

Vergaderjaar 2021–2022

**35 932**

**Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (verlaging tarief verhuurderheffing en maandelijks wijziging bedragen heffingsverminderingen)**

**Nr. 6**

**VERSLAG**

Vastgesteld 6 oktober 2021

De vaste commissie voor Financiën, belast met het voorbereidend onderzoek van bovenstaand wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen tijdig en genoegzaam zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid

De fungerend voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,  
Tielen

De adjunct-griffier van de commissie,  
Lips

## **INLEIDING**

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel verlaging tarief verhuurderheffing en maandelijkse wijziging bedragen heffingsverminderingen.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel tot Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (verlaging tarief verhuurderheffing en maandelijkse wijziging bedragen heffingsverminderingen).

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van de stukken.

De leden van de SP-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel verlaging tarief verhuurderheffing en maandelijkse wijziging bedragen heffingsverminderingen. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Deze leden hebben hierover enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de GroenLinks-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel en hebben daarbij nog enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel en hebben nog enkele vragen.

Het lid van de BIJ1-fractie neemt kennis van het wetsvoorstel.

## **1. ALGEMEEN**

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de regering uitvoering gaat geven aan de aangenomen motie-Hermans om de verhuurderheffing met 500 miljoen euro te verlagen.<sup>1</sup> Verdamppt de 180 miljoen tegemoetkoming niet doordat de grondslag voor de verhuurderheffing stijgt door de Waardering Onroerende Zaken (WOZ)-stijging?

De leden van de D66-fractie constateren dat de verhuurderheffing met 180 miljoen euro wordt verlaagd zodat de kasstroom en het investeringsniveau, na de motie-Beckerman<sup>2</sup> om de huren in de sociale sector te bevriezen, op peil blijft. Deze leden vragen in hoeverre hiermee voor alle corporaties wordt voorzien dat hun financiële positie door middel van deze verlaging op peil wordt gehouden.

De leden van de PVV-fractie constateren dat de aangenomen motie-Hermans verzoekt om de verhuurderheffing met 500 miljoen euro te verlagen. Kan de regering aan deze leden aangeven hoe deze verlaging gerealiseerd zal worden gerealiseerd en of die verlaging mede gevolgen heeft voor onderhavig wetsvoorstel?

De leden van de CDA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel de verhuurderheffing te verlagen. Hoewel deze leden de verhuurderheffing liever in zijn geheel zouden willen afschaffen is voor nu ook een verlaging een stap in de goede richting, die nog verder is versterkt door de motie-Hermans die tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen werd ingediend en de verhuurderheffing tot

<sup>1</sup> Kamerstuk 35 925, nr. 13.

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 769.

500 miljoen euro verlaagt. Dit geeft de woningcorporaties investeringscapaciteit en maakt dat de lasten voor huurders in de sociale huursector omlaag kunnen. Klopt het dat de 180 miljoen euro verlaging structureel is, maar de 500 miljoen euro eenmalig voor 2022?

De leden van de SP-fractie willen graag weten van hoeveel corporatiewoningen en hoeveel particuliere huurwoningen in de sociale sector de huren zijn bevroren en wat het totale bedrag is dat huurders maandelijks en jaarlijks niet hoeven te betalen door de voorgestelde maatregel. Voorts vragen deze leden of er gevallen bekend zijn waar de huren toch zijn gestegen ondanks de huurbevrozing en hoe vaak hiervan melding is gemaakt.

Daarnaast willen de leden van de SP-fractie graag inzichtelijk hebben wat de huurbevrozing en de vermindering van verhuurderheffing als compensatie hiervan concreet betekent voor de kasstromen en het vermogen van de verhuurders die hieronder vallen. Deze leden lezen dat de totale tariefsverlaging van deze wet 180 miljoen euro bedraagt. Zij vragen zich af wat de recente ontwikkeling tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen, waar werd besloten om de verhuurderheffing structureel met 500 miljoen euro te verlagen betekent voor het ingediende wetsvoorstel. Wat is nu het totaal op te halen bedrag aan verhuurderheffing voor 2021 en de geschatte inkomsten uit de verhuurderheffing voor 2022? Wat waren de verwachte inkomsten over 2020 en 2021 en wat was het daadwerkelijk opgehaalde bedrag uit de verhuurderheffing? De leden van de SP-fractie vragen of de regering nog duidelijker kan uitleggen waarom de aanpassing van de bedragen maandelijks moet kunnen gebeuren in plaats van per kwartaal.

Deze leden wijzen erop dat door de hogere WOZ-waarde een groot deel van de afgesproken korting op de verhuurderheffing op dreigt te gaan aan extra belasting hierover. De leden van de SP-fractie willen weten op welke manier de beoogde 900 miljoen euro aan op te halen verhuurderheffing niet wordt overschreden door de stijgende WOZ-waarde. Deze leden willen voorts weten op welke manier de WOZ-waarde voor corporaties kan worden bevroren en of de regering bereid is om deze maatregel door te voeren. De leden van de SP-fractie vragen verder wat de concrete verlaging van de verhuurderheffing voor volgend jaar gaat inhouden.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de motie-Beckerman wordt uitgevoerd en woningcorporaties en andere verhuurders een tegemoetkoming krijgen. Deze leden vragen of de compensatie nu volledig de kosten dekt die woningcorporaties maken omdat de huren zijn bevroren. De leden van de PvdA-fractie stellen vast dat de tariefsverlaging maar een druppel op een gloeiende plaat is en ontoereikend is om het grote tekort aan woningen te verhelpen. Waarom kiest de regering er ondanks herhaalde oproepen niet voor om de verhuurderheffing volledig af te bouwen? Kan de regering aangeven wat de verwachte budgettaire opbrengst van de verhuurderheffing is als de hogere WOZ-waarden voor volgend jaar worden meegenomen?

De leden van de GroenLinks-fractie vragen of het klopt dat er een ruime politieke meerderheid in de Kamer is die in de verkiezingscampagne heeft aangegeven de verhuurderheffing volledig te willen afschaffen (in ruil voor extra huizen, verduurzaming en/of lagere huren).

De leden van de GroenLinks-fractie vragen voorts hoe de aangenomen motie-Hermans zich verhoudt tot de structurele 180 miljoen euro uit het ingediende wetsvoorstel. Deze leden nemen aan dat de verlaging van de

verhuurderheffing uit de motie-Hermans<sup>3</sup> volledig bovenop het ingediende wetsvoorstel komt.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen de regering verder om een reflectie op het nieuws dat de verlagingen in de verhuurderheffing niet opwegen tegen de verhogingen van de WOZ-waarde.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat met het ingediende wetsvoorstel de wettelijke grondslag wordt gelegd voor de breed gedeelde wens het tarief van de verhuurderheffing aanzienlijk te verlagen. Deze leden zien dit als een belangrijke eerste stap en benadrukken het belang van het nog verder verlagen dan wel afschaffen van de verhuurderheffing met het oog op de groeiende problemen omtrent volkshuisvesting. Deze leden vragen de regering daarom een reflectie op het punt van de wenselijkheid van een verdere verlaging van het tarief van de verhuurderheffing. Acht de regering verdere stappen op dit gebied noodzakelijk en zo ja, met ingang van welke datum kan de regering dit instrument volledig afschaffen? Of kan het instrument pas na 2022 worden afgeschaft?

Het lid van de BIJ1-fractie neemt kennis van het voorstel om de lasten te beperken voor verhuurders die belastingplichtig zijn voor de verhuurderheffing, in eerste instantie door middel van tariefsverlaging ter compensatie van de maatregel die voorkomt dat de huren verder stijgen, aangevuld met een tweede verlaging van 30 miljoen euro, waardoor de totale tariefsverlaging op 180 miljoen euro wordt gesteld.

Het lid van de BIJ1-fractie staat positief tegenover elke afname van de onhoudbare en onverdedigbare verhuurderheffing. Echter het lid benadrukt dat elke beleidsvorm waarin de verhuurderheffing blijft bestaan, wat het lid betreft geen bestaansrecht heeft en niet zal leiden tot de oplossingen die in de huidige situatie van de politiek worden gevraagd.

Het lid van de BIJ1-fractie concludeert dat de verhuurderheffing een, al helemaal met oog op de huidige crisissituatie op het gebied van volkshuisvesting, onverklaarbare maatregel is die enkel resulteert in het verder belasten van de sociale huursector, waarmee de sociale huursector ernstig van haar kerntaak wordt onthouden. Het lid concludeert dat berekeningen van onder andere Aedes en de Woonbond aantonen dat 95% van alle inkomsten uit de verhuurderheffing worden betaald door woningcorporaties, die hierdoor weinig tot geen investeringsruimte overhouden voor het realiseren van de broodnodige sociale huurwoningen, maar ook gehinderd worden in bijvoorbeeld het vraagstuk rondom verduurzaming.

Het lid van de BIJ1-fractie concludeert dat onderzoek heeft aangetoond dat de maatregel de bouw van zo'n 100.000 extra woningen heeft tegengehouden, en dat woningcorporaties daarnaast financieel dermate hard zijn getroffen, dat dit tot de verkoop van circa 235.000 sociale huurwoningen heeft geleid. Het lid concludeert tevens dat de verkoop van deze woningen sinds 2015, in lijn met de door kabinet-Rutte II uitgesproken wens, in steeds grotere mate zijn verkocht aan (buitenlandse) investeerders. Het lid concludeert dat deze handelingen voor een heel groot deel ten grondslag liggen aan ons huidige woonprobleem van ongekende proporties.

Het lid van de BIJ1-fractie concludeert dat deze gevolgen en de ontstane situatie extreem onwenselijk zijn, en tevens ingaan tegen de overheidstaak in het voorzien van woongelegenheden zoals beschreven in artikel 22, lid 2 van onze Grondwet. Het lid van de BIJ1-fractie oppert derhalve dat het blijven vasthouden aan de verhuurderheffing het nemen

<sup>3</sup> Kamerstuk 35 925, nr. 13.

van concrete en radicale actie omtrent het oplossen van een enorm woonprobleem tegengaat en dat deze beleidskeuze niet in lijn is met de Grondwet. Het simpelweg iets minder belasten van pogingen om te voldoen aan de taak rondom volkshuisvesting is wat het lid betreft geen oplossing.

Het lid van de BIJ1-fractie concludeert tot slot dat de regering het oplossen van de wooncrisis alleen serieus kan aanpakken, mits de regering bereid is om de verschillende oorzaken te ontdoen van bestaansrecht. Het lid pleit daarom om zo snel mogelijk werk te maken van het volledig afschaffen van de verhuurderheffing en het niet te laten bij deze kleine verzachting die geenszins zal resulteren in het structureel oplossen van de enorme problematiek.

## **2. OVERIG**

De leden van de SP-fractie vragen de regering welke afspraken nu precies zijn gemaakt in relatie tot de afgesproken huurverhoging in deze en komende jaren. Deze leden willen dit graag inzichtelijk hebben voor zowel de sociale als de vrije huursector.

De leden van de SP-fractie maken zich zorgen om de stijgende energieprijzen en wat dit gaat betekenen voor huurders. Deze leden vragen wat de geschatte extra kosten zijn voor huurders met de huidige energieprijzen.

Daarnaast zijn deze leden bezorgd over de stijgende energieprijzen die zullen leiden tot hogere inflatie. Hoe valt te voorkomen dat huurders zowel hogere energierekeningen zullen hebben als hogere huren doordat de maximale huurprijsstijging deels gekoppeld is aan het inflatiecijfer?