

Reactie Woonbond consultatie wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing

In deze wet worden twee belangrijke wijzigingen gedaan waar de Woonbond volledig achter staat. Wel zijn er nog enkele belangrijke kanttekeningen te maken.

Intrekking verhuurderheffing

In 2013 is de verhuurderheffing ingevoerd. Inmiddels is de afdracht hiervan opgelopen tot boven de 13 miljard euro. De gevolgen hiervan zijn desastreus en omvangrijk gebleken voor huurders en woningzoekenden. Zo zijn de huren fors gestegen, is de nieuwbouw van sociale huur gekelderd en ging de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen fors omhoog. Alleen al bij de scheiding DAEB en niet-DAEB zijn in 2017 70.000 woningen aan de sociale tak onttrokken. De Woonbond pleit er dan ook al sinds de invoering van de verhuurderheffing voor om de belasting op sociale huur af te schaffen. We zijn blij dat dit nu daadwerkelijk gaat gebeuren. Hiermee komen er nadrukkelijk meer financiële middelen beschikbaar voor volkshuisvesting in Nederland. De Woonbond vindt het belangrijk dat deze middelen worden ingezet voor lagere huren, meer sociale huurwoningen en een betere kwaliteit van woningen. Huurverlaging en bevrozing zijn goede manieren om te zorgen dat zittende huurders, die jarenlang voor de heffing hebben betaald via hogere huurstijgingen, de afschaffing van de heffing ook merken. Dit komt de brede betaalbaarheid in de sociale huursector ten goede.

Wijziging maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

In de intrekkingwet verhuurderheffing is eveneens een passage opgenomen die het per 2023 mogelijk maakt om in de vrije sector de jaarlijkse maximale huurverhoging vast te stellen per ministerieel besluit. Deze systematiek komt in de plaats van de wetgeving (de zogenaamde Wet Nijboer) die de jaarlijkse huurverhoging heeft gemaximeerd op inflatie +1%. Uit de toelichting blijkt dat er met name noodzaak wordt gezien om in 2023 een maximale huurverhoging vast te stellen die lager ligt dan inflatie, aangezien de verwachting is dat de van toepassing zijnde inflatie bijzonder hoog zal uitvallen. De Woonbond constateert helaas dat veel huurders nu al niet kunnen rondkomen en juicht het zodoende toe dat er wordt nagedacht over een systematiek die de jaarlijkse huurverhoging verder beperkt. De Woonbond is zodoende enthousiast over de wettelijke mogelijkheid dat de minister jaarlijks per ministerieel besluit de maximale huurverhoging vaststelt. Wel waarschuwt de Woonbond dat er, met de hoge inflatie, meer nodig is dan licht afwijken van die inflatie. Ook voor de vrije sector zou een huurbevrozing op zijn plaats zijn.

Alhoewel het niet noodzakelijk is dat de inflatie leidend is in het besluit van de minister over de maximale ruimte voor de jaarlijkse huurverhogingen, is dat ook in de gereguleerde sector wel gebruikelijk. De recente ontwikkelingen tonen aan dat het tot de aanbeveling strekt om van deze methodiek af te stappen. Deze stap biedt de kans om voor de gehele huursector op de langere termijn na te denken over een ander systeem, waarbij niet de inflatie bepalend is voor de grenzen voor de huurverhoging, maar er meer rekening wordt gehouden met de koopkrachtontwikkeling van huurders.

Voor de regulering van de jaarlijkse huurverhoging is er sowieso de noodzaak vooruit te kijken en snel duidelijkheid te bieden aan huurders. De wet Nijboer regelde de huurverhogingen in de gereguleerde sector tot en met 2023. Het is vooral snog onduidelijk of, en op welke wijze huurders

daarna beschermd blijven tegen hoge prijsstijgingen. Het is verstandig om huurders voor de langere termijn duidelijkheid te geven over op welke wijze zij beschermd worden tegen te hoge huurprijsstijgingen. Zo weten huurders en verhuurders waar ze aan toe zijn. Dit draagt ook bij aan het creëren van een huursegment met serieuze consumentenbescherming.

De Woonbond is uiteraard bereid om mee te denken en om in te gaan op eventuele vragen.