

Vergaderjaar 2012–2013

33 515

Wijziging van de Wet verhuurderheffing

B

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 27 mei 2013

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

De leden van de SP-fractie vragen waarom een bepaalde groep burgers, de huurders in kwestie, de belasting wel zouden moeten betalen en andere belastingplichtigen niet. Is de regering het met de leden van de SP-fractie eens dat dit belastingvoorstel discrimineert, zo vragen die leden.

Ik wil benadrukken dat het wetsvoorstel voorziet in een heffing voor verhuurders. Die heffing drukt niet op huurders. Er is voorts geen formeel verband tussen een eventuele huurverhoging en de verhuurderheffing. De verhuurders hebben uiteraard de mogelijkheid om de inkomsten uit de huurverhogingen in te zetten voor het betalen van die heffing. Om te beoordelen of de regeling discrimineert, moet bezien worden of deze gelijke gevallen ongelijk behandelt. De rechtssubjecten van de verhuurderheffing zijn de verhuurders van woningen in de gereguleerde sector. De verhuurders in de gereguleerde sector bevinden zich in een bijzondere positie ten opzichte van andere partijen op de markt. Voor de woningen die zij verhuren is sprake van vraagondersteuning in de vorm van huurtoeslag. Ook zijn woningen in de gereguleerde sector veelal op een gereguleerde wijze tot stand gebracht, bijvoorbeeld door middel van objectsubsidies voor de bouw van sociale huurwoningen. Dit heeft ertoe geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. Nu de heffing van toepassing is op alle verhuurders van woningen in de gereguleerde sector is er geen sprake van discriminatie.

De leden van de SP-fractie vragen of het eerlijk en verantwoord wordt geacht dat huurders die tot de laagste inkomenscategorie behoren, met een extra huur van 4% worden belast. De leden van de SP-fractie vragen voorts of het bekend is dat veel huurders die tot die categorie behoren grote moeite hebben om financieel rond te komen en dat een aanzienlijk aantal van deze huurders kampt met grote schulden. Is een huurverhoging van gemiddeld € 19,50 per maand voor veel van deze huurders wel op te brengen en zo nee, welk deel van het inkomen is aan huur in redelijkheid nog te vergen, uitgaande van het gemiddelde huurpeil, zo vragen die leden.

De verruimingen in het huurbeleid kunnen leiden tot hogere huren voor huurders. In mijn brief van 28 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193, Kamerstukken I 2012/13, 33 330, nr. D) heb ik berekeningen gegeven van de netto inkomenseffecten van de huurverhoging van inflatie plus 1,5%. Het betreft de effecten voor huurders in de huidige woning.

Inkomensgroep	Netto inkomenseffect										
	Mediaan		Categorie								Totaal
			<0 t/m	<-0.1 t/m	<-0.25%	<-0.5%	<-1% t/m	<-1.5%			
	0%	-0.1%	-0.25%	9%	1%	1%	0%	0%	100%		
Wel huurtoeslag, < 33.614	-0,0%	22%	68%	9%	1%	1%	0%	0%	100%		
Geen huurtoeslag, <33.614	-0,4%	0%	1%	18%	68%	13%	0%	0%	100%		

Bron: ministerie van szw op basis van WoOn2012.

De tabel laat zien dat 90% van de huurtoeslagontvangers te maken zal krijgen met een inkomenseffect op jaarbasis kleiner dan - 0,1%. Daaruit valt op te maken dat voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag de stijging van de huren grotendeels gecompenseerd wordt door een toename van de huurtoeslag. Voor huishoudens met een inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren, blijft het inkomenseffect per jaar voor 87% van deze groep beperkter dan - 0,5%. Hierbij zij tevens opgemerkt dat dit een extra huurstijging is ten opzichte van een historisch lage huurontwikkeling, die al enkele jaren maximaal op het niveau van de inflatie ligt. De regering deelt dan ook niet de mening van de leden van de SP-fractie dat de huurverhoging niet zou zijn op te brengen.

Er is geen algemeen antwoord te geven op de vraag welk deel van het inkomen aan huur van een huurder is te vergen, omdat de mate waarin het inkomen aan huur besteed kan worden sterk afhangt van de hoogte van het inkomen, de huishoudsituatie van de huurder en andere, vaak per huishouden verschillende, omstandigheden.

De leden van de SP-fractie vragen of de koopkracht van die groep huurders verder wordt aangetast en of daardoor de economie wordt geschaad en slechts een negatieve bijdrage aan de schatkist wordt geleverd en zo nee, waarom niet.

In de beantwoording van de vorige vraag heb ik aangegeven dat de gevolgen voor de koopkracht van huishoudens met een inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 slechts zeer beperkt zijn. Voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 kan een grotere stijging van de huurquote optreden. Dit is een beoogde prikkel om alternatieven te zoeken in de geliberaliseerde huursector of in de koopmarkt. Juist de hiermee te bereiken beoogde doorstroming op de woningmarkt heeft op termijn positieve gevolgen voor de woningmarkt en de economie in bredere zin. Juist hierdoor komen er woningen in de gereguleerde sector beschikbaar voor huishoudens met een lager inkomen. De koopkracht van deze groep is hierbij juist gebaat.

De leden van de SP-fractie vragen of er een verband bestaat tussen de huurverhogingen en de verhuurderheffing en zo nee, waarom niet. Wat wordt verstaan onder «scheefwonen», zo vragen die leden.

Er is – zoals eerder vermeld – geen formeel verband tussen de huurverhogingen en de verhuurderheffing. Wel is het zo dat verhuurders de extra verdien capaciteit die met de ruimere mogelijkheden tot huurverhoging gepaard gaan kunnen benutten om de heffing te financieren. Het is echter niet noodzakelijk dat de heffing (volledig) uit deze huurverhogingen wordt gefinancierd; verhuurders hebben ook andere mogelijkheden om de heffing in te vullen (efficiencyverbetering, verkoop van woningen).

Er bestaat momenteel geen eenduidige definitie van scheefwonen. Conform de toezegging van voormalig minister Donner tijdens het algemeen overleg over de Woonvisie van 12 oktober 2011 en in de brief aan de Tweede Kamer over de mogelijkheden voor onderzoek naar scheefwonen van 15 december 2011 (Kamerstukken 2011/12, 32 847, nrs. 9 en 27), zullen beide Kamers der Staten-Generaal voor het zomerreces van 2013 de resultaten van het onderzoek naar mogelijke definities van scheefwonen ontvangen.

De leden van de SP-fractie vragen of, zoals het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting stelt, de verhuurderheffing tot gevolg zal hebben dat vijf corporaties failliet zullen gaan en dat 21 corporaties een te lage solvabiliteit zullen hebben en zo nee, waarom niet.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft op basis van een modelmatige doorrekening de solvabiliteitseffecten van de aangepaste verhuurderheffing en het aangepaste huurbeleid berekend. Macro gezien zijn deze effecten zeer beperkt; de gemiddelde solvabiliteit daalt van 27,6% naar 27,0%. In de doorrekening krijgen 21 corporaties een solvabiliteit onder de 15%, waarvan 4 corporaties een negatieve solvabiliteit krijgen. Dit wil nog geenszins zeggen dat de financiële continuïteit van deze corporaties daadwerkelijk in het geding zal komen. De CFV-doorrekeningen hebben veeleer het karakter van een kansberekening bij ongewijzigd corporatiebeleid. Immers, ze worden gemaakt op basis van algemene veronderstellingen die geen ruimte laten voor individuele gedragskeuzes van corporaties. Zo ligt het zeer in de rede dat corporaties met een slechtere financiële positie scherper gaan letten op hun bedrijfs- en onderhoudskosten en hun onrendabele investeringen. Ook door middel van het verkopen van woningen kan een corporatie haar solvabiliteitspositie verbeteren. Hiermee hebben corporaties instrumenten in handen om een slechte financiële positie af te wenden.

De leden van de SP-fractie vragen of de mening wordt gedeeld dat vanwege het door de corporaties schrappen van € 3 miljard aan bouwprojecten de economie ernstige schade wordt toegebracht, hetgeen er zeker niet toe zal leiden dat de overheidsfinanciën op orde worden gebracht en zo nee, waarom niet.

Het onderzoek van de NOS dateert uit december 2012. In het Woonakkoord van 13 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42) zijn zowel de heffing als de mogelijkheden tot huurverhoging aangepast. Verder betrof het onderzoek een vrijblijvende enquête onder corporaties naar de beleidsvoornemens. Recentere en uitgebreidere onderzoeken, zoals bijvoorbeeld de onderzoeken van ABF of het EIB, hebben aangetoond dat corporaties niet worden gedwongen tot het schrappen van grote investeringen. Zoals in mijn brief van 28 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193) aangegeven kan met de mogelijke extra inkomsten van verhuurders door de extra huurverhogingen in veel

gevallen de heffing betaald worden. Naast de extra huurverhogingen hebben corporaties de mogelijkheid om kosten te besparen door efficiënter te werken of extra inkomsten te genereren door woningen te verkopen. Hiermee hoeft er geen financiële noodzaak te zijn de investeringen te beperken. Voor zover de beperking van de investeringen te maken heeft met onzekerheid over de toekomst verwacht ik dat wanneer de besluitvorming over de verhuurderheffing is afgerond en duidelijkheid is verkregen, corporaties hun verantwoordelijkheid nemen.

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