

Vergaderjaar 2012–2013

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 76**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 juni 2013

In het algemeen overleg met Uw Kamer d.d. 13 maart 2013 over de woningmarktafspraken heb ik toegezegd verschillende varianten rond de verhuurderheffing uit te werken en in juni aan Uw Kamer te zenden. In dit verband heeft de Uw Kamer ook een motie van het lid Visser c.s. aangenomen waarin de regering verzocht wordt, binnen het geraamde kader van de opbrengst van de verhuurderheffing, te weten 1,7 miljard in 2017, verschillende varianten van de verhuurderheffing uit te werken, rekening houdend met de verschillende investeringsopgaven, en daarover de Kamer te informeren inclusief de effecten en haalbaarheid (Kamerstuk 32 847, nr. 50).

Bij de behandeling in de Eerste Kamer van de wetsvoorstellen betreffende de huurverhoging op grond van inkomen heb ik in reactie op een vraag van het lid Duivesteijn aangegeven dat ik bereid ben om in de vormgeving van de verhuurderheffing te kijken of er investeringsprikkel in gewezen kunnen worden die voldoende draagvlak hebben. Dit vanuit de gedachte dat een dergelijke prikkel de ruimte voor maatschappelijk urgente investeringen kan vergroten daar waar deze het hardste nodig is en waar sprake is van relatief minder verdien capaciteit.

In deze brief doe ik deze toezeggingen gestand en ga ik in op mogelijke alternatieve varianten in de vormgeving van de verhuurderheffing en de effecten daarvan. Dit tegen de achtergrond die ik in mijn brief van 28 februari 2013 (Kamerstuk 27 926, nr. 193) heb aangegeven dat generiek gezien verhuurders in staat zijn de verhuurderheffing te betalen uit huuropbrengsten en andere mogelijkheden om te sturen op hun opbrengsten, zoals verkoop van onroerend goed en efficiencyverbeteringen in de bedrijfsvoering. De wegging van de regering is dat het voorstel voor de verhuurderheffing in zijn huidige vorm een evenwichtig voorstel is.

In het algemeen overleg met de Tweede Kamer d.d. 13 maart 2013 over de woningmarktafspraken (Kamerstuk 23 847, nr. 63) heeft de vaste

commissie Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer mij ook gevraagd het CFV te verzoeken de door het CFV op 27 februari 2013 aangeleverde doorrekening van het bijgestelde huurbeleid en de effecten van de verhuurderheffing aan te vullen met een berekening van de effecten van extra efficiency bij woningcorporaties en extra verkoop van woningen. Met deze brief bied ik u ook deze aanvullende berekeningen van het CFV aan.

In bovengenoemd algemeen overleg heeft de commissie mij tevens verzocht om waar mogelijk de uitwerking van een nieuw woningwaarderingsstelsel gelijktijdig aan de Kamer te sturen. In deze brief treft u de stand van zaken rond die uitwerking aan.

Op 3 april 2013 heb ik voorts aan de Tweede Kamer een schriftelijke reactie toegezegd op het rapport «Marktconforme huren en woonuitgaven» van onderzoeksinstituut OTB. Gezien de sterke relatie met het woonlastenbeeld is het kabinet voornemens deze reactie aan te bieden bij de WoOn2012-publicatie Woonuitgaven huurders en kopers, welke in september 2013 aan de Kamer zal worden gestuurd.

### *Leeswijzer*

Het vervolg van deze brief gaat eerst in op de randvoorwaarden voor de varianten. Daarna wordt de inbreng van belanghebbende partijen uit het veld beschreven. Hierna wordt het afwegingskader voor beoordeling van de varianten besproken. Vervolgens worden verschillende varianten van de verhuurderheffing besproken. De varianten zijn onderverdeeld in drie varianten met betrekking tot een wijziging van de heffingsgrondslag en vier varianten met een investeringsfaciliteit. Na de presentatie van de verschillende varianten gaat de brief in op de economische effecten van een mogelijke investeringsaftrek. Vervolgens ga ik in op de gevraagde aanvullende analyse van het CFV. Als laatste wordt de voortgang van de uitwerking van een nieuw woningwaarderingsstelsel besproken. Als bijlagen bij deze brief stuur ik de analyses van ABF, Ortec Finance, EIB en het CFV mee<sup>1</sup>.

### *Randvoorwaarden voor de varianten*

Bij de selectie van de in deze brief uitgewerkte varianten zijn de volgende randvoorwaarden gehanteerd. Voor elke variant geldt in de eerste plaats het budgettaire kader van het Woonakkoord (een opbrengst van 1,7 miljard in 2017), dit ook conform de voornoemde motie. Dit betekent dat een bevoordeling in de vorm van een andere grondslag of een faciliteit zich vertaalt in een hoger algemeen tarief. Dit moet opgebracht worden door alle belastingplichtige verhuurders. Voor verhuurders voor wie de bevoordeling geldt betekent dit dat het netto effect van de maatregel wordt gedempt door de verhoging van het algemene tarief en voor verhuurders voor wie dit niet of beperkt geldt betekent dit een verhoging van de verschuldigde belasting. De vormgeving van een faciliteit vraagt dus om zorgvuldige maatvoering. De gevolgen voor verhuurders die er geen gebruik van maken moet begrensd blijven.

Er zijn geen varianten uitgewerkt die uitgaan van een financiering van eventuele faciliteiten of vrijstellingen vanuit verwachte inverdieneffecten (meeropbrengsten vanuit andere belastingen of lagere uitgaven sociale zekerheid). In eerdere communicatie met uw Kamer heb ik aangegeven dat dergelijke mogelijke meeropbrengsten en inverdieneffecten conform de begrotingsregels niet worden meegenomen. De kans dat er substan-

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

tiële positieve inverdieneffecten optreden, is overigens gering<sup>2</sup>. Zo is niet duidelijk in hoeverre verhuurders gebruik maken van de geboden faciliteit om al geplande projecten te financieren (free ridereffect). Ook kan het zijn dat de gefaciliteerde investeringen andere investeringen (door niet gesubsidieerde partijen) verdringen (verdringingseffect). De bij deze brief gevoegde rapporten van EIB en Ortec Finance, waar ik later in deze brief dieper op in zal gaan, gaan er vanuit dat met een investeringsfaciliteit free ridereffecten en verdringingseffecten zullen optreden.

Ook een faciliteit die zich beperkt tot daadwerkelijk bewezen nieuw opgeleverde investeringen zal met dergelijke effecten te maken krijgen, omdat ook dan niet valt te onderscheiden of zonder een dergelijke faciliteit de betreffende investeringen niet ook gedaan zouden zijn. Verder is het zo dat als er de komende jaren al inverdieneffecten zouden zijn, deze in ieder geval deels ontstaan doordat investeringen in de tijd naar voren zijn gehaald. Dat betekent dat er nadien weer omgekeerde effecten op de investeringen en de belastingopbrengsten optreden in latere jaren.

Er zijn ten slotte geen varianten uitgewerkt die onderscheid maken tussen typen verhuurders. De heffing heeft immers betrekking op alle verhuurders (met meer dan tien woningen) in de gereguleerde sector.

#### *Inbreng vanuit «het veld»*

Ten behoeve van de uitwerking van de in deze brief vermelde varianten is, zoals ik ook in uw Kamer heb toegezegd, gesproken met belangrijke stakeholders. Bij de voorbereiding van de varianten is hierover contact geweest met de volgende partijen: Aedes, G4, de Topkrimpprovincies, G32, IVBN, Bouwend Nederland, Neprom en NVB (Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers).

In het navolgende ga ik kort in op de voorstellen van deze partijen en de wijze waarop hier in de uitgewerkte varianten rekening mee gehouden is.

Aedes pleit samen met de vakbonden en de Woonbond voor een investeringsverplichting ter vervanging van de verhuurderheffing. In dit voorstel worden woningcorporaties vrijgesteld van de heffing wanneer zij investeren in groot onderhoud, renovatie, energiebesparing en nieuwbouw in de niet-geliberaliseerde huurwoningen. De stimulering van met name de bouwsector die hiermee gepaard gaat levert volgens deze partijen aan inkomstbelasting, vennootschapsbelasting en btw een zodanig bedrag aan overheidsinkomsten op dat hiermee de derving in de verhuurderheffing kan worden gefinancierd.

De G4 en de drie Topkrimpprovincies hebben een gezamenlijk voorstel voor hun maatschappelijke investeringsopgave opgesteld. In hun voorstel benoemen zij de volgende opgaven:

- Sloop, nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering in gebieden met een grootstedelijke herstructureringsopgave, met speciale aandacht daarbij voor de aanpak in Rotterdam Zuid.
- Sloop, nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering in de drie Topkrimpregio's gericht op herstructurering van de woningvoorraad.
- Ruimte (en investeringsaftrek) voor corporaties om in kwetsbare stadswijken te kunnen blijven bouwen in het middensegment.
- Nieuwbouw in gebieden in de G4 waar een uitbreidingsbehoefte is.

<sup>2</sup> Eerder ben ik in antwoord op een vraag van dhr. Jansen (Kamerstuk 32 847, nr. 59) ingegaan op inverdieneffecten n.a.v. een rapport over een project van de Duitse regering, uitgevoerd door de KfW Bankengruppe, voor het verstrekken van subsidies en leningen met een lage rente om investeringen in energiebesparende maatregelen in de gebouwde omgeving te bevorderen.

- Energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw.

IVBN pleit voor het vrijstellen van institutionele beleggers, of in ieder geval van nieuwbouw door institutionele beleggers. Ook Bouwend Nederland, Neprom en NVB hebben dit voorgesteld. Concreet hebben deze partijen het voorstel gedaan om te kijken naar het uitzonderen van de heffing van nieuwbouw die rond de liberalisatiegrens ligt maar waarbij de doelgroep geen recht op huurtoeslag heeft. Ik heb gezien of dit voorstel onderdeel kon uitmaken van de varianten. Ik heb moeten concluderen dat dit niet mogelijk en wenselijk is. Een dergelijke vrijstelling leidt tot rechtsongelijkheid; waarom zouden nieuwgebouwde woningen waarin geen huurtoeslagontvangers mogen wonen wel mogen worden vrijgesteld, en bestaande woningen waar dit voor geldt niet. De doelgroep voor de voorgestelde faciliteit is ook dermate klein dat het voorstel geen recht doet aan het doel van de faciliteit, namelijk het op peil houden van investeringen. Een meer generieke investeringsaftrek voor nieuwbouw komt in meerdere van de in deze brief opgenomen varianten terug.

De G32 geeft aan het uitgangspunt dat de middelen voor een eventuele investeringsfaciliteit binnen de heffing gevonden moeten worden, onwenselijk te vinden. De G32 beschrijft qua richting van een investeringskorting vier voorstellen:

- Een korting voor maatschappelijke investeringen in potentiële achterstandswijken.
- Een korting voor corporaties die investeren in jongerenwoningen.
- Een korting voor corporaties die investeren in de transformatie van kantoorruimte naar huisvesting.
- Een korting voor corporaties die investeren in het toekomstbestendig maken van woonzorgvastgoed.

De inbreng van de verschillende stakeholders overziend, blijkt dat er in hoge mate overeenstemming is over een drietal te faciliteren maatschappelijke investeringsopgaven. Alle partijen noemen nieuwbouw, energiebesparing en investeringen in herstructurering. Daar waar de voorstellen van de stakeholders passen binnen de geldende randvoorwaarden, heb ik hun inbreng dan ook meegenomen in de berekeningen.

#### *Afwegingskader varianten*

Bovenstaand ben ik reeds ingegaan op de randvoorwaarden waar elk van de varianten aan dient te voldoen. Alleen varianten die hieraan voldoen zijn opgenomen in deze brief. Gezien de vraagstelling van de Kamer is zowel gekeken naar varianten in relatie tot een alternatieve vormgeving van de heffing als varianten waarin een vorm van investeringsaftrek ten behoeve van grote maatschappelijke opgaven is uitgewerkt.

Voor elk van de hieronder gepresenteerde varianten is vervolgens bezien of deze leidt tot regionale herverdeling van de heffing. Ook is beoordeeld wat de uitvoeringskosten en -mogelijkheden zijn, wat de administratieve lasten voor betrokken partijen zijn en in hoeverre de variant juridisch haalbaar is.

#### *Varianten t.a.v. alternatieve vormgeving verhuurderheffing*

Er is een drietal varianten uitgewerkt in relatie tot een alternatieve vormgeving. In plaats van de op dit moment voorgenomen heffing op basis van de WOZ-waarde van de woningen gaan de varianten uit van een vaste heffing per woning, een heffing op de feitelijke huursom van een verhuurder en een belastingvrije voet in de heffing per woning.

### Variant 1: Een vaste heffing per woning

In deze variant worden huurwoningen even zwaar belast, los van de waarde van de woning. Verhuurders van goedkope huurwoningen betalen met een dergelijke vaste heffing per woning dus een relatief groter deel van het heffingsbedrag.

Gevolg kan zijn dat het hierdoor minder aantrekkelijk wordt om te investeren in nieuwbouw of renovatie van huurwoningen met een lagere WOZ-waarde. Uit tabel 1 blijkt dat een vaste heffing per woning leidt tot een regionale herverdeling van de heffing van regio's met hogere WOZ-waarden naar regio's met lagere WOZ-waarden.

Uitvoeringstechnisch levert deze variant geen extra complicatie op. Wel is het zo dat de heffing met name bij kleine of kwalitatief laagwaardige woningen kan oplopen tot een zeer hoog percentage van de waarde van de woning. De heffing voor een woning met een WOZ-waarde van € 100.000 zal bij een vaste heffing per woning meer dan anderhalf keer zo hoog worden in vergelijking met een heffing op basis van de WOZ-waarde. Tegelijkertijd zullen kwalitatief hoogwaardige woningen op aantrekkelijke plaatsen relatief licht belast worden.

### Variant 2: Heffing op de huursom

Een tweede onderzochte variant betreft een heffing als percentage van de huur. De ratio voor deze variant is dat hiermee aangesloten wordt op de feitelijke inkomsten van de verhuurder en de kosten van de huurtoeslag. De heffing als percentage van de huursom kent echter enkele belangrijke beleidsmatige en uitvoeringstechnische nadelen. Bij een heffing als percentage van de huursom is namelijk in tegenstelling tot bij een heffing op basis van WOZ-waarde sprake van een belastinggrondslag die mede bepaald wordt door gedrag en keuzes van de belastingplichtige. Het heffen op basis van een niet voor deze effecten gevoelige grondslag heeft om redenen van effectiviteit, efficiëntie en transparantie de voorkeur.

Verder leidt een heffing op basis van de werkelijke huur tot een aanzienlijke stijging van de administratieve lasten en uitvoeringskosten. Deze variant is namelijk alleen uitvoerbaar als er een basisregistratie huursom wordt ingericht, hetgeen een ingrijpende operatie is. Dit valt in ieder geval niet binnen afzienbare tijd voldoende betrouwbaar te realiseren. Het invoeren van de heffing in deze vorm brengt dan ook een aanzienlijk frauderisico met zich mee.

Uit tabel 1 blijkt dat in het geval van een heffing op basis van de huursom de Corop-regio's Groot-Rijnmond en Den Haag en het Noorden ten opzichte van een heffing op basis van WOZ-waarde meer zullen bijdragen aan de heffing, met name de regio Amsterdam zal minder bijdragen.

### Variant 3: Belastingvrije voet in de heffing per woning

In deze variant wordt een belastingvrije voet in de heffing geïntroduceerd. Een belastingvrije voet per woning leidt ertoe dat voor woningen met een lagere WOZ-waarde een relatief lagere heffing betaald moet worden.

Twee niveaus van een belastingvrije voet zijn bekeken, een voet van € 50.000,- (variant 3a) en een voet van € 100.000,- (variant 3b). In tabel 1 zijn in de laatste twee kolommen de regionale herverdelingseffecten getoond. Het blijkt dat een belastingvrije voet in de heffing de regionale spreiding versterkt. De heffing neemt af voor regio's met woningen met een lage WOZ-waarde.

In het algemeen overleg met de Tweede Kamer d.d. 13 maart 2013 is ook gevraagd naar een variant met een verlaagd tarief over bijvoorbeeld de eerste € 100.000. De hier gepresenteerde effecten geven ook een beeld van een dergelijke variant. De hier gepresenteerde variant met een heffingsvrije voet kan gezien worden als een variant met een verlaagd tarief van 0% over de eerste € 50.000 of € 100.000. Afhankelijk van de mate waarin het verlaagde tarief lager ligt dan het algemene tarief zullen de effecten dichter bij de gepresenteerde effecten voor de variant met belastingvrije voet liggen (laag verlaagd tarief) of dichter bij de effecten zonder verlaagd tarief (hoog verlaagd tarief). Gezien de vele vrijheidsgraden rond de mogelijke tarieven zijn hier geen expliciete varianten voor opgenomen.

**Tabel 1: Regionale uitsplitsing voor varianten met alternatieve vormgeving van de verhuurderheffing, situatie 2017**

	Huursom 2017 (mln)	saldo extra huurop- brengsten en heffing als percentage van de huursom 2017 <sup>1</sup>	(1) Idem bij vaste heffing per woning	(2) idem bij heffing op basis van huursom	(3a) idem bij belastingvrije voet van € 50,000 WOZ	(3b) idem bij belastingvrije voet van € 100,000 WOZ
Noorden	1.649	1,94%	- 0,09%	0,47%	2,86%	5,31%
Oosten	3.215	1,03%	1,03%	1,00%	1,02%	1,01%
Westen	10.918	- 0,08%	0,33%	0,28%	- 0,26%	- 0,74%
Zuiden	4.268	0,99%	0,74%	0,66%	1,10%	1,40%
Regio Utrecht	1.439	0,78%	1,95%	1,95%	0,25%	- 1,16%
Groot-Amsterdam	2.363	- 1,87%	0,17%	0,42%	- 2,79%	- 5,25%
Groot-Rijnmond	2.218	0,51%	- 0,69%	- 0,79%	1,05%	2,49%
Aggl. Gravenhage	1.324	0,66%	0,01%	- 0,12%	0,96%	1,75%
Nederland	20.051	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%

<sup>1</sup> Uit nadere analyses op basis van het definitieve WoON2012 blijkt, zoals ook vermeld in de brief van 22 april jl. aan de Tweede Kamer (Kamerstuk 32 847, nr. 64), dat in de particuliere huursector ca. 40.000 woningen een huur gelijk of vrijwel gelijk aan nul hebben. Omdat aanneemelijk is dat huishoudens die voor een extreem lage huur een woning huren deze woning van familie huren, zijn nu bij de berekeningen van de extra huurinkomsten huurwoningen met een zeer lage huur (woningen met een feitelijke huur kleiner dan 10% van de maximale huur) niet meegenomen. Hierdoor verandert het aandeel in de heffing voor corporaties van 83% naar 85%, een cijfer dat ook meer in lijn ligt met de cijfers van Aedes/Ortec. De eerder berekende extra huurinkomsten in veranderen hierdoor overigens nauwelijks.

**Toelichting:** De tweede en volgende kolommen laten per regio zien in welke mate de extra mogelijke huurinkomsten afwijken van het verschuldigde bedrag aan heffing in 2017. Dit verschil wordt uitgedrukt in percentage van de huursom 2017. Een positief percentage betekent dat de mogelijke extra huurinkomsten hoger zijn dan het verschuldigde bedrag aan heffing. De tweede kolom laat het saldo zien voor de voorgenomen vormgeving van de heffing. De kolommen hierna geven de saldi voor de varianten weer.

#### *Varianten met een investeringsaftrek*

Naast bovengenoemde drie varianten met een alternatieve vormgeving van de heffing zijn ook vier varianten uitgewerkt waarin een specifieke investeringsaftrek is opgenomen. De varianten richten zich – in lijn met suggesties door de Kamer gedaan in het algemeen overleg van 13 maart en de inbreng van de stakeholders – op energiezuinigheid, herstructurering van de voorraad in (binnen)stedelijke gebieden en de aanpak in de drie krimpgebieden en Rotterdam Zuid.

De omvang van de investeringsaftrek is – bij een verhuurderheffing van € 1,7 mld. in 2017 – gesteld op maximaal € 300 miljoen per jaar. Bij een dergelijke omvang van de aftrek blijft de totale heffing, ook voor verhuurders die geen gebruik van de investeringsfaciliteit (kunnen)

maken, begrensd tot circa twee maal de maandelijkse huur<sup>3</sup>. Overweging bij een dergelijke begrenzing van de maximale omvang van de faciliteit is dat de verzwarende van de lasten voor de niet profiterende verhuurders ook kan leiden tot een beperking in de investeringen.

De hieronder genoemde varianten zijn berekend voor de situatie in 2017. Bij invoering in eerdere jaren ligt het in de rede het met de faciliteit samenhangende bedrag naar rato van de in eerdere jaren lagere heffing te reduceren.

Bij eventuele invoering van een faciliteit kan nog overwogen worden deze faciliteit tijdelijk of structureel onderdeel van de heffing te laten zijn.

Overwegingen om een dergelijke faciliteit slechts voor een beperkt aantal jaren te laten gelden zijn:

- Een tijdelijke faciliteit zal een versnelling van investeringen tot gevolg hebben, terwijl de financiering van deze faciliteit niet structureel op de sector drukt. Dit in de tijd naar voren halen van investeringen kan een impuls geven in de huidige slechte economische omstandigheden.
- Zoals uit mijn brief van 28 februari 2013 blijkt is er in de eerste jaren sprake van een mismatch tussen heffing en mogelijke extra huurinkomsten<sup>4</sup>. Een tijdelijke faciliteit kan voor die jaren het effect van deze mismatch op de investeringen beperken.

Met de Belastingdienst is overleg geweest over de consequenties voor de uitvoering van de heffing bij implementatie van onderstaande varianten. De Belastingdienst kan met betrekking tot dergelijke varianten binnen de heffingsstructuur van de wet niet inhoudelijk beoordelen of aan de criteria voor een faciliteit wordt voldaan. Een oplossing hiervoor kan gevonden worden door een derde partij (bijvoorbeeld AgentschapNL) de vaststelling van de tegemoetkoming per verhuurder op zich te laten nemen. De Belastingdienst is wel in staat een dergelijk extern vastgestelde korting in de te betalen heffing te verwerken. Dit neemt niet weg dat alle onderstaande varianten leiden tot een toename van de complexiteit van de uitvoering. Dit leidt tevens tot een toename van administratieve lasten en uitvoeringskosten.

Gezien de hiervoor genoemde wenselijke maximering van de regeling op € 300 miljoen per jaar is in de uitvoering een vorm van budgettering nodig. In de praktijk zal dan een verhuurder die voor een faciliteit in aanmerking wil komen een aanvraag indienen bij bijvoorbeeld AgentschapNL. Als de aanvraag gehonoreerd wordt, reserveert AgentschapNL het betreffende deel van het budget voor deze verhuurder. Nadat AgentschapNL constateert dat de investering daadwerkelijk (aantoonbaar) heeft plaatsgevonden wordt via de Belastingdienst de faciliteit gerealiseerd. Door deze centrale registratie van aanvragen kan tijdig overschrijding of onderuitputting van de regeling worden gesignaleerd waarop de vormgeving van de regeling van een volgend jaar kan worden aangepast om een meerjarig evenwicht te bereiken. Een soortgelijke systematiek wordt thans gehanteerd bij de toepassing van de fiscale regelingen RDA (research en developmentaftrek) en S&O (speur- en

<sup>3</sup> Een stijging van het tarief om € 300 miljoen te financieren zou in 2017 leiden tot een heffing die gemiddeld ongeveer gelijk is aan twee huidige maandhuren. Omdat de huren naar 2017 toe nog stijgen gaat het dan in 2017 om circa 1,5 maandhuren.

<sup>4</sup> De heffing kan, generiek gezien, vanaf 2017 structureel betaald worden uit extra opbrengsten van het huurbeleid. Voor de jaren 2014, 2015 en 2016 geldt dit niet. Het kabinet is er echter van overtuigd dat de sector deze tijdelijke en relatief beperkte «mismatch» van € 440 miljoen in 2014, € 260 miljoen in 2015 en € 70 miljoen in 2016 kan opvangen, ook gezien het overschot in het jaar 2013 van € 310 miljoen en van € 110 miljoen in 2017. Ook kunnen corporaties dit verschil opvangen door middel van extra verkopen van woningen of efficiencyverbeteringen.

ontwikkelingswerk) afdrachtvermindering. In de memorie van toelichting bij het Belastingplan 2012 is deze systematiek uitvoerig beschreven.

De uitgewerkte varianten kennen een gedeeltelijke overlap. Zo zullen investeringen in ingrijpende renovatie altijd ook gevolgen hebben voor de energetische kwaliteit van een woning. Ook bij investeringen in nieuwbouw worden woningen van een hoge energetische kwaliteit gerealiseerd.

Daarnaast zij opgemerkt dat elke variant op twee manieren effect heeft, enerzijds het (positieve) effect van de faciliteit, anderzijds het (negatieve) effect van het opbrengen van de hiermee gepaard gaande kosten. Dit valt te illustreren met het voorbeeld van bijvoorbeeld een bundeling van een investeringsaftrek voor duurzaamheid voor verhuurders in heel Nederland met een gebiedsgerichte aftrek voor Rotterdam Zuid. Het risico bestaat dat verhuurders in dit gebied – ondanks de investeringsaftrek specifiek voor Rotterdam Zuid – toch per saldo meer heffing moeten betalen als gevolg van de omslag naar aanleiding van de aftrek voor energiebesparing voor alle verhuurders.

#### Variant 4a: investeringsaftrek voor energiebesparing

In deze variant krijgen verhuurders die heffing betalen het recht op een korting op de heffing per woning indien de woning op een hoger niveau van energielabel wordt gebracht. Er zijn drie varianten doorgerekend:

- Minimaal label A wordt gerealiseerd.
- Minimaal label B wordt gerealiseerd.
- Minimaal twee labelstappen worden gerealiseerd.

Met de laatste twee varianten wordt aangesloten bij de ambities uit het convenant Energiebesparing Huursector uit 2012. In het convenant zijn Aedes, de Woonbond, Vastgoed Belang en het Rijk overeengekomen dat de woningvoorraad van corporaties naar gemiddeld label B en tachtig procent van de voorraad van particulieren naar gemiddeld label C zal gaan in 2020. De aftrek voor een investering met twee labelstappen bedraagt € 500,-, de aftrek voor een sprong naar label B € 1.000,- en voor een investering naar label A € 2.000,-. Met deze bedragen wordt gemiddeld zo'n 13% van de investering afgedekt.

Om een inschatting te maken van de opgave is gekeken naar het verschil tussen het huidige tempo in de uitvoering en de ambitie van het convenant. De inschatting is dat respectievelijk zo'n 100.000 woningen per jaar naar label B te brengen zijn, 100.000 woningen naar label A en 100.000 woningen een verbetering met twee labelstappen kunnen maken. De aftrek in deze variant kent een bandbreedte van zo'n € 50 miljoen tot circa € 200 miljoen per jaar.

Wat betreft deze variant is de verwachting van het EIB dat het aandeel «free riders» groot zal zijn, mede veroorzaakt door stapeling van beleid ter stimulering van energiebesparing.

Om het aandeel «free riders» te reduceren kan deze faciliteit beperkt worden tot woningen die op dit moment een label minder dan label D hebben. Dit voorkomt dat voor woningen met een hoger label die al via regulier onderhoud of bestaande afspraken op het gewenste label B of A worden gebracht, de aftrek gebruikt kan worden. Beperking van de faciliteit tot woningen met een lager label vergroot de kans dat het meer additionele investeringen genereert.



#### Variant 4b: investeringsaftrek voor energienotaloze woning

Ook deze variant betreft het thema duurzaamheid maar richt zich sterker dan de voorgaande variant op innovatie. Een aantal woningcorporaties en bouwers is bezig met de ontwikkeling van een «Green Deal» om 111.000 energienotaloze woningen te realiseren in de periode tot 2020. In 2014 verwachten de partijen te kunnen starten met 1.000 woningen, gevolgd door 10.000 woningen in 2015 waarmee opschaling plaatsvindt naar reguliere productie. Na 2015 kan realisatie plaatsvinden van 100.000 energienotaloze woningen. In juni 2013 wordt een nader uitgewerkt voorstel verwacht.

Voor het realiseren van een energienotaloze woning moeten aanzienlijke investeringen in energiezuinigheid worden gedaan. Uit onderzoek blijkt dat per energienotaloze woning ongeveer € 30.000 aan extra investeringen nodig is bovenop de reguliere investeringen. Om deze investeringen in energiebesparing aantrekkelijker te maken wordt in deze variant een korting van € 5.000 op de verhuurderheffing per gerealiseerde energienotaloze woning ingevoerd. Per 2.000 gerealiseerde woningen per jaar gaat het dan om € 10 miljoen.

Betrokken partijen geven aan dat er uiteindelijk sprake zal zijn van een «businesscase» die geen overheidsfinanciering behoeft, in de aanloopfase kan een aftrekmogelijkheid in de verhuurderheffing echter de exploitatie in de eerste jaren meer sluitend maken.

#### Variant 5: investeringsaftrek voor de drie krimpregio's en Rotterdam Zuid

Deze variant richt zich op twee belangrijke gebiedsgerichte opgaven, namelijk in de drie topkrimpgebieden en in Rotterdam Zuid. Voor de krimpgebieden wordt uitvoering gegeven aan het Interbestuurlijk Actieprogramma Bevolkingsdaling. Voor Rotterdam Zuid is in 2011 het Nationaal Programma Rotterdam Zuid van start gegaan.

Om leegstand en verloedering tegen te gaan in de krimpgebieden zullen de komende jaren woningen gesloopt en ten dele vervangen moeten worden. De verdien capaciteit van verhuurders in de krimpregio's is beperkt door het relatief lage aandeel hogere inkomens en de lage potentiële opbrengsten van woningverkoop. Een korting op de heffing per gesloopte woning stimuleert verhuurders in de krimpregio's leegstand tegen te gaan en de leefbaarheid in deze gebieden te verbeteren.

De geschatte sloopopgave en de opgave vervangende nieuwbouw in de krimpregio's omvat ca. 1.300 respectievelijk 1.200 woningen per jaar.

Onderdeel van het programma voor Rotterdam Zuid is het verbeteren van de woningvoorraad. Investeringen in woningen in Rotterdam Zuid zijn voor een aanzienlijk deel onrendabel. Een korting op de heffing moet het voor verhuurders aantrekkelijker maken om te investeren in nieuwbouw en kwaliteitverbetering. Doel is de leefomgeving van de bestaande bewoners verbeteren en zo bewoners behouden en nieuwe bewoners naar Rotterdam Zuid trekken. De verbeterde woonkwaliteit kan de huurinkomsten van de verhuurders in Rotterdam Zuid vergroten. Deze extra inkomsten kunnen vervolgens weer worden geïnvesteerd.

De geschatte opgave voor Rotterdam Zuid betreft 1.150 sloop en 550 vervangende nieuwbouw per jaar.

De kosten per gesloopte woning lopen sterk uiteen per locatie. In de variant wordt uitgegaan van een korting op de heffing van € 15.000 per

gesloopte woning. Voor de vervangende nieuwbouw wordt een aftrek van € 15.000,- gehanteerd. De totale korting komt in deze variant voor de drie topkrimpregio's daarmee uit op ongeveer € 37,6 miljoen euro per jaar. Voor Rotterdam Zuid bedraagt de jaarlijkse aftrek € 25,5 miljoen.

Bij een aftrek op vervangende nieuwbouw bestaat in de krimpregio's wel het risico van een verkeerde prikkel in de vorm van een stimulans op het realiseren van teveel aanbod.

Zeker voor Rotterdam Zuid, maar ook voor de krimpggebieden geldt dat de problemen veel omvattender zijn dan alleen de problematiek van de kwaliteit van de voorraad en de leegstand. De uiteindelijke bijdrage van de heffingskorting aan de opgave zal daarom altijd van beperkte betekenis zijn.

#### Variant 6: investeringsaftrek nieuwbouw

In deze variant wordt de investeringsaftrek ingezet voor nieuwbouw en wel voor binnenstedelijk gebied van voor 1971.

Ook is een variant doorgerekend specifiek voor de Noordvleugel. Argument hiervoor is dat dit de regio is met de grootste uitbreidingsbehoefte op de woningmarkt.

In deze variant bestaat het risico dat de korting gebruikt wordt om investeringen te financieren die anders ook gedaan zouden worden en bestaat ook kans op verdringing van andere investeringen in deze gebieden. Daarnaast is in de variant waarbij de aftrek zicht richt op binnenstedelijk gebied sprake van een behoorlijk versnipperde inzet van de investeringsaftrek met daardoor een beperkte betekenis per gebied. Daar staat tegenover dat juist de investeringen in nieuwbouw bij corporaties onder druk staan.

De jaarlijkse opgave voor respectievelijk bestaand stedelijk gebied en de Noordvleugel is 7.000 en 6.500 woningen. Voor nieuwbouw wordt een korting gehanteerd van € 10.000 euro per woning. De totale investeringsaftrek komt dan op respectievelijk € 70 en € 65 miljoen euro per jaar.

Tot slot is als variant op een investeringsaftrek voor nieuwbouw de optie van een faciliteit voor transformatie van kantoren doorgerekend. Ter indicatie van de effecten is een impuls van € 6 miljoen doorgerekend, waarbij ook is uitgegaan van een korting van € 10.000 per gerealiseerde woning.

Uw Kamer heeft mij eerder gevraagd of het mogelijk is om de (tijdelijke) btw-verlaging op arbeid bij renovatie van woningen, ook van toepassing te verklaren op het ombouwen van kantoren naar woningen. Op grond van de hiertoe gehanteerde post 10 bis van bijlage III van de Europese BTW-richtlijn is dat niet mogelijk. De afgelopen weken heb ik in overleg met de Staatssecretaris van Financiën gekeken naar mogelijke ruimte die er zou kunnen zijn binnen post 10 van bijlage III van de Europese BTW-richtlijn, waarin is aangegeven dat «voor de levering, bouw, renovatie en verbouwing van in het kader van sociaal beleid verstrekte huisvesting» door de lidstaten een verlaagd tarief gehanteerd kan worden. Vraag is of hiermee de ruimte bestaat voor een btw-verlaging niet ten behoeve van sociale woningen als zodanig, maar die gericht is op en beperkt is tot het ombouwen van kantoren tot sociale woningen. Op grond van deze post is het in ieder geval niet mogelijk het verlaagde tarief te beperken tot alleen de arbeidscomponent; het zou dan betrekking hebben op zowel de arbeids- als materiaalcomponent. Om meer zekerheid

hierover te verkrijgen is het nodig dit formeel voor te leggen aan de Europese Commissie. Verder spelen hier nog de nodige vragen met betrekking tot de uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid, rechtsgelijkheid en kostendekking. Overigens wijs ik er op dat een dergelijke maatregel geen effect heeft indien na de ombouw een levering volgt – bijvoorbeeld doorlevering van het tot woning omgebouwd kantoor door de projectontwikkelaar aan een woningcorporatie – omdat dan alsnog voor deze levering het algemene btw-tarief geldt.

Er zijn evenwel ook andere mogelijkheden om de ombouw van leegstaand vastgoed naar woonruimte te stimuleren. Dit zou kunnen door de investeringsaftrek ingevolge de verhuurderheffing niet alleen mogelijk te maken voor (reguliere) nieuwbouwwoningen, maar ook van toepassing te laten zijn op woningen die ontstaan na het transformeren van leegstaand vastgoed naar (zelfstandige) woningen. Deze aanpak kan mogelijk worden versterkt door het (volledig) afschaffen van de zogenoemde integratieheffing<sup>5</sup>. Eerder is zowel vanuit betrokken branches als door uw Kamer aandacht gevraagd voor de belemmerende werking van de integratieheffing. Afschaffing van de integratieheffing – in het verlengde van recente jurisprudentie waarbij de belemmeringen van de integratieheffing deels al lijken te zijn gemitigeerd – zorgt voor het vervallen van de btw-heffing van 21%, die verschuldigd is bij de ingebruikname van een «nieuw vervaardigde huurwoning» (ontstaan na transformatie). Voor deze kosten dient grotendeels dekking te worden gezocht binnen (bijvoorbeeld) het Belastingplan 2014. Voor een beperkt deel van de kosten kan dekking worden gevonden binnen de verhuurderheffing.

#### Variant 7: investeringsaftrek ingrijpende renovatie

Ook is een variant doorgerekend inzake ingrijpende renovatie (investering van meer dan € 45.000 per woning).

Een belangrijk aandachtspunt bij deze variant is het feit dat er moeilijk onderscheid is te maken tussen regulier (groot) onderhoud en daadwerkelijke ingrijpende renovatie. Dit bemoeilijkt zowel de regelgeving, als de uitvoering en controle.

Er is een jaarlijkse opgave van 10.000 woningen geraamd. Met een investeringsaftrek van € 10.000 per woning komt de jaarlijkse investeringsaftrek neer op € 100 miljoen.

**Tabel 2. Kerncijfers varianten in kader investeringsfaciliteiten verhuurderheffing**

Investeringsaftrekvarianten	aantal woningen per jaar	investerings- aftrek per woning (euro)	investerings- aftrek volume per jaar (in mln. euro)
<b>Duurzaamheid (variant 4)</b>			
– minimaal label A (4a)	100.000	2.000	200,0
– minimaal label B (4a)	100.000	1.000	100,0
– minimaal 2 labelstappen (4a)	100.000	500	50,0

<sup>5</sup> De integratieheffing is als het ware een correctieberekening dat er voor zorgt dat op alle onderdelen van een nieuw goed BTW drukt. De integratieheffing treedt bijvoorbeeld op wanneer de opdrachtgever een nieuwe onroerende zaak laat vervaardigen op zijn eigen grond en deze vervolgens gaat gebruiken voor btw-vrijgestelde prestaties, zoals de verhuur van woningen nadat deze zijn vervaardigd door de ombouw van een leegstaand kantoor. De tijdens de bouw of ombouw in rekening gebrachte btw kan vervolgens wel door de opdrachtgever in aftrek worden gebracht. Hiermee wordt bereikt dat op bijvoorbeeld woningen die door een ondernemer worden verhuurd dezelfde btw drukt, ongeacht of de woningen door hem nieuw zijn gekocht (na nieuwbouw of transformatie), dan wel in zijn opdracht zijn vervaardigd op eigen grond.

<b>Investeringsaftrekvarianten</b>	aantal woningen per jaar	investerings- aftrek per woning (euro)	investerings- aftrek volume per jaar (in mln. euro)
– energienotatoze woningen (var. 4b)	2.000	5.000	10,0
<b>Krimpgebieden</b> (variant 5)			
– nieuwbouw (huur)	1.300	15.000	19,5
– sloop (huur)	1.200	15.000	18,0
<b>Rotterdam Zuid</b> (variant 5)			
– nieuwbouw (huur)	550	15.000	8,3
– sloop (huur)	1.150	15.000	17,3
<b>nieuwbouw (huur)</b> (variant 6)			
– in bestaand stedelijk gebied van voor 1971 <sup>1</sup>	7.000	10.000	70,0
– in de Noordvleugel Randstad <sup>2</sup>	6.500	10.000	65,0
– transformatie kantoren	600	10.000	6,0
<b>Ingrijpende woningverbetering</b> (variant 7)			
– met investering € 45.000 en hoger	10.000	10.000	100,0

<sup>1</sup> Beperkt tot gemeenten met meer dan 50.000 inwoners (73 gemeenten per 2012).

<sup>2</sup> Gemeenten in de Corop-gebieden Utrecht, Haarlem, Amsterdam en Gooi- en Vechtstreek.

In de bijlage<sup>6</sup> is een tabel opgenomen waarin de regionale verdelingseffecten van de investeringsvarianten zijn opgenomen. Zoals in de inleiding aangegeven zijn de in deze brief opgenomen varianten mede gebaseerd op de inbreng van verschillende partijen uit het veld. Qua thema kende de inbreng van de verschillende partijen veel raakvlakken (nieuwbouw, herstructurering en duurzaamheid). De hiervoor genoemde varianten vormen de neerslag van het samenvoegen van de geleverde inbreng. De G4 en Krimpprovincies hebben een meer gekwantificeerde inbreng geleverd met concrete doelstellingen en investeringsbedragen. Voor de volledigheid zijn de effecten van deze inbreng opgenomen in bijlage 2<sup>7</sup>.

#### *Economische effecten van een investeringsaftrek*

Om een nadere duiding te kunnen geven van de gevolgen van een investeringsaftrek heb ik Ortec Finance en EIB gevraagd een analyse te maken van de effecten van een investeringsaftrek van € 250 miljoen op jaarbasis.

Beide bureaus maken in de analyse onderscheid tussen een tijdelijke faciliteit (gedurende enkele jaren) en een structurele faciliteit en beschrijven twee effecten voor verhuurders, het positieve effect op de investeringen van de investeringsfaciliteit aan de ene kant, en het negatieve effect op het investeringsvolume vanwege de hogere heffing voor de verhuurders die geen gebruik maken van de investeringsfaciliteit.

Ortec Finance geeft aan dat het hoogst onzeker is of de mogelijke investeringsfaciliteit per saldo een positief effect heeft op de investeringen van corporaties. Daarbij geeft het bureau aan dat een positief effect eerder te verwachten is bij een tijdelijke dan bij een structurele investeringsfaciliteit.

Het EIB constateert dat een investeringsimpuls van € 250 miljoen een licht positief werkgelegenheidseffect heeft. Het effect is beperkt als gevolg van de budgetneutraliteit van de maatregel. De effecten voor de werkgelegenheid zijn dan ook beperkt van omvang: 1.500 tot 3.500 manjaren. Verder concludeert ook EIB dat een tijdelijke investeringsmaatregel meer effect heeft dan een structurele investeringsprikkel. In haar berekeningen

<sup>6</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

<sup>7</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

gaat het EIB uit van een subsidiepercentage van 25% van de investering, omdat in hun ogen alleen een investeringsaftrek die een substantieel deel van de investering uitmaakt effect zal hebben.

Het EIB vindt dat in termen van productie herstructurering (sloop – nieuwbouw) het grootste effect heeft doordat zeer weinig verdringing plaats vindt. Nieuwbouw heeft een groot verdringingseffect (50%). Bij ingrijpende renovatie is volgens het EIB sprake van 20% verdringing. Het snelst tot extra productie leidt het stimuleren van energetische maatregelen en nieuwbouw. Stimuleren van sociale nieuwbouw heeft relatief gezien, als gevolg van verdringing van marktproductie, het kleinste effect. Het EIB geeft enkele suggesties ter verbetering van de effectiviteit van maatregelen. Binnen het kader van een budgettair neutrale investeringsprikkel noemt ze daarbij:

- Te kiezen voor de variant met de hoogste additionaliteit: herstructurering en daarbij een drempelwaarde in te voeren wat betreft investeringsactiviteiten door alleen extra investeringen boven de drempel te subsidiëren.
- Beperking van de geldingsduur voor de uitvoering van de activiteiten tot circa 2 tot 3 jaar.

#### *Aanvullende analyse CFV*

Naar aanleiding van het verzoek in het algemeen overleg met de Tweede Kamer d.d. 13 maart 2013 over de woningmarkt afspraken om het CFV de doorrekening van het bijgesteld huurbeleid en effecten verhuurderheffing aan te laten vullen met een berekening van de effecten van extra efficiency bij woningcorporaties en extra verkoop van woningen heeft het CFV mij een aanvullende analyse gestuurd. Deze analyse voeg ik als bijlage bij deze brief<sup>8</sup>.

Het CFV geeft aan dat een extra verkoop van 5.000 woningen per jaar over een periode van vijf jaar op basis van individuele verkopen € 1,9 miljard extra oplevert. Bij pakketverkoop zou het gaan om ongeveer € 1 miljard ten opzichte van de meest recente prognose. Het CFV merkt daarbij op dat de verhoging van het verkoopprogramma extra prijs- en afzetrisico's tot gevolg zal hebben. In hun meest recente prognoses voorzien de corporaties al gemiddeld lagere verkoopprijzen dan in eerdere prognoses, terwijl ook het aantal individuele verkopen stabiliseert op een lager niveau dan werd voorzien in eerdere prognoses.

Het effect van het bevriezen van de netto bedrijfslasten door corporaties over een periode van vijf jaar zou, rekening houdend met de doorwerking in de gehele exploitatieperiode, een waarde-effect hebben van circa € 6 miljard. In de variant waarbij rekening is gehouden met vijf jaar reële huurstijging verbetert de solvabiliteit van de sector van 23% naar 27%. Het CFV tekent hierbij wel aan dat de realisatie van de voornemens op dit vlak meestal achter zijn gebleven bij de eerdere ramingen.

In haar analyse gaat het CFV ook in op de nieuwe prospectieve informatie. In dit licht verwijs ik graag naar mijn reactie van 21 mei 2013 op de trendanalyse woningcorporaties 2013–2017 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van 16 mei 2013 die dezelfde gegevens rond de prospectieve informatie tot grondslag had. In deze brief heb ik aangegeven dat uit de prospectieve informatie voor de periode 2013–2017 onder andere blijkt dat woningcorporaties beogen hun investeringen in onderhoud en woningverbetering op peil te houden, en dat de geraamde huurinkomsten corporaties in staat stellen een positieve netto operati-

<sup>8</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

onele kasstroom te genereren. De voorspelde terugval in de productie van huurwoningen door corporaties bezie ik vanuit het uitgangspunt dat met het Woonakkoord alle partijen op de woningmarkt een aantrekkelijk investeringsperspectief wordt geboden, zodat de productie van huur- en koopwoningen de komende jaren weer kan aantrekken.

#### *Stand van zaken herziening woningwaarderingssstelsel*

Alvorens in te gaan op de studie naar de herziening van het woningwaarderingssstelsel (WWS) ga ik in op een toezegging die ik eerder aan de Eerste Kamer heb gedaan.

In het debat inzake de wetsvoorstellen rond de inkomensafhankelijke huurverhogingen in de Eerste Kamer op 12 maart 2013 heb ik het lid De Boer (Groen-Links) toegezegd nog schriftelijk in te gaan op haar vraag naar het deel van de huurwoningen in de gereguleerde sector waarvoor geldt dat een huurverhoging tot 5,5% van de WOZ-waarde een lagere maximale huur oplevert dan de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Zo'n 7% van de huurwoningen in de gereguleerde sector heeft een feitelijke huur die hoger ligt dan 5,5% van de WOZ-waarde. Bij 45% van de woningen ligt de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel hoger dan 5,5% van de WOZ-waarde (bron: CBS huurenquête 2012).

In mijn brief van 13 februari 2013 (Kamerstuk 32 847, nr. 42) inzake het Woonakkoord heb ik aangegeven dat de maximale huur voorsnog blijft gebaseerd op het woningwaarderingssstelsel, ook voor huishoudinkomens boven de € 43.000,-. Daarbij heb ik wel aangegeven dat over de vereenvoudiging van het (WWS) voor Prinsjesdag een voorstel wordt ingediend, dat gebruik maakt van een combinatie van WOZ en WWS. In deze brief inzake het Woonakkoord is als expliciete randvoorwaarde opgenomen dat dit niet mag leiden tot beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten. In de uitwerking van deze toezegging richt mijn aandacht zich op een mogelijke wijziging van het WWS die een vereenvoudiging bewerkstelligt en gebruik maakt van de WOZ. Hierbij wil ik bezien hoe de WOZ kan bijdragen aan een stabiele huurmarkt met meer marktwerking. Daarbij richt ik me op dit moment op het WWS voor zelfstandige woonruimte. Het WWS voor onzelfstandige woonruimte blijft voorsnog in tact.

Om te komen tot een voorstel is met de diverse betrokken partijen in de sector overleg gevoerd. Uit dit overleg kwam naar voren, dat men in het algemeen redelijk tevreden is met het huidige WWS, zij het soms vanuit verschillende uitgangspunten. Het WWS acht men goed werkbaar door de duidelijke relatie tussen investeringen en punten hetgeen weer leidt tot het kunnen vragen van een bepaalde huur. Een wijziging die in dit overleg naar voren is gekomen betreft een waardering op basis van de WOZ ter vervanging van drie elementen uit het WWS, namelijk woonomgeving, schaarstepunten en hinderlijke situaties. Daarnaast hebben de G4 een ingrijpender vereenvoudigingsvoorstel naar voren gebracht. Deze wens betreft een woningwaarderingssstelsel uitgaande van een basishuur met daarboven punten voor woonoppervlak, energielabel, WOZ-waarde en eventueel zorg.

Vanuit het goede en constructieve overleg met de betrokken maatschappelijke partijen, huurders, verhuurders en decentrale overheden heb ik inmiddels goed zicht op de diverse belangen en voorkeuren. Ik acht het op grond daarvan goed mogelijk om binnen de kaders van het Woonakkoord tot een breed gedragen vernieuwing van het WWS-stelsel te komen en zal u voor Prinsjesdag de resultaten daarvan presenteren.

*Afsluitend*

In deze brief zijn naar aanleiding van het verzoek van uw Kamer verschillende mogelijke varianten rond de vormgeving van de verhuurderheffing gepresenteerd. Hiermee vertrouw ik er op u voldoende informatie aangereikt te hebben om het wetsvoorstel, houdende invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren (Wet verhuurderheffing 2014) te behandelen.

Een eensluitende brief heb ik aan de Eerste Kamer der Staten-Generaal gezonden.

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