

Intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (afschaffing verhuurderheffing en wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de verhuurderheffing af te schaffen en de wijze van maximeren van huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten te wijzigen;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

De Wet maatregelen woningmarkt 2014 II wordt ingetrokken.

Artikel II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Hoofdstuk IIa vervalt.

B

Artikel 10, derde lid, komt te luiden:

3. Het maximale huurverhogingspercentage voor huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek wordt bij ministeriële regeling vastgesteld.

C

De artikelen 19c en 19d vervallen.

Artikel III

In het Belastingplan 2019 komt artikel XXXIII te luiden:

Artikel XXXIII

In de Wet inkomstenbelasting 2001 wordt met ingang van 1 januari 2044 aan hoofdstuk 10A een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 10a.40. Overgangsrecht startersleningen

Voor leningen als bedoeld in artikel 10bis.1, tweede lid, onderdeel f, zoals dat luidde op 31 december 2043, blijft hoofdstuk 10bis zoals dat luidde op 31 december 2043 van toepassing voor de belastingjaren 2044 tot en met 2046.

Artikel IV

De Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 en de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014, zoals die luiden op 31 december 2022, blijven van toepassing op heffingsjaren vóór 1 januari 2023.

Artikel V

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2023, met uitzondering van artikel II, onderdelen A en C, dat in werking treedt met ingang van 1 januari 2024.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

De Staatssecretaris van Financiën,

Intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (afschaffing verhuurderheffing en wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten)

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

Afschaffing van de verhuurderheffing

In het Coalitieakkoord 2021-2025 (Bijlage bij Kamerstukken II 2021/22, 35 788, nr. 77) is aangekondigd dat de verhuurderheffing met ingang van 1 januari 2023 wordt afgeschaft. Teneinde die afschaffing te bewerkstelligen voorziet dit wetsvoorstel in intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (hierna: WMW 2014 II).

In het Onderzoek opgaven middelen corporatiesector (Kamerstukken II 2019/20, 29 453, nr. 520 en Kamerstukken II 2020/21, 29 453, nr. 532) is geconstateerd dat de middelen van de corporatiesector op middellange termijn niet toereikend zijn om de opgaven rond nieuwbouw, renovatie en verduurzaming te kunnen realiseren. Volgens genoemd onderzoek is verlaging van de verhuurderheffing een doeltreffend instrument om opgaven en middelen op sectorniveau beter in balans te brengen. De volledige afschaffing per 2023 geeft ruimte om te blijven inzetten op betaalbaarheid, naast de noodzakelijke investeringen in de woningvoorraad, zowel verduurzaming als nieuwbouw.

Met het oog op die noodzakelijke investeringen, zal het kabinet - zoals in het coalitieakkoord aangekondigd een akkoord sluiten met de sector over de nationale doelen en hoe deze vertaald zullen worden in regionale prestatieafspraken.

Met het intrekken van de verhuurderheffing vervallen ook de heffingsverminderingen, waarmee maatschappelijk gewenste investeringen werden gestimuleerd.

Definitieve investeringsverklaringen kunnen – op grond van de WMW2014 II – tot 1 oktober 2022 worden verzilverd in de aangifte verhuurderheffing 2022. Verhuurders die vanaf 1 oktober 2022 projecten afronden kunnen niet meer profiteren van heffingskorting, maar genieten wel het voordeel van het verdwijnen van de verhuurderheffing met ingang van 2023. De niet verzilverde investeringsverklaringen komen te vervallen. Na de aangifte verhuurderheffing 2022 worden er geen openstaande definitieve investeringsverklaringen meer verrekend.

Met het intrekken van de verhuurderheffing vervalt ook de regeling voor de verhuurderbijdrage voor de Huurcommissie. Deze is immers gekoppeld aan de heffingsplicht voor de verhuurderheffing.

Wijziging maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

Met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (de zogenoemde Wet Nijboer) is de jaarlijkse huurstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten vanaf 1 mei 2021 voor een periode van drie jaar beperkt tot een maximum. Dat maximum is in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgelegd en gesteld op inflatie + 1 procentpunt. Ten tijde van het indienen van het wetsvoorstel leek "inflatie + 1 procentpunt" voldoende waarborg te bieden tegen hoge jaarlijkse huurstijgingen. De inflatie (CPI) was immers al jarenlang gematigd.

Bovendien is in de wet voor het te hanteren inflatiepercentage aangesloten bij het voor het gereguleerde segment gehanteerde inflatiepercentage als basis voor de toegestane huurverhoging: de gemiddelde inflatie van 1 december tot 1 december van het voorafgaande kalenderjaar¹. Daardoor was de verwachting dat een maximering van de jaarlijkse huurstijging op inflatie + 1 procentpunt voor de periode van de wet zou leiden tot gematigde huurstijgingen. Voor

¹ 2017: 0,3%, 2018: 1,3%, 2019: 1,6%, 2020: 2,6%.

huurverhogingen in 2021 (maximaal 2,3%) en in 2022 (maximaal 3,3%) is die verwachting uitgekomen.

Maar in 2022 stijgt de inflatie fors. De verwachting is dat een beperking van de jaarlijkse huurstijging tot inflatie + 1 procentpunt voor huurverhogingen in 2023 niet leidt tot gematigde huurstijgingen. De gemiddelde prijsindex van 1 december 2020 tot 1 december 2021 gedeeld door de gemiddelde prijsindex van 1 december 2019 tot 1 december 2020 was een stijging van 2,3%. Na 1 november 2021 is de inflatie sterk gaan stijgen. De gemiddelde stijging van de prijsindex tot nu toe (van 1 december 2021 tot 1 mei 2022 gedeeld door de gemiddelde prijsindex van 1 december 2020 tot 1 december 2021) komt op een stijging van 6,1%; dat is al een stijging van bijna 4 procentpunt in zes maanden tijd ten opzichte van de inflatie van vorig jaar, en die stijging zal verder oplopen als de inflatie in 2022 hoog blijft.

Bovendien is corona nog niet verdwenen, waardoor nog ziekmakender of besmettelijker mutaties kunnen ontstaan, en is het dus nog niet uitgesloten dat in de loop van 2022 en 2023 nog beperkende maatregelen zullen gaan gelden die van invloed zullen zijn op de inkomensontwikkeling van huurders, ook huurders in de vrije sector. Daarnaast zijn de energieprijzen - mede door de oorlog in Oekraïne - nog sterker gestegen, wat leidt tot verdere kostenstijgingen in het levensonderhoud voor huurders (gas en elektriciteit, transportkosten, voedselkosten, enz.).

Kortom: de verwachting is dat de in het derde lid van artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte vastgelegde maximumhuurverhoging hoog gaat uitvallen voor huurverhogingen in 2023. Met daarbij gevoegd de verwachting dat huurders door de hoge inflatie en sterk gestegen energieprijzen in 2022 een negatieve koopkrachtontwikkeling zullen hebben, vindt het kabinet het noodzakelijk om in te grijpen en ruimte te creëren om de maximale huurverhoging in de vrije sector op een lager maximum te stellen dan inflatie + 1 procentpunt. Ook vindt het kabinet het niet redelijk als de toegestane huurverhoging in de vrije sector sterk gaat afwijken van de toegestane huurverhoging in het gereguleerde segment.

Daarom wordt in voorliggend wetsvoorstel bepaald dat het maximale huurverhogingspercentage in de vrije sector bij ministeriële regeling wordt vastgesteld, net als de maximale huurverhoging in het gereguleerde segment. Dit is een noodgreep die de ruimte biedt om de toegestane huurverhoging eventueel gelijk te stellen aan de inflatie, vast te stellen onder inflatieniveau of zelfs om een andere grondslag dan het inflatiepercentage te hanteren als basis voor het toegestane huurverhogingspercentage. Ook biedt deze aanpassing het kabinet tijd om in de loop van 2022 overleg te voeren met de sector over de te hanteren grondslag voor het door de minister vast te stellen maximale huurverhogingspercentage. Het kabinet is al in overleg met de sector over de (grondslag voor de) huurverhogingsruimte in het gereguleerde segment voor de periode 2023 tot 2026. Aansluitend daarop kunnen met de sector afspraken worden gemaakt over de (grondslag voor de) huurverhogingsruimte in de vrije sector tot 1 mei 2024. Met deze aanpassing en de flexibiliteit die zij biedt, waarborgt de regering dat de met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten beoogde gematigde huurprijsontwikkeling ondanks de sterke inflatiestijging ook in 2023 en (de eerste vier maanden van) 2024 wordt geëffectueerd.

De maximering van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector geldt voor een periode van drie jaar (1 mei 2021 tot 1 mei 2024). De keuze voor de beperking van de werkingsduur is blijkens de toelichting bij het wetsvoorstel (Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 9 (nota van wijziging)) gemaakt vanuit Europeesrechtelijk perspectief. Het eigendomsrecht, zoals vastgelegd in het eerste protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM), de dienstenrichtlijn en het vrij verkeer van kapitaal vereisen dat de voorgestelde regulering niet langer geldt dan noodzakelijk.

De in dit wetsvoorstel voorgestelde aanpassing waarbij het maximale huurverhogingspercentage voor de jaarlijkse huurstijging van geliberaliseerde huurovereenkomsten bij ministeriële regeling wordt vastgesteld, zal ook gelden tot 1 mei 2024. Met de beoogde datum van inwerkingtreding van 1 januari 2023 zal de werkingsduur van de voorgestelde aanpassing 16 maanden beslaan.

De economische gevolgen van de coronacrisis, de verwachte negatieve koopkrachtontwikkeling voor huurders door de forse stijging van de inflatie en van de vaste lasten van huurders voor het levensonderhoud (energiekosten, voeding), tezamen met de grote betaalbaarheidsproblemen die veel huurders nu al ondervinden, maken het noodzakelijk dat de ingevoerde maximering van de jaarlijkse huurstijging van inflatie + 1 procentpunt in de vrije sector zo nodig verder kan worden beperkt. Door de beperkte werkingsperiode van de maximering van de jaarlijkse huurstijging blijft die maximering voldoen aan andere vereisten die voortvloeien uit het internationaal recht: de voorgestelde regulering is doelmatig, proportioneel, rechtmatig en voorzienbaar, en maakt geen onderscheid op basis van nationaliteit.

In de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is bovendien bepaald dat deze wet binnen tweeënehalf jaar na inwerkingtreding, dus voor 1 november 2023, wordt geëvalueerd op de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk. Dan zal ook blijken of, indien van toepassing, een lagere jaarlijkse huurstijging dan inflatie + 1 procentpunt tot onredelijke gevolgen voor verhuurders leidt.

Voor verlenging van de wet na 1 mei 2024 is een afzonderlijk wetsvoorstel vereist. Voorliggend wetsvoorstel verlengt de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten niet. Ook vormt voorliggend wetsvoorstel geen basis voor een eventuele verlenging van de wet na 1 mei 2024

De in de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten geregelde maximale huurstijging geldt per kalenderjaar, van 1 januari tot 1 januari. Met de beoogde ingangsdatum van voorliggend wetsvoorstel, 1 januari 2023, zal per 1 januari 2023 een maximaal huurverhogingspercentage bij ministeriële regeling vastgesteld kunnen worden. Tot 1 januari 2023 is de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector maximaal 3,3% (2,3% inflatie + 1 procentpunt).

Resumerend: met voorliggend wetsvoorstel wordt vanwege de hoge inflatie in 2022 ingegrepen op de in de wet bepaalde maximering van de jaarlijkse huurstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten van 'inflatie + 1 procentpunt' en wordt de maximaal toegestane huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten eenmalig, voor een periode van 16 maanden (1 januari 2023 tot 1 mei 2024), bij ministeriële regeling vastgesteld. Dit wetsvoorstel vormt geen basis voor een (eventuele) verlenging van de huurprijsmaximering voor geliberaliseerde huurovereenkomsten na 1 mei 2024. Voor het bepalen van de grondslag voor het bij ministeriële regeling vast te stellen maximale huurverhogingspercentage in de periode 1 januari 2023 tot 1 mei 2024 zal overleg met de sector plaatsvinden.

Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

Afschaffing van de verhuurderheffing

De intrekking van de verhuurderheffing heeft geen uitvoeringsgevolgen voor huurders. Verhuurders hoeven vanaf 2023 geen aangifte verhuurderheffing te doen, en kunnen geen heffingsverminderingen aanvragen. Verhuurders hoeven daardoor vanaf 2024 geen verhuurderbijdrage meer aan de Huurcommissie te betalen op basis van hun heffingsplicht voor de verhuurderheffing over het voorgaande kalenderjaar. Deze verhuurderbijdrage zal op alternatieve wijze geheven worden.

Wijziging maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

De wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage voor huurverhogingen in de vrije sector heeft geen uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders. De jaarlijkse huurverhoging is nu op een percentage gemaximeerd en dat blijft gehandhaafd; alleen wordt het maximale huurverhogingspercentage op een andere manier vastgesteld. Ook de geschilregeling wijzigt niet: huurders kunnen geschillen over te hoge huurverhogingen aan de Huurcommissie blijven voorleggen.

Regeldruk en administratieve lasten

Afschaffing van de verhuurderheffing

Het afschaffen van de verhuurderheffing en de heffingsverminderingen zorgt voor een afname van de regeldruk en administratieve lasten bij verhuurders. De administratieve lasten bij verhuurders in verband met de aangifte verhuurderheffing en het aanvragen van heffingsverminderingen bedragen circa € 2 miljoen tot € 2,5 miljoen per jaar.

Een recht op heffingsvermindering kan slechts worden verzilverd voor zover verhuurderheffing verschuldigd is. Een recht op heffingsvermindering kan daarom niet leiden tot een betaling aan een verhuurder. Omdat 2022 het laatste jaar is waarover heffingsverminderingen kunnen worden verzilverd wordt een groot aantal aanvragen van definitieve investeringsverklaringen verwacht. Daarom kan bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) die controleert of projecten voldoen aan de wettelijke voorwaarden, een toename van de werkdruk optreden.

In 2022 wordt maximale verzilvering van de in 2022 en vorige jaren toegekende definitieve investeringsverklaringen verwacht. Dit kan leiden tot extra werkdruk bij de Belastingdienst rond de aangifte verhuurderheffing.

Wijziging maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

De wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage voor huurverhogingen in de vrije sector leidt niet tot wijziging in de regeldruk en administratieve lasten voor verhuurders en huurders. De jaarlijkse huurverhoging is nu op een percentage gemaximeerd en dat blijft gehandhaafd; alleen wordt het maximale huurverhogingspercentage op een andere manier vastgesteld.

Ook de kennisnemingskosten voor verhuurders en huurders van de gewijzigde methode van vaststelling van de maximaal toegestane huurverhoging zijn gering. Verhuurders en huurders kunnen de maximaal toegestane huurverhoging nu opzoeken op de websites rijksoverheid.nl en volkshuisvestingnederland.nl; dat wijzigt niet met voorliggend wetsvoorstel. De ministeriële regeling waarmee de maximale huurverhoging wordt vastgesteld, zal gepubliceerd worden in de Staatscourant. Kennisneming van de gewijzigde methode van vaststelling van de maximaal toegestane huurverhoging zal maximaal eenmalig circa 5 minuten extra per verhuurder en huurder vergen. Deze kennisneming is niet verplicht, voor verhuurders en huurders is het belangrijker om de uitkomst van de vaststelling (het maximaal toegestane huurverhogingspercentage) te vernemen en de wijze van kennisneming daarvan wijzigt niet. Het Handboek Meting Regeldrukkosten bepaalt dat de kennisnemingskosten alleen berekend hoeven te worden als de kosten dan wel tijdsbesteding per individuele ondernemer of burger naar verwachting substantieel zijn. Van substantiële tijdsbesteding of kosten is bij een eenmalige tijdsbesteding van circa 5 minuten per verhuurder en huurder geen sprake.

Financiële effecten voor de rijksbegroting

Afschaffing van de verhuurderheffing

Afschaffing van de verhuurderheffing heeft het volgende effect op de rijksbegroting.

Budgettaire derving afschaffing verhuurderheffing (x mln.)

2023	2024	2025	2026	structureel
521	792	1.191	1.410	1.424

Bron: Voorjaarsnota 2022. De reeks kan in augustus worden geactualiseerd.

Wijziging maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

De wijziging in de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage voor huurwoningen in de vrije sector heeft geen gevolgen voor de rijksbegroting. Huurders van vrije-sectorwoningen ontvangen over het algemeen geen huurtoeslag; ofwel doordat de huurprijs bij eerste aanvraag boven de maximale huurprijsgrens van de huurtoeslag ligt, ofwel doordat het inkomen van de huurder buiten het inkomensbereik van de huurtoeslag ligt.

Consultatie en toetsen

De Uitvoeringstoets Belastingdienst komt tot het oordeel Uitvoerbaar.

De Uitvoeringstoets Huurcommissie gaat in op de gevolgen van de afschaffing verhuurderheffing voor de bekostiging van de Huurcommissie. Dit punt komt aan de orde bij Internetconsultatie.

Internetconsultatie

Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014 II

Een voorontwerp van dit wetsvoorstel is van 11 april 2022 tot en met 9 mei 2022 in (internet)consultatie gegeven. Daarop zijn 50 reacties ontvangen, waaronder van het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR), Aedes, Instituut voor vastgoedbeleggers Nederland (IVBN), Amsterdamse Federatie Woningcorporaties (AFWC), gemeente Rotterdam, gemeente Delft en de G40, gemeente Eemsdelta, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), Stichting Woon Amsterdam, Huurdersraad Vidomes, de Woonbond, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en burgers en ondernemers.

De reacties op het voorstel afschaffing verhuurderheffing worden hieronder besproken. Het merendeel van de respondenten is positief over de afschaffing van de verhuurderheffing. Een deel stelt dat het veel eerder had moeten gebeuren.

Prestatieafspraken

Een aantal respondenten, waaronder de gemeente Delft mede namens de G40, hebben in hun reacties aandacht gevraagd voor de prestatieafspraken en om verduidelijking van de verschillende overlegtafels.

De opgaven waar de corporaties voor staan tot 2030 zijn in het coalitieakkoord al op hoofdlijnen beschreven en raken aan beschikbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid (waaronder het sociaal huurakkoord) en kwaliteit van woningen. Die opgaven gaat het kabinet voor de zomer vastleggen met vertegenwoordigers van corporaties, huurders, gemeenten en provincies. Op deze manier koppelt het kabinet de afschaffing van de verhuurderheffing aan afdwingbare prestatieafspraken. In die afspraken zal ook worden vastgelegd hoe deze nationale doelen zullen doorwerken in provinciale afspraken en uiteindelijk in de lokale prestatieafspraken. Het kabinet wijst erop dat het gevolg van dit wetsvoorstel is dat er bij verhuurders meer investeringscapaciteit ontstaat en dat de verplichting tot het bijdragen aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven nu ook al uit de wet volgt.

Aedes is namens de corporaties betrokken op landelijk niveau, op provinciaal niveau is de verwachting (onder meer vanwege beperking in de lasten) dat er een vertegenwoordiging van de in de provincie actieve corporaties zal deelnemen.

De doelen worden op nationaal niveau vastgesteld, en vervolgens doorvertaald naar een opgave per provincie. Die provinciale opgave wordt opgedeeld in wederkerige afspraken op gemeentelijk niveau. De afspraken worden gemaakt met inachtneming van randvoorwaarden om haalbaarheid te verzekeren. De afspraken op gemeentelijk niveau worden vervolgens ingebed in de prestatieafspraken in de lokale driehoek van gemeenten, huurders en corporaties. Dit betekent dat de lokale prestatieafspraken in principe tot stand komen op dezelfde wijze als voorheen, terwijl via dit stelsel geborgd is dat de inhoud van de afspraken het reële lokale aandeel bevatten van de grotere opgave waar we nationaal voor staan.

Vanwege het wederkerige karakter van de lokale prestatieafspraken zijn de lokale partijen via dit stelsel elk ten opzichte van elkaar gehouden hun aandeel te leveren en is nakoming van de afspraken door elk van de partijen in beginsel haalbaar en mogelijk. Bij de lokale afspraken

hebben gemeenten een belangrijke rol en zal, via de VNG, aandacht zijn voor de capaciteit bij de gemeenten. Bij de totstandkoming van deze afspraken (op alle niveaus) zijn ook de huurders betrokken.

Maatvoering en alternatieven

ATR vraagt om een onderbouwing voor het volledig afschaffen van de verhuurderheffing, in plaats van de halvering zoals in het rapport Opgaven/Middelen is opgenomen.

In bijlage 2 van het Opgaven/Middelen rapport is met een aantal beleidsopties verkend welke mogelijke oplossingsrichtingen er zijn om het tekort aan middelen terug te dringen zodat corporaties de opgaven tot en met 2035 kunnen uitvoeren. Uit deze verkenning naar het effect van diverse beleidsopties kwam naar voren dat een verlaging van de verhuurderheffing de grootste impact heeft op het terugdringen van het tekort.

De opgaven van corporaties zijn inmiddels echter groter geworden als gevolg van de prestatieafspraken die met de sector zijn gemaakt over de verlaging van de verhuurderheffing naar aanleiding van de motie-Hermans (o.a. versneld aanpakken van woningen met energielabel E, F en G, verduurzaming en extra nieuwbouw). Daarnaast is in het coalitieakkoord een grotere opgave voor de corporatiesector opgenomen (o.a. hogere eisen aan verduurzaming, bouw van meer flexwoningen en nieuwbouwwoningen, huurbevrozing in 2024 (0% huurstijging 2024)).

Verder is het tekort de afgelopen jaren groter geworden als gevolg van hogere (bouw)kostenstijgingen dan waar in het Opgaven/Middelen rapport mee is gerekend. Ook is het tekort met enkele miljarden toegenomen als gevolg van een tijdens het opstellen van het rapport Opgaven/Middelen onvoorzien huurbevrozing bij sociale huurwoningen (0% huurstijging in 2021).

Gelet op de extra volkshuisvestelijke opgaven die voortvloeien uit het coalitieakkoord en de toegenomen tekorten is volledige afschaffing van de verhuurderheffing noodzakelijk om te kunnen voorzien in de opgaven van corporaties, temeer omdat andere beleidsopties uit het rapport Opgaven/Middelen niet of beperkt ingezet worden. Er worden met de corporaties bindende prestatieafspraken gemaakt zodat de investeringscapaciteit die door de afschaffing van de verhuurderheffing ontstaat gebruikt wordt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken.

Marktverstoring en inzet op Niet-Daeb

Enkele respondenten leggen een verband tussen de afschaffing verhuurderheffing en de inzet van corporaties op Niet-Daeb en de marktverstoring die daarvan het gevolg zou zijn (oneerlijke concurrentie corporaties met marktpartijen).

De extra investeringscapaciteit die in het Daeb-deel ontstaat door afschaffing van de verhuurderheffing (over Niet-Daeb wordt geen verhuurderheffing afgedragen) kan alleen worden ingezet binnen Daeb. Daarom is geen sprake van een wijziging van bestaande marktverhoudingen.

Heffingsverminderingen 2022

Met het verdwijnen van de verhuurderheffing vanaf 2023 vervalt ook de mogelijkheid om heffingsverminderingen in aftrek te brengen op de te betalen verhuurderheffing. Het niet meer kunnen aanvragen van heffingsverminderingen pakt overigens niet nadelig uit voor verhuurders. Door het verdwijnen van de verhuurderheffing zijn verhuurders namelijk in het geheel geen verhuurderheffing meer verschuldigd. Hierdoor is er geen heffingsgrondslag meer waar de heffingsverminderingen op in mindering kunnen worden gebracht. Heffingsverminderingen kunnen namelijk alleen in aftrek worden gebracht op het bedrag aan te betalen verhuurderheffing. Is het bedrag aan te betalen verhuurderheffing nihil, dan kunnen er ook geen heffingsverminderingen in aftrek worden gebracht. Verhuurders gaan er door het verdwijnen van de verhuurderheffing per definitie financieel op vooruit.

Het vervallen van de heffingsverminderingen zal leiden tot een hogere kostprijs maar daar staat tegenover dat het vervallen van de verhuurderheffing ook leidt tot een veel gunstiger kasstroom. Verhuurders worden daarom per saldo bevoordeeld door dit wetsvoorstel.

Om gebruik te kunnen maken van de heffingsvermindering hebben verhuurders een definitieve investeringsverklaring nodig (DIV). Deze wordt door RVO verstrekt wanneer het project gereed is gemeld en aan de gestelde voorwaarden voldoet. Alleen als een DIV vóór 1 oktober door RVO wordt afgegeven kan de korting nog met de heffing van dit jaar worden verrekend.

Meerdere respondenten hebben aandacht gevraagd voor het verzilveren van heffingsverminderingen in 2022. Aedes en anderen vragen om heffingsverminderingen toe te staan tot het einde van 2022, door ofwel de aangiftedatum voor de verhuurderheffing op te schuiven, dan wel door tot 1 oktober definitieve investeringsverklaringen af te geven voor projecten die naar verwachting nog in het laatste kwartaal van 2022 zullen worden afgerond. Het kabinet kiest ervoor om de huidige aangiftedatum van 30 september 2022 niet uit te stellen. Dit zou een wetwijziging en een andere werkwijze ten opzichte van voorgaande jaren betekenen, met budgettaire effecten. Dit zou een beleidsintensivering zijn bovenop de afschaffing per 2023. Voor het afgeven van investeringsverklaringen voor projecten die nog niet zijn afgerond ontbreekt een wettelijke basis.

Voorgaande jaren kon RVO een DIV voor 1 oktober garanderen bij volledige en juiste gereedmeldingen voor 10 juni. Het kabinet komt verhuurders tegemoet omdat realisatiemeldingen die voor 5 augustus 2022 bij RVO worden ingediend en aan alle eisen voldoen gegarandeerd tot een DIV met dagtekening uiterlijk 30 september zullen leiden. Bij realisatiemeldingen die tussen 5 augustus en 1 oktober bij RVO worden ingediend streeft RVO ernaar om deze ook voor 1 oktober af te handelen, maar kan niet worden gegarandeerd dat voor 1 oktober een DIV wordt verstrekt. Verhuurders die vanaf 1 oktober 2022 projecten voltooien, kunnen geen DIV meer verzilveren in het heffingsjaar 2022. Indien het kabinet de verhuurderheffing niet zou afschaffen dan kunnen zij de heffingsvermindering in 2023 en latere jaren verrekenen. Met het voorliggende voorstel hoeven verhuurders vanaf 2023 echter in het geheel geen verhuurderheffing meer te voldoen.

Omdat de verhuurderheffing voor alle verhuurders wordt afgeschaft komt de bevoordeling van investerende boven niet investerende verhuurders te vervallen. Het kabinet is van mening dat dit geen reden is voor verschuiving van de sluitingsdatum van 1 oktober, omdat investeringen door corporaties volgen uit de maatschappelijke doelstelling van corporaties. Hierover worden afspraken gemaakt op landelijk en lokaal niveau.

Aedes en anderen geven aan dat verhuurders de heffingskortingen zelf hebben opgebracht door tariefverhoging. Voor de grootste nog openstaande heffingskorting (Nieuwbouw 2020) is dit niet van toepassing. Het kabinet vindt dit geen argument om in 2022 een andere sluitingsdatum dan 30 september te hanteren, zoals sinds 2013 gebruikelijk. Het financiële voordeel door afschaffing zou dan worden vergroot, zonder dat aannemelijk is dat dit tot extra investeringen in woningen leidt.

Bekostiging huurcommissie

Met het vervallen van de verhuurderheffing bestaat ook de grondslag voor de verhuurderbijdrage voor de huurcommissie niet langer. Het kabinet heeft aangekondigd dat de Uitvoeringswet huurprijzen aangepast zal worden en naar een andere manier wordt gezocht om deze bijdrage vorm te geven. De huidige systematiek zorgt er volgens Aedes en VTW voor dat woningcorporaties een groter aandeel van de bijdrage leveren dan het aantal zaken waar zij partij in zijn. Het kabinet werkt aan het vormgeven van een alternatieve methode voor verhuurders om bij te dragen aan de geschilbeslechting van de Huurcommissie. Daarbij is het uitgangspunt een eerlijke verdeling, namelijk dat verhuurders een bijdrage betalen die in verband staat met de mate waarop ze gebruik maken van de Huurcommissie. Tegelijkertijd moet de heffingsmethode uitvoerbaar en doelmatig zijn. Dat betekent onder meer dat de uitvoeringskosten redelijk moeten zijn in relatie tot de opbrengsten van de heffing. Verhuurderspartijen worden vanzelfsprekend betrokken bij de uitwerking van deze alternatieve heffingsmethode, om ervoor te zorgen dat deze zo eerlijk mogelijk wordt vormgegeven.

Wijziging maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) stelt voor het wettelijke maximum van inflatie + 1 procentpunt te handhaven, maar in overleg met de minister te gaan als

de inflatie boven 3,5% uitkomt, om afspraken te maken over een ander aanvaardbaar percentage. Zoals hierboven is toegelicht bedraagt de inflatie voor 2022 volgens de rekenmethode van het derde lid van artikel 10 Uhw nu al ruim meer dan 3,5% en de verwachting is dat die verder blijft stijgen. Het siert IVBN dat zij bereid is afspraken te maken over een lagere maximale huurverhoging dan inflatie + 1 procentpunt. Doch eventuele afspraken met IVBN doen niet af aan het wettelijk maximum. Andere verhuurders dan de leden van IVBN zijn niet gebonden aan eventuele afspraken tussen IVBN en de minister, voor hen zou het (hogere) wettelijk maximum van inflatie + 1 procentpunt blijven gelden en de huurverhogingen van hun huurders worden dan bij een hoge inflatie feitelijk niet gemaximeerd of beperkt.

Aedes is van mening dat de huurprijsontwikkeling in de vrije sector in lijn dient te zijn met de huurprijsontwikkeling in de gereguleerde sector en kon zich goed vinden in de nu wettelijk vastgelegde maximering van inflatie + 1% voor een periode van 3 jaar (wet-Nijboer). Met voorliggend wetsvoorstel kan de relatie tussen inflatie en toegestane huurverhoging losgelaten worden. Aedes stelt dat het bij de vaststelling van de toegestane huurverhoging altijd van belang om een goede balans te zoeken tussen de betaalbaarheid het van het wonen enerzijds en de investeringscapaciteit van verhuurders anderzijds.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) stelt voor om in de wet een absoluut maximaal percentage (bijvoorbeeld 4,5%) op te nemen, in plaats van het wettelijk maximum van inflatie + 1 procentpunt te vervangen door een door de minister vast te stellen percentage. Dat geeft verhuurders meer zekerheid dan een door de minister vast te stellen percentage, aldus Aedes.

Het kabinet erkent dat een in de wet genoemd absoluut maximaal percentage verhuurders meer zekerheid vooraf geeft. Maar een wettelijk vastgelegd maximum ontnemt het kabinet de mogelijkheid om enerzijds (in overleg met de sector) in te spelen op actuele ontwikkelingen en anderzijds te waarborgen dat de toegestane huurverhoging in de vrije sector niet te veel afwijkt van de toegestane huurverhoging in het gereguleerde segment. Het kabinet handhaaft daarom het voorstel om de toegestane huurverhoging door de minister vast te laten stellen.

De AFWC stelt daarnaast voor om de toegestane huurverhoging in de vrije sector afhankelijk te stellen van het huishoudinkomen van huurders: een lagere huurverhoging voor lagere middeninkomens en een hogere huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen. Een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in de vrije sector vergt echter een ingrijpende wetswijziging en gaat de reikwijdte van voorliggend wetsvoorstel te buiten. Als het kabinet al tot invoering van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in de vrije sector zou besluiten, zou een dergelijke wetswijziging een zorgvuldig ontwerpproces behoeven, waardoor een wetswijziging die al per 1 januari 2023 in werking kan treden niet reëel is.

Enkele (anonieme) reacties stellen voor de huren in de vrije sector te bevriezen of op een bepaald percentage (getal) te maximeren. Of om de toegestane huurverhoging te koppelen aan die van het gereguleerde segment. Het voorliggend wetsvoorstel maakt dit mogelijk. Het bepaalt dat de minister de maximale jaarlijkse huurverhoging vaststelt (in plaats van de huidige 'inflatie + 1 procentpunt). Indien dat opportuun is kan de minister de huren ook bevriezen of voor de resterende looptijd van de wet (tot 1 mei 2024) op een en hetzelfde percentage stellen. Enkele verhuurdersreacties stellen een andere basis dan de inflatie (CPI) voor de toegestane huurverhoging voor, zoals bijvoorbeeld de stijging van de reële verhuurkosten, de stijging van bouw- en onderhoudskosten, of de stijging van de uitkeringen. Andere reacties benadrukken het belang om een goede balans te zoeken tussen de betaalbaarheid het van het wonen enerzijds en de investeringscapaciteit van verhuurders anderzijds. De minister zal die reacties en voorstellen betrekken bij zijn vaststelling van de maximale huurstijging.

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) adviseert de kennisnamekosten van de wijziging in de systematiek van maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten conform Rijksbrede methodiek in beeld te brengen. De toelichting is op dit punt aangevuld.

Een (anonieme) reactie stelt voor om de maximering van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector te beperken tot huren van € 1.050 en hoger. En voor het vrije sectordeel met huurprijzen onder € 1.050 een doorgetrokken woningwaarderingstelsel in te voeren. Dit voorstel betekent

enerzijds een beperking van de reikwijdte van de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten, namelijk tot geliberaliseerde huurcontracten met een geldende huurprijs vanaf € 1.050. Anderzijds stelt het voor om te bepalen dat geliberaliseerde huurcontracten met een geldende huurprijs tot € 1.050 onder het gereguleerde segment (met de bescherming van het woningwaarderingsstelsel) behoren. Dit voorstel gaat de reikwijdte van voorliggend wetsvoorstel te buiten; hierin wordt slechts voorgesteld om de in de wet vastgelegde maximering te vervangen door een door de minister vast te stellen maximering.

Een andere (anonieme) reactie stelt voor om niet de jaarlijkse huurstijging te maximeren, doch de jaarlijkse verhuurwinst. Dat is in de praktijk onuitvoerbaar. De verhuurwinst verschilt per individuele verhuurder en mogelijk zelfs per huurwoning. Stijging van de verhuurwinst van een verhuurder is geen openbare informatie en valt niet zonder aanvullende informatie objectief vast te stellen door de huurder, Huurcommissie of rechter. Een maximering van de verhuurwinst zou tot gevolg hebben dat huurders niet weten welk maximum op hún huurverhoging van toepassing is en dus tegen ieder huurverhogingsvoorstel bezwaar moeten maken om te kunnen waarborgen dat de huurverhoging het maximum niet overschrijdt, waarna de verhuurder dan een uitspraak van de Huurcommissie zou moeten vragen. En voor de Huurcommissie en rechter zou elk verzoek om een uitspraak een onderzoek in de administratie van de verhuurder vergen, in plaats van zoals nu een rekenkundige toetsing aan een bepaald percentage. Dat is onwerkbaar, leidt tot een stijging van de administratieve lasten van verhuurders, stijging van de werklast van de Huurcommissie en rechter en zou ertoe leiden dat mogelijk over alle jaarlijkse huurverhogingen pas na geruime tijd (onherroepelijk) is beslist.

Een (anonieme) reactie pleit ervoor om als gas, water en licht in de huur zijn inbegrepen, bij inflatie/stagflatie een hogere huurstijging mogelijk te maken. Deze reactie miskent dat nutsvoorzieningen (gas, elektriciteit en water) niet tot de (kale) huurprijs behoren; de (kale) huurprijs is de vergoeding voor het enkele gebruik van de woning. De jaarlijkse huurstijging mag alleen over de (kale) huurprijs worden berekend. Nutsvoorzieningen en servicekosten worden via voorschotbedragen buiten de huurprijs om in rekening gebracht en dienen jaarlijks (voor 1 juli) te worden verrekend met de daadwerkelijk door de verhuurder gemaakte kosten.

Gemeente Amsterdam, Stichting WOON uit Amsterdam, de Nederlandse Woonbond en de Vereniging Nederlandse Gemeenten pleiten ervoor om met voorliggend wetsvoorstel ook de werkingstermijn van de maximering van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector – die tot 1 mei 2024 geldt – al te verlengen. In die wet is echter bepaald dat zij zal worden geëvalueerd binnen 2,5 jaar. Het kabinet vindt het niet opportuun om de werkingstermijn zonder evaluatie te verlengen. En voor een evaluatie voorafgaande aan een wetsvoorstel dat de wijze van vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage met ingang van 1 januari 2023 beoogt te wijzigen, ontbreekt de tijd. De wet Maximering jaarlijkse huurstijgingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten zal in 2023 geëvalueerd worden, waarna zo nodig een wetsvoorstel voor verlenging in procedure zal worden gebracht.

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) adviseert in de toelichting een analyse op te nemen van wat de gecombineerde gevolgen zijn de voorliggende wijziging en de regulering van aanvangshuren voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van geliberaliseerde huurwoningen. Op dit moment is nog niet besloten over de invulling van de regulering van het middenhuursegment. Er lopen nog botsproeven van de verschillende manieren van regulering van de middenhuur. Na beëindiging van die botsproeven zal over de wijze en reikwijdte van regulering van het middenhuursegment worden besloten. Op dit moment is nog geen analyse te maken van de gecombineerde gevolgen van voorliggend voorstel om de toegestane huurverhoging per ministeriële regeling vast te stellen (en eventueel lager vast te stellen dan de huidige 'inflatie + 1 procentpunt') en een regulering van het middenhuursegment.

Verder staan in een aantal (anonieme) reacties nog andere voorstellen die de reikwijdte van het wetsvoorstel te buiten gaan. Dit geldt voor de voorstellen voor het reguleren van de huren in de vrije sector of het middensegment (maximering huurprijzen in de vrije sector), voor aanpassing van de (de basis voor de) maximale huurverhoging in het gereguleerde segment en voor het beperken van het aantal verhuurwoningen per verhuurder.

Communicatie en voorlichting

Afschaffing van de verhuurderheffing

Over de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 en de werkwijze rond de heffingsverminderingen 2022 wordt gecommuniceerd via RVO en Woningmarktbeleid.nl.

Wijziging maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

Over de wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage per 1 januari 2023 wordt gecommuniceerd via de websites Rijksoverheid.nl en Woningmarktbeleid.nl.

II. ARTIKELEN

Artikel I

De intrekking van de WMW 2014 II heeft tot gevolg dat de verhuurderheffing niet langer bestaat. Als gevolg van de intrekking van de WMW 2014 II vervallen het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 en de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014 van rechtswege. De aanvankelijk in de WMW 2014 II opgenomen wijzigingsopdrachten hebben naar hun aard hun belang verloren en kunnen, voor zover deze nog niet ingevolge het Belastingplan 2019 zijn vervallen, vervallen met de intrekking van de WMW 2014 II.

Artikel II

Onderdelen A en C

Verhuurders van meer dan vijftig huurwoningen met een huurprijs beneden de zogenoemde liberalisatiegrens zijn jaarlijks een bijdrage verschuldigd aan de Huurcommissie. Voor de inning van deze verhuurderbijdrage gaat de Huurcommissie uit van gegevens van de Belastingdienst, gegevens die de Belastingdienst verkrijgt in het kader van de uitvoering van de verhuurderheffing. Als gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing beschikt de Belastingdienst na 2022 niet meer over de bedoelde gegevens.

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte dient daarop te worden aangepast. Omdat de verhuurderbijdrage voor de Huurcommissie wordt geheven op basis van gegevens van de Belastingdienst over het voorafgaande kalenderjaar – dus in 2023 op basis van gegevens over 2022 – wordt de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met ingang van 1 januari 2024 aangepast.

Onderdeel B

Artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte regelt de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Zoals hiervoor is toegelicht, wordt voorgesteld het maximumpercentage voor de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten bij ministeriële regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening te laten vaststellen. Anders dan bij gereguleerde huurovereenkomsten het geval is, kan de minister alleen een percentage vaststellen voor de maximale huurprijsverhogingen; het is niet mogelijk om een bedrag als maximum te noemen.

Artikel III

Ingevolge artikel XXXIII van het Belastingplan 2019 wordt per 1 januari 2044 een hoofdstuk, bestaande uit een overgangsbepaling, toegevoegd aan de WMW 2014 II. Gelet op de omstandigheid dat de WMW 2014 II op grond van dit wetsvoorstel wordt ingetrokken en de genoemde bepaling ziet op de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), wordt voorgesteld de genoemde bepaling per 1 januari 2044 op te nemen in hoofdstuk 10 van de laatstgenoemde wet. Bij de nummering van die bepaling is rekening gehouden met de omstandigheid dat naar

verwachting in de periode tot en met 31 december 2043 ook andere artikelen zullen worden toegevoegd aan hoofdstuk 10 Wet IB 2001. De exacte nummering kan in 2043 worden bepaald.

Artikel IV

De WMW 2014 II, het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 en de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014 blijven van toepassing op de verhuurderheffing over de heffingsjaren tot en met 2022.

Artikel V

Uit het Coalitieakkoord volgt dat de WMW 2014 II met ingang van 1 januari 2023, een van de vaste verandermomenten, wordt ingetrokken.

Ook het vervallen van de regeling voor de verhuurderbijdrage gebeurt op een vast verandermoment, te weten 1 januari 2024.

De maximering van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt met ingang van 1 januari 2023, een van de vaste verandermomenten, gewijzigd.

Deze memorie van toelichting wordt mede namens de Staatssecretaris van Financiën ondertekend.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,