

Vergaderjaar 2024–2025

36 698

Voorstel van wet van het lid De Hoop tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet in verband met de bevrozing van de huren in 2025

Nr. 8

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 18 april 2025

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In het opschrift wordt toegevoegd «en van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en andere wetten in verband met de dekking doorvoeren van wijziging in fiscale wetgeving».

B

In de bewoegreden wordt toegevoegd «en dat het tevens wenselijk is de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en andere wetten te wijzigen in verband met dekkingsmaatregelen».

C

Artikel I komt te luiden:

ARTIKEL I

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 10 wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. In afwijking van het tweede, derde en vierde lid is het maximale huurverhogingspercentage voor huurovereenkomsten als bedoeld in die leden in 2025 gelijk aan nul procent en het maximale bedrag gelijk aan nul euro.

B

In artikel 12a, eerste lid, wordt «het krachtens artikel 10, derde of vierde lid, geldende maximale huurverhogingspercentage» vervangen door «artikel 10, vijfde lid,».

C

In artikel 13, derde lid, wordt «het krachtens artikel 10, tweede lid, geldende maximale huurverhogingspercentage» vervangen door «artikel 10, vijfde lid,».

D

Artikel II komt te luiden:

ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 10, vijfde lid, vervalt.

B

In artikel 12a wordt «artikel 10, vijfde lid,» vervangen door «het krachtens artikel 10, derde of vierde lid, geldende maximale huurverhogingspercentage».

C

In artikel 13, derde lid, wordt «artikel 10, vijfde lid,» vervangen door «het krachtens artikel 10, tweede lid, geldende maximale huurverhogingspercentage».

E

Na artikel IV worden vijf artikelen ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IVa

De Wet inkomstenbelasting 2001 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2.14bis wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, onderdeel b, wordt «onderdelen a, b, c, e, f of g» vervangen door «onderdelen a, b, c, d, e en f».

2. In het vijfde lid wordt «onderdelen c, e of g» vervangen door «onderdelen c, d of f».

B

In artikel 4.5b, onderdelen a en b, wordt «onderdeel h» vervangen door «onderdeel g».

C

In artikel 4.6 wordt «onderdeel h» vervangen door «onderdeel g».

ARTIKEL IVb

De Wet op de vennootschapsbelasting 1969 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt onderdeel d, onder verlettering van onderdelen e tot en met h tot onderdelen d tot en met g.

2. In het eerste lid, onderdeel f (nieuw), wordt «onderdelen a, b, c, d of e» vervangen door «onderdelen a, b, c of d».

3. In het eerste lid, onderdeel g (nieuw) wordt «e, f of g» vervangen door «d, e of f».

4. In het zesde lid wordt «, d en h» vervangen door «en g».

5. In het achtste lid wordt «onderdelen e en g» vervangen door «onderdelen d en f».

6. In het tiende lid wordt «onderdeel e» vervangen door «onderdeel d».

B

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, wordt «onderdelen a, b, c, e, f of g» vervangen door «onderdelen a, b, c, d, e en f».

2. In het tweede lid wordt «onderdelen a, b, c, e, f of g» vervangen door «onderdelen a, b, c, d, e en f».

C

In artikel 4, onderdeel a, wordt «onderdelen a, b, c, en d» vervangen door «onderdelen a, b en c».

D

In artikel 6 wordt «eerste lid, onderdeel e» vervangen door «eerste lid, onderdeel d».

E

In artikel 6b, tweede lid, wordt «eerste lid, onderdelen a, b en e» vervangen door «eerste lid, onderdelen a, b en d».

F

Artikel 8e, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «eerste lid, onderdeel g» vervangen door «eerste lid, onderdeel f».

2. In onderdeel b wordt «eerste lid, onderdelen a, b, c, d en e» vervangen door «eerste lid, onderdelen a, b, c en d».

G

In artikel 8f, eerste lid, onderdeel b, wordt «eerste lid, onderdelen a, b, c, d en e» vervangen door «eerste lid, onderdelen a, b, c, en d».

H

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, onderdeel d, wordt «eerste lid, onderdeel h» vervangen door «eerste lid, onderdeel g».

2. In het vijfde lid, onderdeel a, wordt «eerste lid, onderdeel h» vervangen door «eerste lid, onderdeel g».

3. In het veertiende lid, onderdeel c, wordt «eerste lid, onderdeel h» vervangen door «eerste lid, onderdeel g».

I

In artikel 13a, derde lid, wordt «eerste lid, onderdeel h» vervangen door «eerste lid, onderdeel g».

J

Artikel 15 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid, onderdeel d, wordt «, een onderlinge waarborgmaatschappij of een belastingplichtige als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel d,» vervangen door «of een onderlinge waarborgmaatschappij».

2. In het zeventiende lid vervalt de derde zin.

K

Artikel 15ab wordt als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid vervalt «het daaraan voorafgaande jaar en» en wordt «50%» vervangen door «30%».

2. Het vijfde lid vervalt, onder vernummering van het zesde en zevende lid tot vijfde en zesde lid.

3. In het zesde lid (nieuw) wordt «zesde» vervangen door «vijfde».

L

In artikel 15ae, eerste lid, vervallen onderdelen b en d, onder verlettering van onderdeel c tot onderdeel b en onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel b (nieuw) door een punt.

M

In artikel 15b, eerste lid, onderdeel a, wordt «24,5%» vervangen door «10%».

N

In artikel 15ba, tweede lid, wordt «tiende lid, onderdelen a, b en c, en elfde lid» vervangen door «negende lid, onderdelen a, b en c, en tiende lid» en wordt «zevende en elfde lid» vervangen door «zevende en tiende lid».

O

Artikel 20 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, wordt «van het voorafgaande jaar en de volgende jaren» vervangen door «van de zes volgende jaren» en wordt «50%» vervangen door «30%».

2. Het vijfde en zesde lid vervallen.

P

Artikel 20a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, tweede zin, vervalt telkens «na giftenaftrek».

2. Het negende lid vervalt, onder vernummering van het tiende tot en met twaalfde lid tot negende tot en met elfde lid.

3. In het negende lid (nieuw) vervallen de onderdelen d en e, onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel c door een punt.

Q

Artikel 21 vervalt.

R

In artikel 34i wordt «50%» vervangen door «30%».

ARTIKEL IVc

De Wet op de dividendbelasting 1965 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel d, wordt «onderdelen a, b, c, e, f of g» vervangen door «onderdelen a, b, c, d, e en f».

2. In het dertiende lid, onderdelen a en b, wordt «onderdelen a, b, c, e, f, of g» vervangen door «onderdelen a, b, c, d, e en f».

3. In het vijftiende lid wordt «onderdelen a, b, c, e, f, of g» vervangen door «onderdelen a, b, c, d, e en f».

ARTIKEL IVd

In artikel IXa, onderdeel a, van de Wet aanpassing fonds voor gemene rekening en vrijgestelde beleggingsinstelling wordt «eerste lid, onderdeel f» vervangen door «eerste lid, onderdeel e».

ARTIKEL IVe

Artikel 1.2 van de Wet bronbelasting 2021 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt «eerste lid, onderdelen a, b, c, e, f of g» vervangen door «eerste lid, onderdelen a, b, c, d, e of f».

b. In onderdeel b wordt «eerste lid, onderdelen a, b, c, e, f of g» vervangen door «eerste lid, onderdelen a, b, c, d, e of f».

2. Het zevende lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt «eerste lid, onderdelen a, b, c, e, f of g» vervangen door «eerste lid, onderdelen a, b, c, d, e of f».

b. In onderdeel b wordt «eerste lid, onderdelen a, b, c, e, f of g» vervangen door «eerste lid, onderdelen a, b, c, d, e of f».

3. In het tiende lid wordt «eerste lid, onderdelen a, b, c, e, f of g» vervangen door «eerste lid, onderdelen a, b, c, d, e of f».

F

In artikel V wordt onder vernummering van het tweede lid tot het derde lid na het eerste lid een lid ingevoegd, luidende:

2. De artikelen IVa, IVb en IVc treden in werking op 1 juli 2025, met dien verstande dat artikel IVb, onderdelen J, onder 2, K, L, M, N, O, P, Q, R voor het eerst toepassing vinden met betrekking tot boekjaren die aanvangen op of na die datum.

Toelichting

Deze nota van wijziging verankert de compensatie voor woningcorporaties in het wetsvoorstel. Daarmee is verzekerd dat de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming en renovatie doorgang kunnen vinden. Daarmee kiest initiatiefnemer voor een fatsoenlijke huurbevriezing.

Initiatiefnemer merkt op dat er veel maatschappelijke onrust is ontstaan over de tweejarige huurbevriezing die het kabinet voorstelt.¹ De voorzitter van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties stelt dat dit kabinet «huurders in de kou zet» en dat het «een schoffering voor huurders die geen lagere energierekening krijgen en voor iedereen die wacht op een betaalbare sociale huurwoning» is. De woonbond stelt dat «Alle goede voornemens op losse schroeven staan» en dat «Dit kabinet de sociale huursector verkleint.» Het kabinet biedt immers onvoldoende structurele compensatie voor woningcorporaties. Dan betalen huurders de rekening. Het voorstel van het kabinet leidt immers tot minder nieuwbouw en langere wachtlijsten, tot minder onderhoud en meer

¹ NOS. (2025). Corporaties en huurders: veel te weinig compensatie voor huurbevriezing

schimmel, en minder verduurzaming en dus een hogere energierekening. Aedes, waarschuwt dat het plan van het kabinet ertoe leidt dat 170.000 betaalbare woningen niet gebouwd zullen worden, of dat 1,4 miljoen woningen niet kunnen worden verduurzaamd. Bovendien bevat de voorjaarsnota een structurele bezuiniging op de huurtoeslag. Het kabinet misbruikt de huurbevriezing om begrotingsproblemen op te lossen.

Het kabinet laat zien dat er verschillende varianten bestaan om een huurbevriezing vorm te geven. De initiatiefnemer kiest voor een fatsoenlijke huurbevriezing, waarbij huurders daadwerkelijk profiteren en investeringen in nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming en renovatie doorgang kunnen vinden. Het is wat initiatiefnemer onverantwoord dat het kabinet de bouw van tienduizenden betaalbare woningen in gevaar brengt.

De initiatiefnemer stelt daarom voor om de compensatie die hij in de memorie van toelichting aangaande deze initiatiefwet voor de bevriezing van de huren in 2025 heeft voorgesteld, ook wettelijk vast te leggen. De Kamer kan dan een keuze maken tussen de fatsoenlijke huurbevriezing die initiatiefnemer voorstelt, en het kabinetsvoorstel dat de wooncrisis zal verergeren.

Om te waarborgen dat woningcorporaties de woningbouwdoelen uit de NPA kunnen blijven realiseren, is het van groot belang dat voldoende compensatie wordt geboden. Vanwege staatssteunregels mag een overheid niet zomaar geld geven aan woningcorporaties. Daarom stelt de initiatiefnemer voor om woningcorporaties te vrijwaren van hun plicht tot het betalen van de vennootschapsbelasting (vpb), zoals dat voor 2008 ook het geval was. Dat levert woningcorporaties in 2025 ongeveer € 700 miljoen op. Dit loopt de komende jaren structureel op tot ongeveer € 1,5 miljard. De effecten op de inkomsten van woningcorporaties als gevolg van de huurbevriezing, ongeveer € 700 miljoen, worden daarmee volledig gecompenseerd. De vrijwaring van de vpb voor woningcorporaties gaat in per 1 juli 2025, omdat woningcorporaties in hun bedrijfsvoering geen rekening hebben gehouden met een huurbevriezing, en ongemak kunnen ondervinden wanneer ze langer op compensatie moeten wachten. Deze maatregel is door het CPB economisch en juridisch getoetst.

Om de gedeerde belastinginkomsten te dekken, stelt de initiatiefnemer voor om binnen de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 twee aanpassingen te doen die eveneens te vinden zijn in de CPB-doorrekeningen van meerdere partijprogramma's, onder meer van de VVD.

Als eerste wordt de verliesverrekening in de vennootschapsbelasting aangescherpt tot 30% van de jaarwinst boven de € 1 miljoen euro, de «carry forward» wordt beperkt naar zes jaar en de «carry back» wordt afgeschaft. Dit is een lastenverzwaring voor bedrijven van € 800 miljoen.

Als tweede wordt de renteaftrek boven € 1 miljoen euro beperkt tot 10% van de gecorrigeerde winst. Dit is een lastenverzwaring voor bedrijven van € 700 miljoen.

Omdat woningcorporaties middels onderhavige nota van wijziging worden gevrijwaard van het betalen van vennootschapsbelasting, gelden deze lastenverzwaringen niet voor hen. De combinatie van de voorgestelde twee maatregelen leidt tot een structurele baat van € 1.5 miljard voor de Rijksbegroting, waarmee de afschaffing van de vpb voor woningcorporaties op termijn in zijn geheel gedekt kan worden.

Tot slot bevat deze nota van wijziging een kleine aanpassing die nodig is om de huurcommissie de mogelijkheid te geven de «huurbevriezing» waarin het wetsvoorstel voorstel goed uit te voeren van 1 juli 2025 tot en met 30 juni 2026.

Onderdeelsgewijze toelichting:

Onderdelen A en B

Deze wijzigingen in het opschrift en de beweegreden zijn noodzakelijk geworden in verband met de dekkingsmaatregelen die liggen op fiscaal terrein.

Onderdeel C

Artikel 13, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalt dat de huurcommissie huurverhogingsvoorstellen toetst aan het maximale huurverhogingspercentage dat krachtens artikel 10, tweede lid, van die wet is vastgesteld.

Als gevolg van artikel I, onderdeel A, van het wetsvoorstel wordt de huurprijs voor 2025 «bevroren». De huurcommissie moet eventuele huurverhogingsvoorstellen voor 2025 derhalve toetsen aan die «bevriezing». De voorgestelde wijziging van artikel 13, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, voorziet daarin.

In onderdeel B van het onderdeel D van deze nota van wijziging is voorzien in het vervallen van de verplichte toetsing aan de «huurbevriezing» na het eindigen daarvan per 30 juni 2026.

Onderdeel E

Met dit onderdeel worden aan het wetsvoorstel vijf artikelen toegevoegd waarmee de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties vervalt. Ter dekking daarvan wordt voorgesteld om het percentage voor het bepalen van de aftrekruijnte in de generieke renteaftrekbeperking te verlagen en om de verliesverrekeningsregels in de vennootschapsbelasting aan te scherpen.

De afschaffing van de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties is een vorm van staatssteun. Omdat deze steun bedoeld is om de gederfde inkomsten als gevolg van de huurbevriezing te compenseren, meent de indiener dat deze maatregel binnen de kaders blijft die de Europese Commissie hanteert voor steun aan woningcorporaties. Het kabinet zal hierover in contact moeten treden met de Europese Commissie en de indiener heeft er vertrouwen in dat de Europese Commissie zal instemmen. De vennootschapsbelasting die de woningcorporaties niet hoeven te betalen, kunnen zij inzetten ten behoeve van de aan hen opgedragen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB); nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Die DAEB-werkzaamheden kunnen de woningcorporaties dan ondanks de gederfde inkomsten toch blijven uitvoeren.

Met betrekking tot de generieke renteaftrekbeperking heeft dit voorstel tot gevolg dat de aftrekbaarheid van het verschil tussen de rentelasten ter zake van geldleningen en de rentebaten ter zake van geldleningen (saldo aan renten) wordt beperkt voor zover dat saldo meer bedraagt dan het hoogste van 10% van de gecorrigeerde winst van de belastingplichtige en het drempelbedrag, genoemd in artikel 15b, eerste lid, onderdeel b, Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Het percentage bedraagt nu 24,5% van de gecorrigeerde winst.

Thans geldt dat verliezen in een jaar slechts verrekend kunnen worden met de belastbare winsten van het voorafgaande jaar en de volgende jaren tot een bedrag van € 1.000.000 vermeerderd met 50% van de belastbare winst van dat jaar, nadat die winst is verminderd met een bedrag van € 1.000.000. Met dit voorstel wordt voorgesteld om deze regels voor verliesverrekening in de vennootschapsbelasting aan te scherpen door het percentage van 50% te verlagen tot 30%. Daarnaast wordt voorgesteld om verliezen slechts verrekenbaar te laten zijn met belastbare winsten in de zes volgende jaren. Achterwaartse verliesverrekening komt met de voorgestelde maatregel geheel te vervallen.

In samenhang met de aanscherping van de verliesverrekeningsregels in de vennootschapsbelasting, komen bepalingen die betrekking hebben op de achterwaartse verliesverrekening te vervallen of worden deze aangepast, alsmede wordt het percentage van 50% in een overgangsbe-paling vervangen door 30%.

Onderdeel F

De voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de vennootschapsbelastingplicht moeten tegelijk met de huurbevriezing in werking treden aangezien ze gelden als tegemoetkoming voor de gederfde inkomsten. Omdat de huurbevriezing een structurele inkomstendaling ten gevolge heeft, is het zaak dat de vennootschapsbelastingplicht permanent wordt afgeschaft. Die wijzigingen worden daarom niet per 30 juni 2026 weer teruggedraaid.

H.E. de Hoop