

Consultatie-inbreng Vastgoed Belang betreffende het wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing en wijziging maximering huurverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten

1. Inleiding

Met het wetsvoorstel wordt ten eerste de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II per 1 januari 2023 ingetrokken. Hiermee wordt de verhuurderheffing per 1 januari 2023 afgeschaft voor corporaties en particuliere verhuurders met meer dan 50 huurwoningen in het gereguleerde huursegment.

Voorts wordt met het wetsvoorstel de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gewijzigd. Met het wijzigingsvoorstel wordt de in die wet vastgelegde maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor vrije sectorwoningen per 1 januari 2023 aangepast. Nu de inflatie sterk gestegen is ziet de overheid aanleiding om met dit wetsvoorstel de maximale huurverhoging in de vrije sector op een lager maximum te stellen dan inflatie + 1 procentpunt. Daartoe zal per 1 januari 2023 het maximale huurverhogingspercentage in de vrije sector bij ministeriële regeling worden vastgesteld.

2. Standpunt Vastgoed Belang over de intrekking van de verhuurderheffing

Uit de Nationale Woon en Bouwagenda en het programma Woningbouw blijkt dat de overheid zich in sterke mate richt tot corporaties, óók voor wat betreft de nieuwbouw en verduurzaming van betaalbare huurwoningen in het niet gereguleerde middenhuursegment. Corporaties worden daarmee voor de overheid een belangrijk instrument om de betaalbaarheid en beschikbaarheid in middenhuursegment te vergroten. Daarbij geeft de overheid aan dat financiering van die uitbreiding van activiteiten van corporaties in middensegment zal plaatsvinden door de afschaffing van de Verhuurderheffing.

Vastgoed Belang begrijpt dat de overheid kennelijk een probleem heeft met vervulling van haar taakstelling inzake betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen en dat zij daartoe corporaties wil inzetten. Echter, hiermee wordt om te beginnen voorbij gegaan aan de maatschappelijk belangrijke rol die particuliere verhuurders spelen in het middenhuursegment. Zij zijn immers verantwoordelijk voor zo'n 25% van het aanbod van alle huurwoningen op de Nederlandse woningmarkt. Het is dan ook de vraag in welke mate de corporaties – met hun veel kleiner woningbezit in het middenhuursegment – op de korte termijn kunnen gaan bijdragen aan het vergroten van beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in dat segment. Nieuwbouw van huurwoningen vergt een lange adem, gemiddeld duurt het zo'n zeven jaar voordat nieuwbouwwoningen kunnen worden opgeleverd.

Daarnaast dreigt het gevaar dat corporaties hun opgedragen activiteiten in het middenhuursegment willen gaan financieren vanuit hun DAEB-vermogen - dús met staatssteun-gelden - en zodoende marktpartijen concurrentievervalsing gaan aandoen. Immers, de financiële middelen die vrijkomen door de afschaffing van de verhuurderheffing zullen volgens corporaties niet voldoende extra investeringscapaciteit met zich mee brengen om hun grotere rol in het middenhuursegment te kunnen vervullen. Het niet-DAEB vermogen van corporaties zal daarnaast eveneens ontoereikend zijn om de bouw van 50.000 middenhuurwoningen te financieren. Het is daarom niet ondenkbaar dat corporaties voor het vervullen van hun grotere rol in het middenhuursegment, gebruik willen gaan maken van hun DAEB-vermogen. Hier zit dan vervolgens ook het risico van concurrentievervalsing door corporaties richting particuliere verhuurders.

Teneinde deze dreigende marktsverstoring te voorkomen zullen corporaties dan ook aan strenge voorwaarden moeten voldoen om een level playing field in het middenhuursegment te borgen:

1. Er moeten meetbare en juridisch afdwingbare prestatieafspraken worden gemaakt op het niveau van elke individuele corporatie voordat de Verhuurderheffing afgeschaft kan worden.
2. Voordat corporaties met hun niet-DAEB vermogen mogen gaan investeren in de bouw van middenhuurwoningen, moet de Autoriteit woningcorporaties éérst hebben vastgesteld dat de bouw- en investeringsprogramma's van die corporaties voldoen aan markttrendementseisen.
3. Om te voorkomen dat corporaties met staatssteungelden hun investeringen in het middenhuursegment gaan financieren mag er op geen enkele wijze kruissubsidiering van het DAEB en het niet-DAEB vermogen van corporaties plaatsvinden. Op het verbod van kruissubsidiering moet de overheid dan ook strikt toezicht houden. Immers, het huidige DAEB-domein mag niet worden uitgebreid tot wat nu de middenhuursector wordt genoemd.

Voorts stelt Vastgoed Belang dat de verhuurderheffing voor particuliere verhuurders met meer dan 50 huurwoningen ongeclausuleerd en per direct moet worden afgeschaft. Immers deze verhuurders beleggen in huurwoningen onder marktomstandigheden en hebben veelal hun huurwoningbezit verworven met bancaire financieringen. Dit betekent dat zij uit financieel-economisch oogpunt wel een markttrendement moeten behalen, zij zijn in tegenstelling tot corporaties geen "revolving-fund". Met de resultaten uit hun beleggingen in huurwoningen moeten verhuurders niet alleen rente en aflossing op hun financiering betalen maar ook hun pensioen en arbeidsongeschiktheidsvoorziening opbouwen.

Indien tenslotte de overheid van mening is dat met het afschaffen van de verhuurderheffing particuliere verhuurders in staat zullen zijn - zonder enige verder ondersteuning van overheidszijde - te investeren in verduurzaming van hun woningbezit, dan zal blijken dat de exploitatieresultaten van deze verhuurdersbeleggers daartoe ontoereikend zullen zijn.

3. Standpunt Vastgoed Belang over de wijziging maximering huurverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten

Vastgoed Belang stelt zich op het standpunt dat particuliere verhuurders óók bij de huidige regeling zich richting hun huurders houden aan een gematigde huurstijging. Daar komt bij dat verhuurders geconfronteerd worden met een stijging van de inflatie die fors hoger is dan de inflatiestijging voor consumenten zoals gebaseerd op de CPI. Immers, de inflatiestijging voor verhuurders wordt niet vastgesteld op basis van de CPI maar door bouwkosten-, onderhoud en dienstverleningsindices. De inflatiestijging voor verhuurders en de daarmee gepaard gaande prijsstijgingen zijn sterker dan de CPI aangezien zij tot stand komen in een B2B-markt. Verhuurders zien daardoor al hun ruimte om te investeren in onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw in sterkere mate afnemen dan zij thans wettelijk gezien kunnen verdisconteren in de huurverhoging.

Vastgoed Belang staat midden in de samenleving en is daarmee niet doof voor de maatschappelijke noden voor groepen huishoudens, waaronder huurders die zich thans voordoen als gevolg van de sterk gestegen inflatie, mede als gevolg van de toegenomen energielasten. Vastgoed Belang is van mening dat uiteraard moet worden voorkomen dat groepen huishoudens als gevolg van de stijging van de inflatie in financiële problemen komen.

Echter, het door het kabinet en in het politieke debat geuite voornemen om de huurstijging in de vrije sector te beperken tot minder dan de inflatie komt de facto er op neer dat verhuurders gevraagd wordt om inkomensondersteuning aan groepen van huishoudens mee te financieren. Dat laatste is echter niet de rol van verhuurders - zij zijn immers in marktomstandigheden aanbieders van huisvesting in de vorm van huurwoningen - maar juist de rol van de overheid in het maatschappelijk bestel. Immers, de overheid financiert haar beleid tot inkomensondersteuning door middel van het heffen van belastingen. In dit maatschappelijk bestel past het dus niet om specifieke groepen ondernemers (de verhuurders) buiten de herverdeling van collectieve middelen om, een generieke inkomensondersteuning aan een groep huishoudens (de huurders) te laten betalen. Het voornemen van de overheid om de huurverhoging in de vrije sector te beperken – om zo de gestegen lasten van groepen huishoudens te compenseren – is dan ook aan te merken als een voorbeeld van een overheid die haar verantwoordelijkheid in de discussie over de reden van belastingheffing en de manier waarop die overheid collectieve middelen herverdeelt, ontloopt.

Tenslotte komt het wettelijk afdwingen van een huurverhoging die lager is dan de inflatie, neer op een vorm van huurbevriezing, waarvan het kabinet in 2021 juist concludeerde dat dit een grond is voor het (moeten) compenseren van de verhuurders die door die huurbevriezing werden geraakt. In plaats van het door de overheid nu opnieuw bewandelen van de weg van huurbevriezing – en het daarmee voor de overheid opnieuw genoodzaakt worden tot compensatie van verhuurders – doet die overheid er verstandig aan zelf over te gaan tot specifieke inkomens ondersteuning aan groepen huishoudens die dat nodig hebben, gefinancierd uit de collectieve middelen die uit de heffing van de belastingen zijn opgebracht.