ-herwaardering in 2003, de stelling van de nieuwe

heffingsgrenzen naar aanleiding van deze herwaardering en het aantal huurwoningen bij commerciële verhuurders dat na 2002 verkocht is en niet meer in de verhuur is. Op basis van de WOZ-waardering 1-1-1999 gaat het dan in 2006 in de woningcorporatiesector om een heffingsbedrag van ruim € 275 miljoen, oplopend naar ca. € 310 miljoen in 2009. De huursom in de woningcorporatiesector komt in 2006 naar schatting uit op ca. € 11 miljard oplopend naar ca. € 11,8 miljard in 2009. De heffing als percentage van de woningcorporatiehuursom komt in 2006 uit op ca. 2,5% en in 2009 op ca. 2,6%. De totale heffing in de woningcorporatiesector zal op basis van de huidige inzichten in de periode 2006-2009 op bijna € 1,2 miljard uitkomen. De totale boveninflatoire huuropbrengst (extra ten opzichte van boveninflatoire huuropbrengst als gevolg van met name huurharmonisatie) kan, afhankelijk van de mate waarin woningcorporaties gebruik gaan maken van de geboden huurverhogingsruimte, in die periode uitkomen op rond de € 1,4 à € 1,8 miljard. Dat is – macro – een positieve marge van € 200 miljoen tot € 600 miljoen voor de periode 2006-2009.

b. De financiële effecten van de modernisering van het huurbeleid en de betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen op de huurwoningexploitatie van woningcorporaties

In deze paragraaf wordt een kwalitatief beeld geschetst van de mogelijke financiële effecten van de voorgenomen modernisering van het huurbeleid en de voorgestelde betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen op de woningexploitatie bij een aantal voorbeeldwoningcorporaties voor de periode 2006-2009 in verschillende typen woningmarkten. Bij alle voorbeelden is de rekentechnische aanname gepleegd dat bij de herijking van de WOZ-grenzen voor de start van het overgangsgebied deze zodanig vastgesteld worden dat per gemeente minimaal 10% overgangsgebied ontstaat. Bij vrijkomen van een huurwoning in het overgangsgebied of het geliberaliseerde gebied wordt in de huurbeleidsbrieven aangenomen dat 60% hiervan naar een marktconform huurniveau van 5,4% van de WOZ-waarde per 1-1-1999 gebracht wordt, voorzover het woningwaarderingstelsel in het overgangsgebied dit toestaat. In het gereguleerde gebied wordt ervan uitgegaan dat ook daar voor 60% geharmoniseerd wordt naar een marktconform huurniveau van 5,4% van de WOZ-waarde (peildatum 1-1-1999). De kwalitatieve analyse is gedaan tegen een 0-scenario uitgaande van een huurbeleid van woningcorporaties op inflatieniveau en een beperkte huurharmonisatie ineens bij vrijkomende woningen. In deze kwalitatieve analyse is géén rekening gehouden met eventuele negatieve financiële effecten uit het gewenste nieuwbouwprogramma van huurwoningen.

De kwalitatieve analyse laat dan zien dat in ontspannen woningmarkten met lage WOZ-waarden, waar de huren op dit moment in relatie tot de WOZ-waarde hoog liggen en er markttechnisch gezien weinig ruimte is voor boveninflatoire huurstijgingen of huurharmonisatie ineens bij vrijkomen van een woning, de verwachte baat uit het nieuwe huurbeleid structureel lager zal liggen dan de voorgestelde betaalbaarheidshoofsheffing huurwoningen die afgedragen moet worden. Per saldo zou er hier een 0,5 à 1,5% lagere verdien capaciteit (als percentage van de jaarhuursom) kunnen gaan optreden. Gezien deze omstandigheden zouden deze woningcorporaties er voor kunnen kiezen om, ondanks de tegenzittende markttechnische omstandigheden, bij zittende huurders in het gereguleerde gebied toch wat hogere huurverhogingen toe te passen om de verdien capaciteit enigermate op peil te houden. De afgesproken maximale huurstijgingen in het gereguleerde bezit,

oplopend tot 1,2% boven de inflatie in 2007, en de ruimte in het woningwaarderingstelsel in deze regio's geeft deze woningcorporaties deze ruimte. Voor de lange termijn zal voor deze woningcorporaties structureel alleen een oplossing ontstaan als de woningmarkt in deze gebieden aantrekt en de WOZ-waarden relatief sterk zouden gaan stijgen en nieuwe verhuringen tegen hogere huren kunnen plaatsvinden. De huurpotentie neemt dan in deze gebieden structureel toe. De gebieden waar het hier om gaat zijn vooral te vinden in de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Zeeland en delen van Overijssel en Flevoland. In deze gebieden zijn woningcorporaties actief met in totaal circa 250.000 à 300.000 huurwoningen in Nederland (circa 10% van de huurwoningen in Nederland).

Ook bij woningcorporaties in een enkele grote stad, waar een combinatie van een groot percentage minder aantrekkelijke en relatief kleine woningtypen en relatief lage WOZ-waarden en relatief hoge huren optreedt, eventueel samen met ook een relatief hoge puntprijs in het woningwaarderingstelsel, is te verwachten dat de verwachte baat uit het nieuwe huurbeleid in de eerste vierjaarsperiode lager zal liggen dan de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen. Het kan dan gaan om een aantal woningcorporaties die geconcentreerd actief zijn in steden als bijvoorbeeld Rotterdam en Den Haag. Op termijn kunnen hier de herstructureringsinvesteringen hun baat gaan opleveren als deze gaan leiden tot relatief hoge stijgingen van de WOZ-waarden en daarmee tot extra huurverhogingsruimte.

In alle andere woningmarktgebieden zullen grosso modo de baten uit het nieuwe boveninflatoire huurbeleid in de eerste vierjaarsperiode hoger kunnen liggen dan de af te dragen voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen. In de eerste 2 jaren zal de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen bij deze woningcorporaties nog hoger zijn dan de mogelijke extra huurbaat, maar daarna zal de extra huurbaat structureel hoger uit kunnen gaan komen dan de heffing. Dit laatste is natuurlijk wel afhankelijk van de eigen keuzen van de betrokken woningcorporaties ten aanzien van de mate waarin men gebruik wil maken van de boveninflatoire huurverhogingsmogelijkheden en de mogelijkheden tot huurharmonisatie en de mate waarin deze woningcorporaties gebruik gaan maken van de extra huurruimte in het overgangsgebied door de opslag van 10% op het woningwaarderingstelsel. In deze gebieden is de woningmarkt in principe geen belemmering voor een ruimer huurverhogingsbeleid.

Wel wordt opgemerkt dat als de verdere verruiming van het huurverhogingsbeleid in 2008 géén doorgang zou vinden omdat de afgesproken nieuwbouwproductie niet gerealiseerd is, het beeld wat ongunstiger zal worden voor de woningcorporaties in deze woningmarktgebieden. Dan zullen de mogelijke extra baten uit het huurbeleid over de periode 2006-2009 ongeveer in balans of licht lager liggen ten opzichte van de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen, ervan uitgaande dat de maximale huursomstijging bij woningcorporaties dan op 1,2% boven de inflatie blijft staan. In de periode daarna zullen de mogelijke extra huurbaten ook dan echter ruimschoots boven de lasten van de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen kunnen uitkomen.

c) De financiële effecten van de voorgenomen modernisering van het huurbeleid en de voorgestelde betaalbaarheidshoofden huurwoningen op de vermogenspositie van woningcorporaties

In het algemeen kan de voorgenomen modernisering van het huurbeleid in combinatie

met de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen op termijn een positief financieel jaarresultaat opleveren, dat vervolgens jaarlijks oploopt, onder de aanname dat woningcorporaties daadwerkelijk gebruik gaan maken van de ruimte aan huurverhogingen en huurharmonisatie vooral in het overgangsgebied, maar ook door maximaal gebruik te maken van de huurverhogingsruimte in hun gereguleerde voorraad. Bezien vanuit het uitgangspunt dat de berekening van de vermogenspositie van woningcorporaties zelf in de bedrijfswaardemodellen van de woningcorporaties gebaseerd is op inflatievolgende huurstijgingen (inflatie van 2,5%, huurstijging 2,5%, lastenstijging 2,5% en rente 6,5%), zou de vermogenspositie van de woningcorporatiesector zich moeten gaan versterken als de woningcorporaties de effecten van een steviger boveninflatoir huurbeleid en harmonisatie ineens en de effecten van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen gaan verdisconteren in hun bedrijfswaarde- en vermogensberekeningen.

Knelpunten in de vermogenspositie als gevolg van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen kunnen ontstaan bij woningcorporaties in ontspannen woningmarkten of in woningmarkten met lage WOZ-waarden. Deze woningcorporaties zullen maar beperkt boveninflatoire huurverhogingen kunnen toepassen. Per saldo zou bij deze woningcorporaties als gevolg van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen een negatief vermogenseffect kunnen optreden. Als dit per saldo negatieve vermogenseffect zou leiden tot een risico voor de financiële continuïteit dan kunnen zij om een vrijstelling van de heffing verzoeken op basis van artikel 63 van de AWR.

4.5 Vrijwillig aanvullende regeling van woningcorporaties voor de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen

Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties, heeft aangegeven dat de gezamenlijke woningcorporaties mogelijk de behoefte hebben om de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen anders vorm te geven dan de in het wetsvoorstel opgenomen heffingsmethodiek. Daarom wordt voorgesteld om de Minister van VROM de bevoegdheid te geven om het de gezamenlijke woningcorporaties mogelijk te maken om tot een onderlinge verrekening van de heffingen tussen woningcorporaties te komen. Indien ten minste tweederde van de heffingsplichtige woningcorporaties die krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben van ten minste tweederde van het totaal aantal huurwoningen waarvan heffingsplichtige woningcorporaties krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben, een dergelijke herverdelingsregeling ondersteunen, kan de Minister van VROM een dergelijke regeling algemeen verbindend verklaren opdat alle heffingsplichtige woningcorporaties daaraan gebonden zijn. Een dergelijke algemeen verbindend verklaarde herverdelingsregeling laat de opgelegde heffingen in het kader van de voorgestelde Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen onverlet, zij kan alleen leiden tot de betaling van financiële compensaties onderling tussen woningcorporaties. De woningcorporaties dienen zelf zorg te dragen voor het ontwerp en de uitvoering van de algemeen verbindend te verklaren compensatieregeling.

4.6 *De effecten bij commerciële verhuurders en overige verhuurorganisaties*

Bij de commerciële verhuurders zullen de kleine particuliere verhuurders, die veelal minder dan 25 huurwoningen verhuren, buiten de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen gaan vallen. De hier uitgevoerde kwalitatieve analyse heeft dan ook alleen betrekking op de commerciële verhuurbedrijven en de overige verhuurorganisaties. Het gaat dan om commerciële verhuurbedrijven met in totaal ca. 370.000 huurwoningen + andere verhuurorganisaties, niet zijnde woningcorporaties, met in totaal 80.000 huurwoningen (in het vervolg samen aangeduid als commerciële verhuurbedrijven/sector). Een klein deel van hun woningen zal buiten de heffing blijven omdat ze minder dan 25 huurwoningen in eigendom hebben. Daarnaast vallen de ca. 80.000 geliberaliseerde huurwoningen in het bezit van deze verhuurbedrijven/organisaties buiten de heffing.

a) De effecten van de heffing en de modernisering van het huurbeleid op het niveau van de commerciële verhuurders als totaal

Bij het onderstaande is steeds uitgegaan van toekomstige huurprijsregelgeving zoals voorgesteld in de huurbeleidsbrieven en de in hoofdstuk 3 aangegeven rekentechnische aannames. Op grond daarvan zal op basis van de WOZ-waarden van de huurwoningen (peildatum 1-1-1999) vallend onder de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen ca. 12% van het totale heffingsbedrag neerslaan bij de commerciële sector. Dit kan nog wijzigen als gevolg van de WOZ-herwaardering in 2003 en de aanpassing van de heffingsgrenzen naar aanleiding van de herwaardering. Het gaat dan in 2006 om een heffingsbedrag van ruim € 40 miljoen, oplopend naar bijna € 50 miljoen in 2009. De totale huursom van commerciële verhuurbedrijven van de huurwoningen in het gereguleerde en overgangsgebied, die vallen onder de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen, wordt geschat op € 1,6 à 1,8 miljard per 2006. Deze huursom kan oplopen naar € 1,8 à 2,0 miljard in 2009 afhankelijk van de mate waarin de verhuurders de ruimte in het huurbeleid bij zittende huurders gebruiken en de mate van toepassen van huurharmonisatie ineens. De voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen zal derhalve in 2006 uitkomen op gemiddeld 2,3 à 2,4% van de jaarhuursom, de heffing zal in 2009 op gemiddeld 2,4 à 2,5% van de jaarhuursom van de betrokken woningen uitkomen. Het totale heffingsbedrag over de periode 2006-2009 komt voor de commerciële verhuurbedrijven uit op circa € 180 miljoen. De totale mogelijke boveninflatoire baat van de modernisering van het huurbeleid bij deze huurwoningen wordt ingeschat op € 300 à 400 miljoen over deze periode. Dat is – macro – een positieve marge van € 120 miljoen tot € 220 miljoen voor de periode 2006 – 2009. De huidige huurniveaus in het gereguleerde gebied (bij de commerciële verhuurbedrijven gemiddeld 80% van de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingstelsel), de verruiming van de maximaal toegestane huur in het overgangsgebied met de 10% opslag daar op het woningwaarderingstelsel en de extra ruimte voor boveninflatoire huurverhogingen in dit segment maken deze extra baat mogelijk.

b) De financiële effecten van de modernisering van het huurbeleid en de betaalbaarheidshemming huurwoningen op de huurwoningexploitatie van individuele commerciële verhuurders

Bij de individuele commerciële verhuurbedrijven zullen de uitkomsten anders uitpakken dan het hierboven gepresenteerde generieke beeld. Dit beeld zal vooral

afhangen van hoe bij de betrokken commerciële verhuurbedrijven de huur van de betrokken huurwoningen ligt ten opzichte van de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel, hoeveel huurwoningen in het overgangsgebied gaan vallen met een opslag van 10% op het woningwaarderingssstelsel en in welke woningmarktregio's (ontspannen of gespannen) de betrokken huurwoningen liggen. Bij de gemiddelde commerciële verhuurder zal de positieve baat van de extra huurverhogingsruimte bij zittende huurders onder het nieuwe huurbeleid groter zijn dan de opgelegde voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Wel zal het daarbij zo zijn dat in de eerste twee jaren veelal de extra baat uit de modernisering van het huurbeleid nog wat lager ligt dan de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen, in de daarop volgende jaren ligt de baat boven de betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

Bij de commerciële verhuurbedrijven die vooral actief zijn in de zwakke marktregio's, zoals de drie noordelijke provincies, Zeeland en delen van Flevoland en Overijssel kan de betaalbaarheidsheffing huurwoningen hoger uitvallen dan de extra huurbaat, omdat in deze regio's nauwelijks extra boveninflatoire huurverhogingen mogelijk zijn omdat dit dan negatieve effecten op de verhuurbaarheid heeft. Dit ook gezien het feit dat de huren van de woningen van deze commerciële verhuurbedrijven al aan de hoge kant liggen en in prijs-kwaliteit verhouding slechter in de markt liggen dan corporatiewoningen in die regio's. Het kan dan gaan om een negatief saldo-effect van het huurbeleid en de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen van ca. 1 à 2 % van de jaarhuursom.

Een tweede groep van commerciële verhuurbedrijven waar de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen hoger kan uitvallen dan de extra huurbaat, zijn commerciële verhuurders waar sprake is van relatief hoge huren in relatie tot de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Ruim 10% van de huurwoningen van commerciële verhuurbedrijven kent een huur die boven de 95% van de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingssstelsel ligt. Indien een verhuurder veel van deze huurwoningen heeft en deze huurwoningen slechts beperkt in het overgangsgebied liggen (waar 10% extra huurverhogingsruimte gaat ontstaan), zal de betaalbaarheidsheffing huurwoningen bij deze verhuurder hoger kunnen uitvallen dan de extra baat die voor de verhuurder kan ontstaan uit het nieuwe huurbeleid. Ook hier zal het per saldo negatieve effect van het huurbeleid en heffing dan weer komen te liggen op ca. 1 à 2% van de jaarhuursom. Gezien het beperkte percentage huurwoningen dat zo'n hoge huur kent ten opzichte van de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingssstelsel, zal het aantal commerciële verhuurbedrijven met een dergelijk eenzijdig bezit naar verwachting beperkt zijn.

Indien de verdere liberalisering in 2008 géén doorgang zou vinden, omdat de afgesproken bouwproductie niet gehaald wordt, kan er bij commerciële verhuurbedrijven die vooral woningen hebben in het overgangsgebied een minder gunstige situatie ontstaan. Want bij vrijkomen van huurwoningen met meer dan 140 woningwaarderingpunten zouden deze huurwoningen onder het huidige huurbeleid geliberaliseerd kunnen worden terwijl ze onder het nieuwe huurbeleid in de huurprijsstelling dan blijvend een maximale huurprijsgrens houden. Dat zal dan in een aantal woningmarkten leiden tot een vermindering van de huurpotentie ten opzichte van de huidige situatie. Op deze huurwoningen zal wel de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen van toepassing zijn. Commerciële verhuurbedrijven kunnen er dan voor kiezen om deze vrijkomende woningen aan particulieren te verkopen.

Daarnaast kunnen commerciële verhuurbedrijven, waar het saldo van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen en een mogelijk onvoldoende ruimte in het huurbeleid zou leiden tot een risico voor de financiële continuïteit, om een vrijstelling van de heffing verzoeken op basis van artikel 63 van de AWR.

c) De effecten van de modernisering van het huurbeleid en de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen op de vermogenspositie van de commerciële verhuurbedrijven

Bij commerciële verhuurders worden als gevolg van de modernisering van het huurbeleid, gemiddeld genomen langjarig huursomstijgingen boven de inflatie mogelijk, daar waar onder het bestaande huurbeleid de huurverhogingen voor een groot deel van deze voorraad op basis van het BW en de UHW op maximaal het inflatieniveau liggen. Over de lange termijn bezien, liggen de baten uit de boveninflatoire huursomstijgingen gemiddeld genomen hoger dan de lasten van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Per saldo is gemiddeld genomen het vermogensbeslag van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen derhalve lager dan de vermogenstoename als gevolg van het langjarig mogelijk geworden boveninflatoire huurbeleid. Voor individuele commerciële verhuurbedrijven kan dit anders uitkomen. Door middel van een gericht woningportefeuillebeleid kunnen commerciële verhuurbedrijven ervoor zorgdragen een zo goed mogelijke verhouding te realiseren tussen de baten uit de extra huurverhogingsruimte en de lasten van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

In de onderstaande tabel wordt nogmaals het vermogensbeslag van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen weergegeven voor diverse verhuurlengten, zoals deze nogal eens voorkomen bij commerciële verhuurbedrijven.

Verhuurperiode als huurwoning	5 jaar	10 jaar	20 jaar	25 jaar
- CW heffing voor een gereguleerde huurwoning per € 80.000 WOZ-waarde (peildatum 1-1-1999)	€ 600	€ 1.100	€ 1.900	€ 2200
- CW heffing voor een huurwoning in het overgangsgebied per € 130.000 WOZ-waarde (peildatum 1-1-1999)	€ 1.000	€ 1.800	€ 3.000	€ 3.500
- CW-heffing voor geliberaliseerde huurwoning met WOZ-waarde boven de heffingsgrens	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

onderdeel a

Voorgesteld wordt om de betaalbaarheidsheffing huurwoningen te heffen over in Nederland gelegen voor verhuur bestemde zelfstandige woningen. Woningen die niet als zelfstandige woonruimte worden aangemerkt, bijvoorbeeld omdat de sanitaire voorzieningen gedeeld worden met andere woonruimten zullen dan niet onder de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen vallen. Voor het bewonen van dergelijke onzelfstandige woonruimten kan, met uitzondering van een beperkt aantal

onzelfstandige woningen, geen huurtoeslag worden verkregen en zal volgens het voorgenomen huurbeleid geen huurprijsliberalisatie plaatsvinden. Recreatiewoningen zijn niet aan te merken als zelfstandige woningen en vallen evenmin onder de definitie van zelfstandige onroerende zaak als bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.

Indien een eigenaar van in Nederland gelegen huurwoningen ook buiten Nederland gelegen voor verhuur bestemde woningen in eigendom heeft, zullen die woningen op grond van het wetsvoorstel niet onder de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen vallen. Dit omdat voor het bewonen van die in het buitenland gelegen woningen geen huurtoeslag kan worden verkregen.

onderdeel c

Op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt door de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen de waarde van die zaak bij beschikking vastgesteld. Waar in dit wetsvoorstel van WOZ-waarde wordt gesproken, wordt de bij die beschikking vastgestelde waarde bedoeld.

Voor de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen wordt uitgegaan van de WOZ-waarde van de huurwoning, die op 1 januari van het direct aan het heffingsjaar voorafgaande jaar is vastgesteld. Vanaf 2007 wordt de beschikking waarbij de WOZ-waarde wordt vastgesteld naar verwachting jaarlijks afgegeven. Omdat het wel enige weken kan duren voordat de WOZ-beschikkingen daadwerkelijk afgegeven zijn en omdat de berekening van de vereiste opbrengst van de betaalbaarheidshemming huurwoningen en het tarief voor 1 januari van het heffingsjaar plaatsvinden, kan niet worden aangesloten bij de jongste WOZ-beschikking. Daarom wordt voorgesteld uit te gaan van de beschikking over het voorafgaande kalenderjaar. Dit betekent dat nieuw gebouwde woningen in de heffing worden betrokken vanaf het tweede kalenderjaar na het jaar van gereedkoming.

onderdeel d

De voorgestelde heffingsgrens is de maximale WOZ-waarde van huurwoningen die onder de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen vallen. Huurwoningen met een WOZ-waarde boven die grens vallen dus niet onder de heffing.

onderdeel e

Verhuurders die op 1 januari van het heffingsjaar minder dan 25 huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens verhuren, zijn volgens het wetsvoorstel niet heffingsplichtig. Voor dergelijke kleine verhuurders geldt dat niet uit te sluiten is dat de balans tussen profijt van de huurtoeslag en de voorgenomen modernisering van het huurbeleid enerzijds en de last van de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen anderzijds enigszins scheef komt te liggen. Dat maakt dat de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen een relatief zware last zou zijn voor deze verhuurders. Ook weegt de te realiseren opbrengst mogelijk niet op tegen de uitvoeringslast van de voorgestelde betaalbaarheidshemming huurwoningen met betrekking tot deze kleine verhuurders.

onderdeel f

Bij de formulering van de definitie van huurtoeslagontvanger is rekening gehouden met de in artikel I, onderdeel A, van het bij koninklijke boodschap van 21 september 2004 ingediende voorstel van wet tot wijziging van een aantal wetten in verband met de invoering van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen (Aanpassingswet

Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen) (Kamerstukken I 2004/05, 29 765, nr. A) opgenomen wijziging van artikel 1 van de Wet op de huurtoeslag.

onderdelen h en i

Voorgesteld wordt de uitvoering van de heffing en de invordering van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen te beleggen bij de rijksbelastingdienst. Voor wat betreft de heffing is de inspecteur het relevante bestuursorgaan en voor wat betreft de invordering de ontvanger. In de Uitvoeringsregeling Belastingdienst 2003 zullen nadere bepalingen worden opgenomen over de functionarissen die de functie inspecteur respectievelijk ontvanger zullen gaan uitoefenen.

onderdeel k

In de praktijk worden de toegelaten instellingen meestal aangeduid als woningcorporaties.

Artikel 2

tweete lid

De voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen zal volgens het wetsvoorstel worden geheven over de WOZ-waarde van alle huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de voor de gemeente waarin de huurwoning is gelegen, geldende heffingsgrens, waarvan de heffingsplichtige op 1 juli van het heffingsjaar het genot heeft.

Over de huurwoningen van een heffingsplichtige die een WOZ-waarde hebben die hoger ligt dan de heffingsgrens wordt volgens het wetsvoorstel geen betaalbaarheidsheffing huurwoningen geheven. Omdat voor het bewonen van dergelijke huurwoningen in principe geen huurtoeslag kan worden verkregen, hebben verhuurders van dergelijke huurwoningen voor wat betreft die huurwoningen geen voordeel van het instrument huurtoeslag. Daarom wordt voorgesteld die huurwoningen niet onder de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen te laten vallen.

derde lid

Voorgesteld wordt om de heffingsgrens vast te stellen bij algemene maatregel van bestuur. De reden hiervoor is dat op het moment dat het wetsvoorstel werd opgesteld de gegevens die nodig zijn om de heffingsgrenzen per gemeente te kunnen bepalen nog niet beschikbaar waren. Omdat het hier een wezenlijk onderdeel van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen betreft, wordt voorgesteld om de bedoelde algemene maatregel van bestuur direct na vaststelling te doen opvolgen door een regeling bij de wet.

Artikel 3

Dit artikel stelt buiten twijfel dat de heffing structureel is. Voor het eerst voor 1 juli 2009 zullen de bedragen, genoemd in artikel 4, eerste lid, van het wetsvoorstel, en de percentages, genoemd in artikel 5, eerste lid, van het wetsvoorstel, moeten zijn aangepast voor de vier jaren die daarop volgen.

Artikel 4

eerste lid

In dit lid wordt voor elk van de heffingsjaren 2006 tot en met 2009 de opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen geraamd.

De geraamde opbrengst voor het heffingsjaar 2006 bestaat uit een nominale bijdrage van verhuurders aan de huurtoeslaguitgaven van € 250 miljoen verhoogd met de geraamde uitvoeringskosten van het Rijk van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen van € 7 miljoen en verhoogd met de geraamde extra huurtoeslaguitgaven als gevolg van de modernisering van het huurbeleid in 2006 ter grootte van € 60 miljoen.

Voor de heffingsjaren na 2006 wordt de benodigde heffingsopbrengst geraamd op de volgende wijze:

- a) Een basisbijdrage van € 250 miljoen en de uitvoeringskosten van € 7 miljoen, jaarlijks te verhogen met een geraamd consumentenprijsstijgingsindexcijfer voor het direct aan het heffingsjaar voorafgaande jaar. Bij de raming voor de heffingsjaren 2007 tot en met 2009 is een index van 1,02 gehanteerd.
- b) Hierbij op te tellen de geraamde jaarlijkse extra huurtoeslaguitgaven als gevolg van de modernisering van het huurbeleid. Voor het heffingsjaar 2007 zijn deze extra uitgaven geraamd op € 80 miljoen, voor het heffingsjaar 2008 op € 100 miljoen en voor het heffingsjaar 2009 op € 90 miljoen.

tweede en derde lid

In het jaar na enig heffingsjaar kan de opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen voor dat heffingsjaar definitief worden berekend. Omdat deze definitieve berekening pas in het jaar na het heffingsjaar kan worden gedaan, wordt voorgesteld om het verschil tussen de definitief berekende opbrengst en de op basis van artikel 8 van het wetsvoorstel geïnde opbrengst te verdisconteren in de geraamde opbrengst voor het twee jaar na het heffingsjaar gelegen heffingsjaar. In het tweede en derde lid van artikel 4 van het wetsvoorstel is dit vastgelegd voor de heffingsjaren 2006 en 2007.

Artikel 5

Op basis van dit artikel wordt de opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen voor enig heffingsjaar definitief berekend.

Voor de raming van de in artikel 4, eerste lid, van het wetsvoorstel genoemde opbrengsten voor de heffingsjaren 2006 tot en met 2007 is uitgegaan van aannames ten aanzien van de gecumuleerde boveninflatoire huurstijgingen in de jaren 2006 tot en met 2009. Omdat het percentage van de feitelijke gecumuleerde boveninflatoire huurstijging in enig heffingsjaar kan afwijken van het percentage zoals aangenomen bij de raming, voorziet artikel 5 in een bijstelling van het geraamde bedrag. Indien het feitelijke percentage voor enig heffingsjaar meer dan 1%-punt afwijkt van het in artikel 5, eerste lid, van het wetsvoorstel voor dat heffingsjaar genoemde percentage wordt het in artikel 4, eerste lid, van het wetsvoorstel geraamde bedrag voor dat heffingsjaar verhoogd met € 2,5 miljoen voor ieder vol 0,1 %-punt verschil.

Om dit verschil te kunnen vaststellen wordt het percentage van de cumulatieve huurstijging ten aanzien van aan huurtoeslagontvangers verhuurde huurwoningen in enig heffingsjaar vastgesteld door de gemiddelde huursom van de aan huurtoeslagontvangers verhuurde huurwoningen in dat heffingsjaar te bepalen en dit te vergelijken met de gemiddelde huursom van de aan huurtoeslagontvangers verhuurde huurwoningen in het jaar 2005. De uitkomst is het percentage van de cumulatieve huurstijging.

Op dat percentage wordt het percentage van de cumulatieve stijging van de consumentenprijzen van het jaar 2005 tot en met het heffingsjaar, dat wordt bepaald op basis van de door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindexen, in mindering gebracht.

De uitkomst is het feitelijke percentage van de cumulatieve boveninflatoire huurstijging voor het heffingsjaar, welk percentage wordt afgerond op 0,1%.

Artikel 6

eerste lid

Volgens het wetsvoorstel wordt het heffingstarief per volle € 1.000 WOZ-waarde van de huurwoningen voor enig heffingsjaar bepaald op basis van de in artikel 4 van het wetsvoorstel geraamde opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen voor enig heffingsjaar. De voorgestelde wijze van berekenen van het heffingstarief is als volgt.

De geraamde opbrengst (*vH*) is het uitgangspunt voor de bepaling van het heffingstarief. Dit omdat op het moment van vaststellen van de heffingstarieven de opbrengst voor het heffingsjaar nog niet definitief berekend kan worden, aangezien die onder andere afhankelijk is van de feitelijke huurverhogingen ten aanzien van aan huurtoeslagontvangers verhuurde huurwoningen in dat heffingsjaar.

Bij de geraamde opbrengst wordt vervolgens het bedrag opgeteld dat naar verwachting gemoeid is met de forfaitaire kortingen van € 2.500 per heffingsplichtige. Dit bedrag wordt vervolgens vermenigvuldigd met een onzekerheidstoeslag van 1,05. Deze onzekerheidstoeslag wordt gehanteerd om bij voorbaat rekening te houden met mogelijk niet geïnde bijdragen als gevolg van toepassing van artikel 63 van de AWR. Indien artikel 63 van de AWR in enig heffingsjaar niet wordt toegepast, zal het optredende heffingsoverschot twee jaar later verdisconteerd worden in de heffingsopbrengst (zie artikel 4, tweede en derde lid, van het wetsvoorstel). Het aldus berekende bedrag wordt vervolgens gedeeld door de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarop volgens het wetsvoorstel de betaalbaarheidsheffing huurwoningen van toepassing zal zijn gedeeld door 1.000. De uitkomst van deze formule leidt tot het heffingstarief per € 1.000 WOZ-waarde voor de huurwoningen waarop volgens het wetsvoorstel de betaalbaarheidsheffing huurwoningen van toepassing zal zijn.

tweede lid

Het heffingstarief per volle € 1000 WOZ-waarde wordt volgens het wetsvoorstel berekend volgens de in het eerste lid opgenomen formule. Omdat slechts vaststelling van de uitkomst van die formule nodig is, wordt voorgesteld die uitkomst bij regeling van de Minister van VROM te doen vaststellen. In de toelichting bij die regeling zal worden aangegeven welke variabelen van toepassing waren voor het heffingsjaar. Die

regeling zal voor 1 januari van het heffingsjaar waarop zij betrekking heeft, worden gepubliceerd. De eerste maal zal die regeling binnen een maand na de inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbaarheidshheffing huurwoningen worden gepubliceerd (artikel 16 van het wetsvoorstel).

Artikel 7

De heffing op de huurwoningen van een heffingsplichtige bedraagt volgens het wetsvoorstel de som van de WOZ-waarde van al zijn huurwoningen met een WOZ-waarde tot aan de heffingsgrens vermenigvuldigd met het heffingstarief.

De totale heffing bij een heffingsplichtige in enig heffingsjaar bedraagt volgens het wetsvoorstel de som van de betaalbaarheidshheffing huurwoningen op zijn huurwoningen verminderd met € 2.500. De heffing per heffingsplichtige wordt afgerond op hele euro's.

De voorgestelde vermindering van de betaalbaarheidshheffing huurwoningen met € 2.500 heeft tot doel om de financiële overgang tussen een verhuurder met 24 huurwoningen, die op grond van het wetsvoorstel vrijgesteld zal zijn van de heffing, en een verhuurder met 25 huurwoningen, die op grond van het wetsvoorstel over al zijn huurwoningen heffingsplichtig zal zijn, te mitigeren.

Artikel 8

eerste lid

Voorgesteld wordt de heffing van de betaalbaarheidshheffing huurwoningen aan de inspecteur en de invordering aan de ontvanger te attribueren. Op grond van artikel 1, onderdelen h en i, van het wetsvoorstel zullen de functionarissen die deze functie zullen gaan uitoefenen nader worden aangewezen.

tweede, derde en vierde lid

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld de methode van heffing van de betaalbaarheidshheffing huurwoningen te laten geschieden bij wege van voldoening op aangifte. Dit betekent dat de heffingsplichtige eigener beweging het naar zijn mening verschuldigde bedrag betaalt ("voldoet") onder indiening van een specificatie ("op aangifte"). Aangezien in het voorgestelde tweede lid is bepaald dat de heffing geschiedt met overeenkomstige toepassing van de AWR zijn de bepalingen uit die wet die betrekking hebben op de voldoening op aangifte van toepassing. Het voorgestelde vierde lid maakt daar een uitzondering op wat betreft de datum waarop de heffing moet zijn voldaan.

Het van overeenkomstige toepassing verklaren van de bepalingen van de AWR houdt mede in dat het hiervoor al genoemde artikel 63 van die wet van toepassing is op de invordering van de betaalbaarheidshheffing huurwoningen.

Artikel 9

tweede lid

Voorgesteld wordt om voor een algemeen verbindendverklaring als bedoeld in artikel 9, eerste lid, van het wetsvoorstel de eis op te nemen dat een meerderheid van ten minste tweederde van de heffingsplichtige toegelaten instellingen die tezamen krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben van tweederde van de huurwoningen waarvan heffingsplichtige toegelaten instellingen krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben, de overeenkomst hebben gesloten. De minderheid, van ten hoogste eenderde van de heffingsplichtige toegelaten instellingen, wordt dan door de algemeen verbindendverklaring gebonden aan de overeenkomst waar ze geen partij bij zijn. Die onvrijwillige binding aan de algemeen verbindend verklaarde overeenkomst van heffingsplichtige toegelaten instellingen die geen partij zijn bij die overeenkomst is de reden voor de eis van gekwalificeerde meerderheid die in het voorgestelde eerste lid is opgenomen. Omdat het praktisch niet reëel is te veronderstellen dat een overeenkomst tot stand komt tussen tweederde van de heffingsplichtige commerciële verhuurders die tezamen krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben van tweederde van de huurwoningen waarvan heffingsplichtige commerciële verhuurders krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben, is in dit wetsvoorstel afgezien van een mogelijkheid van algemeen verbindendverklaring ten aanzien van commerciële verhuurders.

Artikel 10

Indien een overeenkomst als bedoeld in het voorgestelde artikel 9 door de Minister van VROM algemeen verbindend wordt verklaard, is die overeenkomst volgens het wetsvoorstel bindend voor alle heffingsplichtige toegelaten instellingen. Ook die heffingsplichtige toegelaten instellingen die geen partij zijn bij de overeenkomst zijn dan gebonden aan het in die overeenkomst overeengekomene. Omdat met algemeen verbindendverklaring 'afspraken' dwingend worden opgelegd, kan een algemeen verbindendverklaring geen terugwerkende kracht krijgen.

Artikel 11

Voorgesteld wordt om alleen toegelaten instellingen die partij zijn bij een overeenkomst als bedoeld in het voorgestelde artikel 9 de mogelijkheid te bieden om de Minister van VROM te verzoeken om algemeen verbindendverklaring van die overeenkomst.

Omdat de algemeen verbindendverklaring op grond van het voorgestelde artikel 10 geen terugwerkende kracht kan hebben, lijkt het voor de hand te liggen dat de toegelaten instellingen die een overeenkomst hebben gesloten, voor aanvang van het heffingsjaar waarop de overeenkomst ziet, een verzoek doen tot algemeen verbindendverklaring. Gelet op het bepaalde in dit artikel betekent dat dat een dergelijk verzoek uiterlijk op 15 augustus van het jaar direct voorafgaand aan het (eerste) heffingsjaar waarop de overeenkomst betrekking heeft, moet worden gedaan.

Artikel 13

eerste lid, onderdeel b

Volgens het wetsvoorstel moet uit de overeenkomst voor iedere heffingsplichtige toegelaten instelling, partij of niet, duidelijk blijken welke financiële gevolgen er voor haar na de algemeen verbindendverklaring uit die overeenkomst zullen voortvloeien. Dat betekent dat de overeenkomst een methode van verrekening moet bevatten, die altijd toepasbaar is, ongeacht hoeveel heffingsplichtige toegelaten instellingen daarbij betrokken zijn. Uit die methode kunnen uiteraard, al naar gelang de samenstelling van de groep deelnemende heffingsplichtige toegelaten instellingen, verschillende te betalen of te ontvangen bedragen voortvloeien. Algemeen verbindendverklaring van een overeenkomst als bedoeld in het voorgestelde artikel 9 zal dus tot gevolg kunnen hebben dat het door een bepaalde heffingsplichtige toegelaten instelling die partij is bij die overeenkomst te betalen of te ontvangen bedrag wijzigt.

Artikel 14

De Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) geldt bij de bepaling en de vaststelling van de waarde van in Nederland gelegen onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen. Het in onderdeel A voorgestelde artikel 2, tweede lid, van de Wet WOZ maakt duidelijk dat het Rijk de waardegegevens ook kan aanwenden ten behoeve van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Deze toepassing past in het kabinetsvoornemen om te komen tot een breed gebruik van waardegegevens in de Wet WOZ (Kamerstukken II 2003/04, 29 612, nr. 3, blz. 9-11).

Het in onderdeel B voorgestelde artikel 40a van de Wet WOZ maakt het mogelijk dat de rijksbelastingdienst aan de Minister van VROM de gegevens betreffende onroerende zaken verstrekt voorzover die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de voorgestelde Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen. De heffing en invordering van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen zal worden uitgevoerd door de rijksbelastingdienst. De rijksbelastingdienst beschikt over de gegevens die van belang kunnen zijn voor de tariefsbepaling en opbrengstenraming in het kader van de uitvoering van de voorgestelde Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Daarom is ervoor gekozen om niet conform artikel 38 van de Wet WOZ de afzonderlijke colleges van burgemeester en wethouders zorg te laten dragen voor het verstrekken van de gegevens betreffende onroerende zaken voorzover dat voor de uitvoering van de voorgestelde Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen noodzakelijk zal zijn, maar deze gegevens te laten verstrekken door de rijksbelastingdienst.

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

