

Reactie internetconsultatie intrekken verhuurdersheffing en maximering huurverhoging geliberaliseerde huren van Stichting WOON Amsterdam



In deze wet worden twee, van elkaar losstaande onderwerpen geregeld. De reactie is dan ook tweeledig.

Afschaffing verhuurdersheffing

Deze regeling wordt met ingang van 1 januari 2023 afgeschaft, maar de regels blijven van toepassing op eerdere jaren.

Om toch grip te houden op de investeringen van de corporaties worden er bindende prestatieafspraken per regio gemaakt is in het voorstel beschreven (startnotitie onder d). De vraag die dat oproept is of dit een relatie heeft met de in de Woningwet vastgelegde verplichting van corporaties om met de gemeenten en de huurdersorganisaties prestatieafspraken te maken gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie. Het wetsvoorstel zegt hier niets over.

In de bestemming van de vrijvallende middelen bij de corporaties wordt er sterk ingezet op uitbreiding, vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad. Betaalbaarheid wordt daarmee het sluitstuk van begroting zoals dat al jaren is. De huurders, die voor de corporaties de verhuurdersheffing (mede) hebben opgebracht, krijgen er niets van terug. Zij zullen ook de komende periode gewoon de jaarlijkse huurverhoging krijgen terwijl de vrijvallende gelden worden ingezet om de woningvoorraad te verbeteren. Daar zullen de huurders ook baat bij hebben, maar na verbetering volgt er alsnog een huurverhoging wegens verbetering. Dus: de huur moet omhoog om te kunnen verbeteren en daarna moet de huur nog eens omhoog omdat er verbeterd is.

Dit is de enige mogelijkheid om aan de opgave van uitbreiding en verduurzaming te kunnen voldoen, zeker voor de grootstedelijke corporaties zoals in Amsterdam.

Om het wonen betaalbaarder te maken is meer nodig dan alleen een verduurzaming. Voor grote groepen huurders is eigenlijk huurverlaging wenselijk.

De volkshuisvesting is de afgelopen decennia verwaarloosd door de overheid, herstel is nu noodzakelijk en dat kan niet alleen door de huurders worden opgebracht.

Het zou goed zijn om ook in de besteding van de vrijval van de verhuurdersheffing te stimuleren dat de woningen met slechtste energie prestatie zo snel mogelijk worden aangepakt. Als een slechte energieprestatie zo snel mogelijk wordt gekwalificeerd als gebrek, kunnen de huurders van deze woningen enige compensatie krijgen voor de hoge energielasten waartoe zij veroordeeld zijn in deze woningen. Dat zou een grote stap zijn in de betaalbaarheid van het wonen voor de huurders van deze woningen. De verhuurders worden hiermee geprikkeld om versneld de woningen aan te pakken.

Maximalisering huurverhoging geliberaliseerde huren

Uiteraard is het voor de huurders van geliberaliseerde huurwoningen erg goed dat zij niet aan de grillen van de markt worden overgelaten gedurende een crisis waardoor woningen een schaars en dus duur product zijn geworden. Zolang die crisis niet is verholpen, zal bescherming tegen misbruik van marktmacht op een eerste levensbehoefte noodzakelijk zijn.

Het voorstel om de huurhoging los te koppelen van de inflatie die wordt aangejaagd door de crisis op de energiemarkt is heel verstandig.

Wel is het ook van belang om nu al vooruit te kijken naar de periode na 2023. Dan zal de Wet Nijboer niet meer van kracht zijn en zijn de geliberaliseerde huren weer helemaal vrij. De wooncrisis is dan echter nog niet opgelost. De huren zullen nog steeds door schaarste gedreven onredelijk hoog (kunnen) stijgen. Er zal voor de huurders van geliberaliseerde woningen ook na 2023 nog bescherming tegen misbruik van marktmacht noodzakelijk zijn. Daarbij kan de minister denken aan een perioden van nog eens drie jaar.