

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

Hieronder ontvangt u de reactie van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) op de Internetconsultatie wetsvoorstel Intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (afschaffing verhuurderheffing en wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten). De FAH vertegenwoordigt de belangen van alle huurders van corporatiewoningen in Amsterdam. De reactie op het wetsvoorstel dient vanuit dit perspectief gelezen te worden.

### Intrekken Wet maatregelen woningmarkt 2014 II

Wij zien het intrekken van de Wet als de rectificatie van een zeer onterechte maatregel. Door de corporatiesector in 2014 de Verhuurderheffing te laten betalen is zij, buiten haar schuld, ernstig tekort geschoten in het uitvoeren van haar kerntaak: bewoners huisvesten is betaalbare woningen van een goede kwaliteit. De huurders van sociale huurwoningen in Nederland hebben hier buitenproportioneel onder geleden.

Het tekort aan woningen, achterblijvende woningkwaliteitsverbeteringen en de te snel stijgende huurprijzen zijn aan vele factoren te wijten, de Verhuurderheffing is daar een belangrijk onderdeel van.

Het opleggen van de Verhuurderheffing is het meest gevoeld (en ook opgebracht) door de bewoners van corporatiehuurders en wij vinden dan ook dat daar nog een 'rekening' ligt. Voor iedere lokale woningmarkt zal die rekening er anders uit zien, voor Amsterdam is bijvoorbeeld de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen van groot belang. Versnelde aanpak van isolatie en energetische verbeteringen en lagere huren hebben voor ons prioriteit.

Conclusie:

**Wij ondersteunen** de afschaffing van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en pleiten voor afspraken waarbij het 'teruggegeven' bedrag lokaal wordt ingevuld beïnvloedt door wat bewoners belangrijk vinden.

### Wijziging Uitvoeringswet huurprijzen Woonruimte

**Wij ondersteunen** de wijziging waarbij de regulering van huurprijsstijgingen bij geliberaliseerde huurovereenkomsten niet op basis van inflatie plus 1% te stellen, maar een door de Minister vast te stellen maximaal huurverhogingspercentage.

Daarbij adviseren wij de Minister om bij de keuze van het maximale huurverhogingspercentage in 2023 (en opvolgende jaren) de lokale woningmarktsituaties van invloed te laten zijn. Prijzen in grootstedelijke gebieden zijn de laatste jaren zo gestegen dat huurverlaging aan de orde is. **Wij pleiten** voor het toepassen van regulering op basis van lokale kenmerken.

**Ons voorstel** is om het maximale huurverhogingspercentage voor sociale huurwoningen landelijk te koppelen aan de indexering van uitkeringen (vooral die van AOW en de bijstand). Het huuraanpassingspercentage moet gebaseerd zijn op de financiële draagkracht van huurders, niet op de financiële draagkracht voor corporaties. Bij het Rijk ligt de taak om corporaties van financiële tekorten (om deze reden) te vrijwaren door bijvoorbeeld fiscale vrijstellingen.

**Ook pleiten wij indringend** voor de regulering van het middensegment op basis van het puntenstelsel van sociale huurwoningen (WWS). De ontwikkeling van regelgeving die zorg draagt voor het behoud van het middensegment is daarbij nodig. Een 'middensegment'-woning mag niet na verloop van tijd een vrije sector-woning worden.

De Minister heeft door dit wijzigingsvoorstel laten zien dat hij huurstijgingen in de vrije sector wil reguleren. Wij reiken een maatstaf hiervoor aan; **koppel de maximale huurprijsstijging in de vrije sector aan het maximale percentage dat ook voor het middensegment geldt.** Dit voorkomt dat in populaire grootstedelijke woongebieden de huurprijzen tot absurde hoogten stijgen.

Wij krijgen verontrustende signalen dat (vooral particuliere) verhuurders de begrenzing van de huurverhoging compenseren door torenhoge servicekosten te vragen. **Wij vragen daar aandacht voor** en geven ter overweging mee ook deze kosten te begrenzen.

**Tot slot verwachten wij** dat de Minister ook afspraken maakt over de korting en afschaffing van de Verhuurderheffing met particuliere verhuurders waarbij korting en afschaffing aan de orde is.