

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

De Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, de Algemene wet inzake rijksbelastingen en de Invorderingswet 1990, zoals die wetten luiden op 31 december 2022, blijven van toepassing op heffingsjaren vóór 1 januari 2023.

Artikel IV

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

Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014 II

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 2019-2020, 29 453, nr.520, en 2020-2021, 29453 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 intrekken van de verhuurderheffing vervallen ook de heffingsverminderingen, waarmee maatschappelijk gewenste investeringen werden gestimuleerd.

Met het oog op die noodzakelijke investeringen, is - zoals in het coalitieakkoord aangekondigd - [PM datum] een akkoord gesloten met de sector over de nationale doelen en hoe deze vertaald zullen worden in regionale prestatieafspraken.

Definitieve investeringsverklaringen kunnen - op grond van de WMW2014 II- tot 1 oktober 2022 worden verzilverd in de aangifte verhuurderheffing 2022. Verhuurders die na 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.

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 (wet Nijboer)¹ 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 kalenderjaar². 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 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

¹ Staatsblad 2021, 194

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

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 april 2022 gedeeld door de gemiddelde prijsindex van 1 december 2020 tot 1 december 2021) komt op een stijging van 5,4%; dat is al een stijging van 3 procentpunt in vier maanden tijd, 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 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. Dat biedt ruimte om de toegestane huurverhoging eventueel gelijk te stellen aan de inflatie of zo nodig zelfs om een andere grondslag dan het inflatiepercentage te hanteren als basis voor het toegestane huurverhogingspercentage. Daarmee waarborgt de regering dat de met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (wet Nijboer) beoogde gematigde huurprijsontwikkeling ook in 2023 en 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 wetsvoorstel³ gemaakt vanuit Europeesrechtelijk perspectief. Het eigendomsrecht, zoals vastgelegd in het eerste protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), de dienstenrichtlijn en het vrij verkeer van kapitaal vereisen dat de voorgestelde regulering niet langer geldt dan noodzakelijk. 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 dat 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 (wet Nijboer) 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.

De in de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (wet Nijboer) 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).

³ Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 9 (Nota van wijziging)

Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

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.

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

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 mln. tot 2,5 mln. euro per jaar.

Een recht op heffingsvermindering kan slechts worden verzilverd indien en voorzover verhuurderheffing verschuldigd is. Een recht op heffingsvermindering kan daarom niet leiden tot een betaling aan een verhuurder. Omdat 2022 het laatste jaar is waarin heffingsverminderingen kunnen worden verzilverd wordt een groot aantal aanvragen van Definitieve investeringsverklaringen verwacht. Daarom kan bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, dat 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.

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.

Financiële effecten voor de rijksbegroting

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.

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

Uitvoeringstoets Belastingdienst PM

Uitvoeringstoets Huurcommissie PM

Internetconsultatie PM

Communicatie en voorlichting

Over de afschaffing van de verhuurderheffing per 1-1-2023 en de werkwijze rond de heffingsverminderingen 2022 wordt gecommuniceerd via Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en Woningmarktbeleid.nl.

Over de wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage per 1-1-2023 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.

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

De WMW 2014 II en de eveneens op de verhuurderheffing van toepassing zijnde Algemene wet inzake rijksbelastingen en Invorderingswet 1990 blijven van toepassing op de verhuurderheffing over de heffingsjaren tot en met 2022. Uiteraard zal dat niet gelden voor eventuele wijzigingen van de Algemene wet inzake rijksbelastingen en de Invorderingswet 1990 die na 31 december 2022 worden doorgevoerd.

Artikel IV

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,