

Vergaderjaar 2020–2021

35 517

Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet

Nr. 16

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 11 januari 2021

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel I wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL Ia

In artikel 2.5 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet wordt «Onder vervanging van de punt na onderdeel q door een puntkomma» vervangen door «Onder vervanging van «; en» aan het slot van onderdeel o door een puntkomma en onder vervanging van de punt na onderdeel p door «; en»» en wordt «r.» vervangen door «q.».

B

Voor onderdeel A van artikel II wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

aA

Artikel 2.12 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «onderdeel o» vervangen door «onderdeel n».

2. In het tweede lid wordt «onderdeel p» vervangen door «onderdeel o», wordt «een puntkomma» vervangen door «; en» en wordt in het voorgestelde onderdeel «q.» vervangen door «p.».

C

Na artikel II worden drie artikelen ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IIa

In artikel 91 van de Kadasterwet BES wordt na «artikel 3 van de Wet kadaster en registratie onroerende zaken en beperkte rechten BES» ingevoegd «en artikel 117 van de Wet openbare registers BES».

ARTIKEL IIb

Indien het bij koninklijke boodschap van 3 juli 2020 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet) (35 518) tot wet wordt verheven, wordt in artikel II, onderdeel A, onder 2, het voorgestelde tweede lid, onderdeel a, van die wet:

- a. «€ 45.938» telkens vervangen door «€ 47.077», en
- b. «€ 53.126» telkens vervangen door «€ 54.478».

ARTIKEL IIc

In artikel 1.14, derde lid, onderdeel a, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II wordt «zes jaar» vervangen door «tien jaar».

D

Artikel VI, tweede lid, wordt vervangen door twee leden, luidende:

2. Het eerste lid is niet van toepassing op de artikelen I, onderdeel Va, en IIa, die in werking treden met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst en terugwerken tot en met 1 januari 2021.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op de artikelen IIb en IIc die in werking treden met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst.

Toelichting

Deze tweede nota van wijziging bevat een technische wijziging van de Invoeringswet Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, voorziet in het rechtzetten van een evidente omissie in de Kadasterwet BES, in het verlengen van een termijn in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en indexering van de inkomensgrenzen voor de toepassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Vanwege de wenselijkheid om deze aanpassingen op korte termijn door te voeren, worden deze ingebracht in het onderhavige wetsvoorstel. Hieronder worden de wijzigingen per onderdeel toegelicht.

Onderdelen A en B

Zowel de Invoeringswet Omgevingswet als de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet voegen een taak voor de Dienst voor het kadaster en de openbare registers toe door een onderdeel toe te voegen aan artikel 3, eerste lid, van de Kadasterwet. Per abuis is hierbij uitgegaan van een verouderde lettering van de onderdelen van dat eerste lid, waardoor in beide wetten de wijzigingsbepalingen niet meer kloppen. Met de voorgestelde onderdelen A en B wordt de verlettering aangepast, zodat de wijzigingsbepalingen weer kloppen.

Artikel IIa

Artikel 91 van de Kadasterwet BES bevat overgangsrecht voor het berekenen van vergoedingen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Het artikel beoogt te regelen dat de vergoedingen die tot het tijdstip van inwerkingtreding van die wet door de Kadasters op de eilanden zijn gehanteerd, van kracht blijven tot het tijdstip waarop de (nieuwe) vergoedingen door de Dienst overeenkomstig de procedure van de artikelen 82 en 83 van die wet zijn vastgesteld.¹ Per abuis wordt in artikel 91 enkel verwezen naar artikel 3 van de Wet kadaster en registratie onroerende zaken en beperkte rechten BES. Hier had echter ook naar artikel 117 van de Wet openbare registers BES verwezen moeten worden. Met artikel IIA in onderdeel C van deze nota van wijziging wordt dit rechtgezet.

De Kadasterwet BES treedt op 1 januari 2021 in werking. Om te voorkomen dat tussen die datum en de datum van inwerkingtreding van deze wijziging de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zonder wettelijke grondslag die vergoedingen berekent, wordt in onderdeel D voorgesteld terugwerkende kracht aan deze wijziging te verlenen, tot het moment van inwerkingtreding van de Kadasterwet BES.

Artikel IIb

In artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte worden (als gevolg van het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen (35 518) de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (hierna: IAH) vastgelegd. Die inkomensgrenzen zijn drempelbedragen; pas als het inkomen van de huurder boven het genoemde bedrag uitkomt, kan er sprake zijn van IAH respectievelijk komt de huurder in een hogere categorie voor de IAH.

De in het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen genoemde bedragen zijn prijspeil 2020. Omdat de beoogde inwerkingtredingsdatum, zoals gemeld in het wetgevingsoverleg van 3 december, 1 januari 2022 is, worden de voorgestelde bedragen pas op 1 januari 2022 geïndexeerd overeenkomstig de indexering van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens voor de huurtoeslag (zoals geregeld in het voorgestelde artikel 10, tweede lid, tweede zin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). De indexering voor 2021 zou daarmee gemist worden.

Lagere inkomensgrenzen leidt tot een grotere groep huurders die in aanmerking komt voor IAH respectievelijk een grotere groep die in een hogere categorie voor de IAH zou vallen.

Om dat onbedoelde effect te voorkomen, is in artikel IIb van onderdeel C van deze nota van wijziging voorzien in wijziging van de voorgestelde bedragen naar prijspeil 2021.

Het CPB geeft in de novemberraming van 2020 aan dat het verwachte modaal inkomen voor 2021 € 36.500 is.² Dit betekent dat de voorgestelde hoge inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens al in het wetsvoorstel, zoals beoogd, op circa 1,5x modaal en circa 2x modaal zijn vastgesteld.

¹ Kamerstukken II 2018/19, 35 109, nr. 2, p. 21.

² <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Kerngegevens-raming-november-2020.pdf>.

Artikel IIc

Artikel 1.14, derde lid, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II bepaalt voor welke duur de in dat artikel genoemde diensten van algemeen economisch belang zijn opgedragen aan de belastingplichtigen. Met het toevoegen van artikel IIc in onderdeel C van deze nota van wijziging wordt de duur van de opgedragen DAEB met betrekking tot de verschillende heffingsverminderingen in de verhuurderheffing geharmoniseerd op 10 jaar. Op dit moment geldt deels een opgedragen duur van 6 jaar, en deels een duur van 10 jaar. In het DAEB-Vrijstellingsbesluit (2012/21/EU) is een maximale duur van het beheer van de DAEB van 10 jaar vastgelegd. Met deze wijziging is sprake van een verlenging van de duur van de DAEB voor een deel van de opgaven van zes naar tien jaar en daarmee blijft de duur van de DAEB binnen de voorgeschreven maximale duur van de DAEB.

In de toepassing van de regels blijkt de verschillende duur van de opgedragen DAEB lastig te zijn. Dit speelt met name bij het bepalen van de gemiddelde compensatie per jaar, die op grond van het vrijstellingsbesluit maximaal gemiddeld € 15 miljoen per belastingplichtige per jaar mag bedragen.

De termijn van 10 jaar past bij de opgedragen DAEB. De investeringen in de volkshuisvesting die met de heffingsverminderingen worden ondersteund dragen bij aan een structurele opgave die ten minste tien jaar zal vergen. Dit geldt zowel voor de opgaven op het terrein van nieuwbouw, als op het gebied van herstructureringsopgaven in Rotterdam Zuid en krimpgebieden.

Omdat het wenselijk is dat de verlenging van de in artikel 1.14 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II zo spoedig mogelijk van kracht wordt, treedt die wijziging direct na bekendmaking in werking.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren