



Adviescollege —
toetsing regeldruk

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
De heer H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

**ATR, Adviescollege
toetsing regeldruk**
Rijnstraat 50
2515 XP Den Haag

Postbus 16228
2500 BE Den Haag

T 070 310 86 66
E info@atr-regeldruk.nl
www.atr-regeldruk.nl

Onze referentie MvH/RvZ/IdB/bs/ATR2290/2022-U046

Uw referentie

Datum 4 mei 2022
Betreft Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (afschaffing verhuurderheffing en wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten)

Geachte heer De Jonge,

Op 11 april 2022 is de voorgenomen *Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (afschaffing verhuurderheffing en wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten)* voor toetsing en advies aangeboden aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR).

In het Coalitieakkoord 2021-2025 is aangekondigd dat de verhuurderheffing met ingang van 1 januari 2023 wordt afgeschaft. Het voorliggende wetsvoorstel trekt daartoe de *Wet maatregelen woningmarkt 2014 II* (WMW 2014 II) in. Verder regelt het wetsvoorstel de mogelijkheid om het maximale huurverhogingspercentage in de vrije huursector bij ministeriële regeling vast te stellen, net als de maximale huurverhoging in het gereguleerde segment.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (afschaffing verhuurdersheffing)

De toelichting bij het wetsvoorstel bevat een beknopte analyse van nut en noodzaak van afschaffing van de verhuurderheffing. Kortheidshalve wordt in de toelichting verwezen naar het 'Onderzoek opgaven middelen corporatiesector' waarin 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.¹ Uit dit onderzoek komt naar voren dat de verlaging van de verhuurderheffing een doeltreffend instrument is om opgaven en middelen op sectorniveau beter in balans te brengen. De volledige afschaffing per 2023 geeft volgens het wetsvoorstel 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 deze investeringen zal een akkoord gesloten worden met de sector over nationale doelen en hoe deze zullen worden vertaald in regionale prestatieafspraken.

Het college constateert dat de toelichting bij het voorstel kwalitatief onderbouwt wat de aanleiding en het nut en noodzaak van de afschaffing van de verhuurderheffing is. De toelichting maakt echter niet duidelijk in welke mate de afschaffing van de verhuurderheffing zal bijdragen aan doelen inzake onder andere betaalbaarheid van huurwoningen en de beoogde investeringen in de woningvoorraad (mate van doelbereik). Aanvulling op dit aspect acht het college van belang voor onderbouwde besluitvorming. Het college merkt daarbij op dat het wetsvoorstel geen toelichting bevat op welke wijze de maatregel zal worden geëvalueerd.

1.1 Het college adviseert om het voorstel aan te vullen met een kwantitatieve indicatie van de mate waarin de afschaffing van de verhuurderheffing bijdraagt aan de realisatie van doelen inzake betaalbaarheid, nieuwbouw, renovatie en verduurzaming.

1.2 Het college adviseert in de toelichting bij het wetsvoorstel een evaluatiebepaling op te nemen en daarbij aan te geven wanneer en op welke wijze de beoogde doelen van de maatregel geëvalueerd worden.

Wijziging maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

Vanaf 1 mei 2021 is met de *Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten* (wet Nijboer) de jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurwoningen gemaximeerd op het niveau van inflatie plus 1 procentpunt. Deze maximering geldt voor een periode van drie jaar (tot en met 1 mei 2024). Ten tijde van het indienen van het *wetsvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten* werd verwacht dat maximering van inflatie plus 1 procentpunt voldoende waarborg zou bieden tegen hoge jaarlijkse huurstijgingen gezien de al jarenlang gematigde inflatie. Voor huurverhogingen in 2021 (maximaal 2,3%) en in 2022 (maximaal 3,3%) is deze verwachting uitgekomen. Gezien de sterke inflatie in 2022 is de verwachting dat de huurstijgingen in 2023 omvangrijk zullen zijn. Daarom introduceert het voorliggende wetsvoorstel de mogelijkheid om per 1 januari 2023 bij ministeriële

¹ Kamerstukken 2019-2020, 29 453, nr.520, en 2020-2021, 29453 nr. 532.

regeling het maximale huurverhogingspercentage in de vrije sector vast te stellen, net als de maximale huurverhoging in het gereguleerde segment. Dat biedt volgens de toelichting ruimte om ook in 2023 en 2024 een gematigde huurprijsontwikkeling te realiseren.

Het college constateert dat er in de afgelopen jaren diverse maatregelen zijn genomen (en/of aangekondigd) die toezien op betaalbaarheid van (midden)huurwoningen. Belangrijk risico van deze maatregelen is dat (verdere) regulering van de huursector om de betaalbaarheid van huurwoningen te vergroten negatieve gevolgen kan hebben voor de investeringsbereidheid van investeerders en verhuurders en daarmee voor de beschikbaarheid van huurwoningen.² Ook de Raad van State heeft hierop gewezen in zijn advies bij het wetsvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. In reactie op dit advies geeft de initiatiefnemer van de wet aan dat het verhuurders vrij staat een aanvangshuurprijs overeen te komen op basis van de geldende marktomstandigheden.³ De memorie van toelichting, zoals gewijzigd naar aanleiding van het advies van de Raad van State, stelt dat daarmee voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van verhuurders.⁴ Deze reactie impliceert dat bij een gemaximeerde huurverhoging de hoogte van de aanvangshuren moet zorgen voor een voldoende rendement voor investeerders en verhuurders. Het college constateert echter dat de Nationale Woon- en Bouwagenda het voornemen bevat om de aanvangshuren voor middenhuurwoningen te begrenzen.⁵ Dit doet de vraag rijzen wat de gecombineerde gevolgen zijn van de beperking van de huurprijsstijgingen en de begrenzing van de aanvangshuren voor de beschikbaarheid van huurwoningen. Het college constateert dat de toelichting geen duidelijkheid verschaft over de samenloop van beide maatregelen. Voor goed afgewogen besluitvorming is inzicht in de gevolgen van deze samenloop onontbeerlijk. Dit inzicht is bovendien nodig bij besluitvorming over de ministeriele regeling die het percentage vaststelt waarmee de huren jaarlijks mogen worden verhoogd.

1.3 Het college adviseert de toelichting aan te vullen met een analyse wat de gecombineerde gevolgen zijn de voorliggende wijziging en de regulering van aanvangshuren voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van geliberaliseerde huurwoningen. Het college adviseert deze analyse ook bij de vaststelling van de maximering van huurprijzen in de ministeriële regeling te betrekken.

² Zie eerdere adviezen van ATR: [U100 Ministerie van BZK - Besluit huurprijzen woonruimte ivm maximering WOZ waarde WWS \(atr-regeldruk.nl\)](#) en [U170 Ministerie van BZK - Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur \(atr-regeldruk.nl\)](#).

³ De Raad van State geeft aan dat een maximering de vrijhuursector onaantrekkelijk kan maken voor verhuurders. Het gevolg daarvan kan zijn dat de vrije sector krimpt. Zie het Advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 8 juli 2020 (W04.20.0185/I) en ook de reactie van de initiatiefnemer d.d. 13 oktober 2020. Kamerstukken, vergaderjaar 2020–2021, 35 488, nr. 4.

⁴ Memorie van Toelichting zoals gewijzigd naar aanleiding van het advies van de Afdeling Advisering van de Raad van State. Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 35 488, nr. 6.

⁵ Nationale Woon- en bouwagenda, Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, 11-3-2022, www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/nationale-woon-en-bouwagenda.

2. Minder belastende alternatieven

Ten aanzien van de afschaffing van de verhuurderheffing ziet het college aanleiding voor twee adviespunten in het kader van overwogen alternatieven.

Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (afschaffing verhuurdersheffing)

Volgens het 'Onderzoek opgaven middelen corporatiesector' is de verlaging van de verhuurderheffing een doeltreffend instrument om opgaven en middelen op sectorniveau beter in balans te brengen. Het halveren van de verhuurderheffing en het structureel doorvoeren van een hogere huurverhoging hebben het grootste financieel effect. Bij beide blijft nog voor circa € 10 miljard aan opgaven niet uitgevoerd, hoofdzakelijk in Randstedelijke regio's. Met een andere maatvoering of met flankerend beleid kan volgens het rapport mogelijk wel de gehele maatschappelijke opgave opgepakt worden. Het college constateert dat de toelichting bij het wetsvoorstel geen vermelding maakt van mogelijke alternatieven of van de noodzaak voor flankerend beleid, ook in verhouding tot mate van doelbereik (adviespunt 1.2)

2.1 Het college adviseert in de toelichting nader in te gaan op de onderzochte alternatieven en op de noodzaak voor flankerend beleid, ook in relatie tot mate van doelbereik.

De toelichting bij het wetsvoorstel meldt dat er een akkoord zal worden gesloten met de sector over nationale doelen en hoe deze zullen worden vertaald in regionale prestatieafspraken. Conform de Woningwet maken woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties elk jaar ook lokale prestatieafspraken. Het voorstel maakt niet duidelijk hoe (de procedures inzake) de regionale en lokale prestatieafspraken zich tot elkaar gaan verhouden en wat de gevolgen daarvan zijn voor de regeldruk voor corporaties.

2.2 Het college adviseert duidelijkheid te verschaffen over de verhouding tussen regionale en lokale prestatieafspraken en over de mogelijke gevolgen daarvan voor de regeldruk voor corporaties.

3. Werkbaarheid

De toelichting vermeldt dat de intrekking van de verhuurderheffing geen uitvoeringsgevolgen heeft voor huurders. Verhuurders hoeven vanaf 2023 geen aangifte verhuurderheffing te doen. Zij kunnen dan ook geen heffingsverminderingen meer 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 al op een percentage gemaximeerd. Het voorstel regelt alleen dat de maximale huurverhogingspercentage via een ministeriële regeling wordt vastgesteld. Dit heeft geen gevolgen voor geschilregelingen. Huurders kunnen geschillen over te hoge huurverhogingen aan de Huurcommissie blijven voorleggen.

Het college ziet geen aanleiding voor adviespunten in het kader van de werkbaarheid.

4. *Gevolgen regeldruk*

Het voorstel bevat een regeldrukparagraaf. Het afschaffen van de verhuurderheffing en de heffingsverminderingen zorgt voor een afname van de regeldruk bij verhuurders van naar schatting 2 tot 2,5 miljoen euro per jaar.

De wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage voor huurverhogingen in de vrije sector leidt volgens de toelichting niet tot wijziging in de regeldruk voor verhuurders en huurders. Het college constateert dat zowel voor verhuurders als huurders de nieuwe manier van vaststelling van het percentage voor kennisnamekosten zorgt. Deze dienen in beeld te worden gebracht.

4.1 Het college adviseert de kennisnamekosten van de wijziging in de systematiek van maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten conform Rijksbrede methodiek in beeld te brengen.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van de consultatieversie van dit voorstel:

Het voorstel niet indienen, tenzij rekening is gehouden met de adviespunten.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris