

Vergaderjaar 2005–2006

**30 410**

**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 betaalbaarheidsheffing huurwoningen)**

**Nr. 18**

**TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 8 juni 2006

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In de aanhef vervalt «structurele» en wordt «Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen» vervangen door: Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

B

In de considerans vervalt: structureel.

C

Na artikel 2 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

**Artikel 2a**

1. Deze wet vervalt met ingang van 1 januari 2010 tenzij op 1 juli 2009 niet vaststaat dat bij wettelijk voorschrift is voorzien in een in omvang gelijke bijdrage in de uitgaven ten behoeve 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. Indien deze wet met ingang van 1 januari 2010 vervalt blijft deze van toepassing op de heffing en invordering van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen over de aan die datum voorafgaande heffingsjaren.

D

Artikel 3 komt te luiden:

### Artikel 3

1. De opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt voor de heffingsjaren 2006 tot en met 2009 geraamd in artikel 4 en nagecalculeerd volgens artikel 5.

2. Indien deze wet niet op grond van artikel 3 vervalt met ingang van 1 januari 2010 wordt de opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen 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 4, tweede lid, vaststaan, en
- b. nagecalculeerd volgens artikel 5.

### E

Artikel 4, eerste lid, komt te luiden:

1. De totale opbrengst van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen wordt geraamd op:

- a. voor het heffingsjaar 2006: € 154 miljoen;
- b. voor het heffingsjaar 2007: € 331 miljoen;
- c. voor het heffingsjaar 2008: € 355 miljoen, en
- d. voor het heffingsjaar 2009: € 351 miljoen.

### F

Aan artikel 5 worden drie leden toegevoegd, luidende:

3. Indien in het heffingsjaar 2008 of 2009 het percentage van de cumulatieve boveninflatoire huurstijging meer dan 1%-punt lager is dan het voor dat heffingsjaar in artikel 4, tweede lid, genoemde percentage wordt voor dat heffingsjaar een bedrag geheven dat € 2,5 miljoen per vol 0,1%-punt verschil tussen die percentages lager is dan het in artikel 4, eerste lid, voor dat heffingsjaar geraamde bedrag.

4. Indien in het heffingsjaar 2008 of 2009 het percentage van de cumulatieve boveninflatoire huurstijging meer dan 2%-punt hoger is dan het voor dat heffingsjaar in artikel 4, tweede lid, genoemde percentage wordt voor dat heffingsjaar een bedrag geheven dat € 2,5 miljoen per vol 0,1%-punt verschil tussen die percentages hoger is dan het in artikel 4, eerste lid, voor dat heffingsjaar geraamde bedrag.

5. De verlaging respectievelijk de verhoging van het heffingsbedrag voor de heffingsjaren 2008 en 2009 wordt volgens bij algemene maatregel van bestuur te geven regels verrekend met de heffingsplichtigen. De voordracht voor die algemene maatregel van bestuur wordt niet eerder gedaan dan vier weken nadat het ontwerp aan beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

### G

Artikel 6, eerste lid, onderdeel c, komt te luiden:

c. *vW*: de verwachte som van:

1°. de gesommeerde WOZ-waarde van de huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens waarvan de toegelaten instellingen of de groepen waarvan een toegelaten instelling onderdeel is op 1 juli van het heffingsjaar krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben, en

2°. 65% van de gesommeerde WOZ-waarde van de huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens waarvan de heffingsplichtigen die geen toegelaten instelling en geen groep waarvan een toegelaten instelling onderdeel is zijn op 1 juli van het heffingsjaar krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben.

H

Artikel 7, eerste lid, onderdeel a, komt te luiden:

a. W: indien de heffingsplichtige is:

1°. een toegelaten instelling of een groep waarvan een toegelaten instelling onderdeel is: de gesommeerde WOZ-waarde van de huurwoningen met een WOZ-waarde die niet hoger is dan de heffingsgrens waarvan die toegelaten instelling op 1 juli van het heffingsjaar krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot heeft, of

2°. geen toegelaten instelling en geen groep waarvan een toegelaten instelling onderdeel is: 65% van 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 krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot heeft;

I

In artikel 16 wordt «Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen» telkens vervangen door: Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen.

J

Na artikel 17 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 17a**

Indien het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst, wordt uitgegeven na 30 juni 2006, wordt voor het heffingsjaar 2006:

a. in de artikelen 2, eerste, tweede en derde lid, 6, eerste lid, onderdeel c, en 7, eerste lid, aanhef en onderdeel a, in plaats van «1 juli» telkens gelezen «de eerste dag van de eerste kalendermaand na de datum van inwerkingtreding van deze wet», en

b. in artikel 8, vierde lid, in plaats van «1 oktober» gelezen «de eerste dag van de vijfde kalendermaand na de datum van inwerkingtreding van deze wet».

K

In artikel 18 wordt «2009» vervangen door: 2008.

L

In artikel 20 wordt «Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen» vervangen door: Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen.

#### **Toelichting**

Gelet op de verschillende in de Tweede Kamer geuite wensen ten aanzien van de werkingsduur van de voorgestelde Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen is deze omgevormd tot een Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen. In de Tweede Kamer is duidelijk aangegeven dat de bijdragemethodiek zoals vastgelegd in het wetsvoorstel niet voor de eeuwigheid hoeft vast te liggen. De regering acht het evenwel

onverminderd wenselijk dat ook in de periode vanaf 2010 er een dekking van dezelfde omvang wordt gevonden voor 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. Het wetsvoorstel is zodanig aangepast dat de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen eindigt met ingang van 1 januari 2010, op voorwaarde dat er een andere wijze is gevonden om in de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen te voorzien. Voor de periode vanaf 1 januari 2010 zal nadrukkelijk worden gezocht naar een andere wijze waarin kan worden voorzien in die uitgaven. Indien er niettemin en onverhoopt geen alternatieve dekking voor de periode vanaf 1 januari 2010 kan worden gevonden, zal de bijdragesystematiek conform het onderhavige wetsvoorstel doorlopen.

In het wetsvoorstel is een nacalculatie opgenomen die inhoudt dat een feitelijke boveninflatoire huurontwikkeling die afwijkt van de verwachte boveninflatoire huurontwikkeling leidt tot een aanpassing van de geraamde opbrengsten van de betaalbaarheidsheffing huurwoningen.

Voorts is in het wetsvoorstel een differentiatie in de heffingsgrondslag binnen de voorgestelde heffingssystematiek doorgevoerd. Op basis daarvan zijn verhuurders die geen toegelaten instelling zijn (met inbegrip van groepen waar geen toegelaten instelling deel van uitmaakt) minder heffing verschuldigd dan toegelaten instellingen.

Dat verschil kan worden gerechtvaardigd doordat het oogmerk waarmee verhuurders, die geen toegelaten instellingen zijn, op de woningmarkt werkzaam zijn, anders dan bij toegelaten instellingen niet in overwegende mate is gericht op de gereguleerde huurwoningmarkt en het verhuren aan huurtoeslagontvangers. Voor dergelijke verhuurders weegt de grondslag voor de voorgestelde heffing (het waarborgen door de overheid van een stabiele huurmarkt, voldoende ruimte in het huurprijsbeleid en de beschikbaarheid van huurtoeslagen) derhalve minder zwaar. Toegelaten instellingen hebben, gegeven hun doelstellingen, een zwaarder belang bij die inspanningen van de overheid en ondervinden daarbij ondersteuning (via borging van leningen en saneringssteun) van de overheid.

Om deze redenen acht de regering het gerechtvaardigd en ook mogelijk om voor verhuurders die geen toegelaten instelling zijn (met inbegrip van groepen waar geen toegelaten instelling deel van uitmaakt) te komen tot een lagere heffing. Om hierbij te komen tot een zorgvuldige balans tussen het gelijkheidsbeginsel en een betekenisvol verschil in bijdrage wordt voor verhuurders die geen toegelaten instelling zijn 35% in mindering gebracht op de totale WOZ-waarde van hun heffingsplichtige woningen waarover de heffing wordt geheven.

Omdat de regering het niet wenselijk en gerechtvaardigd acht dat bij een gelijkblijvende totale heffingsopbrengst per jaar toegelaten instellingen hierdoor meer zouden gaan betalen is de beoogde opbrengst van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing huurwoningen dienovereenkomstig verlaagd. Deze verlaging bedraagt over de heffingsjaren 2009 tot en met 2013 in totaal € 75 miljoen.

De differentiatie in de heffing is in samenhang met artikel 17a van het wetsvoorstel uitvoerbaar voor de rijksbelastingdienst. Wel leidt dit tot een stijging van de uitvoeringslasten van de rijksbelastingdienst van eenmalig € 0,5 miljoen (in 2006) en structureel € 0,2 miljoen per jaar.

#### *Onderdeel C*

In het voorgestelde artikel 2a is geregeld dat de voorgestelde

Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen vervalt met ingang van 1 januari 2010. De wet vervalt alleen niet als op 1 juli 2009 blijkt dat niet bij wettelijk voorschrift op andere wijze is voorzien in een andere bijdrage aan de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen. De regering zal tijdig met voorstellen komen om een qua omvang vergelijkbare bijdrage te realiseren.

#### *Onderdeel E*

In artikel 4, eerste lid, van het wetsvoorstel is de verlaging van de beoogde opbrengst van de heffing doorgevoerd. De verlaging van in totaal € 75 miljoen is verdeeld over de vier heffingsjaren 2006 tot en met 2009. Voor het heffingsjaar 2006 is de geraamde opbrengst verlaagd met € 10 miljoen, voor het heffingsjaar 2007 is de geraamde opbrengst verlaagd met € 21 miljoen en voor de heffingsjaren 2008 en 2009 is de geraamde opbrengst verlaagd met telkens € 22 miljoen.

#### *Onderdeel F*

In artikel 5 van het wetsvoorstel is bepaald dat er een nacalculatie plaatsvindt als de feitelijke huurontwikkeling afwijkt van de geraamde huurontwikkeling. Als de feitelijke boveninflatoire huurstijging in een jaar afwijkt van de verwachte boveninflatoire huurstijging wordt het verschil in latere jaren verrekend. Hierbij wordt een drempel toegepast van 1%-punt bij een lagere huurstijging dan verwacht en 2%-punt bij een hogere huurstijging dan verwacht.

In de voorgestelde leden 3, 4 en 5 van artikel 5 is een nacalculatie-methodiek neergelegd voor de heffingsjaren 2008 en 2009. Met deze systematiek is zeker gesteld dat de nacalculatie voor de heffingsjaren 2008 en 2009 niet afhankelijk is van de wijze waarop na 1 januari 2010 de bijdrage aan de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen is geregeld.

De uitvoeringslasten voor de rijksbelastingdienst lopen als gevolg van deze wijziging in 2010 nog door.

#### *Onderdelen G en H*

In de artikelen 6, eerste lid, onderdeel c, en 7, eerste lid, onderdeel a, van het wetsvoorstel is geregeld dat de verhuurders die geen toegelaten instelling zijn en geen groep waarvan een toegelaten instelling deel uitmaakt, zijn de betaalbaarheidsheffing huurwoningen betalen over 65% van de WOZ-waarde van hun heffingsplichtige huurwoningen. Op deze manier is de lagere bijdrage van de niet-toegelaten verhuurders geregeld.

#### *Onderdeel J*

In het wetsvoorstel was uitgegaan van inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen met ingang van 1 juli 2006. Nu niet langer zeker is dat die datum haalbaar is wordt hier met artikel 17a van het wetsvoorstel een voorziening voor getroffen.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
S. M. Dekker