



## Reactie Aedes internetconsultatie

### Wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing en wijziging wet Nijboer

#### Afschaffing verhuurderheffing

De verhuurderheffing heeft sinds de invoering als 'crisismaatregel' al ruim 13 miljard euro aan de volkshuisvesting onttrokken. Dit is ten koste gegaan van vele noodzakelijke investeringen in de Nederlandse volkshuisvesting en heeft (mede) geleid tot de huidige wooncrisis van ongekende proporties. De aankondiging van de afschaffing van de verhuurderheffing is een belangrijk keerpunt voor de volkshuisvesting in Nederland. Aedes vereniging van woningcorporaties is dan ook verheugd met het wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing.

Aedes heeft samen met alle woningcorporaties in Nederland afschaffing van de verhuurderheffing lang bepleit; de middelen zijn namelijk hard nodig om voldoende sociale huurwoningen te kunnen bouwen, het klimaatakkoord uit te voeren, de huren betaalbaar te houden en de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren. Met instandhouding van de heffing zouden al deze opgaven ernstig in gevaar komen, zo heeft het onderzoek Opgaven en Middelen woningcorporaties<sup>1</sup> aangetoond. Afschaffing van de verhuurderheffing is noodzakelijk én de meest doelmatige en doeltreffende oplossing om deze disbalans in opgaven en middelen te herstellen. Zo worden de ambities van woningcorporaties uit de Actieagenda Wonen<sup>2</sup> financieel haalbaar. Woningcorporaties staan in de startblokken om met alle overheden en partners op deze opgave te versnellen. Hierover maken wij graag landelijke wederkerige en afrekenbare prestatieafspraken. Er is natuurlijk meer nodig dan alleen financiële ruimte om de hele opgave te realiseren, zoals locaties, vergunningen en duidelijke warmtevisies. Inmiddels lopen er goede gesprekken over deze afspraken en Aedes zet zich maximaal in voor een goede uitkomst.

Met het afschaffen van de verhuurderheffing vervallen ook de verschillende heffingskortingen die corporaties hebben aangevraagd voor verschillende soorten investeringen. Aangezien over heel 2022 nog heffing moet worden betaald is het slecht verdedigbaar dat deze heffingsverminderingen alleen gelden als de investeringen (wegens administratieve redenen bij RVO) voor 5 augustus zijn afgerond en er een definitieve investeringsverklaring is aangevraagd bij RVO. Anders kan deze heffingsvermindering niet meer worden verzilverd, terwijl de sector zelf -middels tariefsverhogingen- heeft bijgedragen aan de totstandkoming van deze heffingskortingen (er is dus al voor betaald door corporaties). Dit zorgt voor onbegrip bij veel corporaties en is zeer slecht uitlegbaar.

Het uitstellen van de deadline tot 31 december 2022 zou daarom gepast zijn. Verschillende opties zijn hiervoor denkbaar. Zo zou de regeling vermindering verhuurderheffing kunnen worden aangepast om ook woningen een definitieve investeringsverklaring toe te kennen als die redelijkerwijs voor 31 december gereed zullen zijn of zou uitstel van aangifte voor corporaties die over lopende voorlopige investeringsverklaringen beschikken een logische optie zijn.

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/07/03/kamerbrief-over-bestedingsruimte-en-opgaven-voor-woningcorporaties>

<sup>2</sup> <https://aedes.nl/actieagenda-wonen/actieagenda-wonen>



Een zo spoedig mogelijke intrekking van de wet is voor woningcorporaties absoluut noodzakelijk bij opschalen voor de plannen voor de komende jaren en het bestrijden van de wooncrisis. Het zou zonde zijn als er een jaar verloren gaat door een trage wetsbehandeling. In de planvorming voor de investeringen is dan ook snel duidelijkheid gewenst.

We hebben immers bij de verlaging van de verhuurderheffing met 500 miljoen euro (motie-Hermans) gezien dat corporaties deze verlaging niet mochten inrekenen (van de toezichthouder) omdat deze nog te onzeker was. Als de wet tijdig wordt ingetrokken kan de versnelling op de maatschappelijke opgave direct in gang worden gezet. De afschaffing moet namelijk ook nog doorvertaald worden naar de werkzaamheden van onder andere WSW en AW, bijvoorbeeld als het gaat over de begrotingen, dPi en marktwaardering.

### **Verhuurderbijdrage huurcommissie**

Met het vervallen van de verhuurderheffing bestaat ook de grondslag voor de verhuurderbijdrage voor de huurcommissie niet langer. Het is goed dat er wordt aangekondigd dat de Uitvoeringswet huurprijzen aangepast zal worden en gezocht moet worden naar een andere manier om deze bijdrage vorm te geven. Aedes roept op om hiervoor een eerlijke methodiek te ontwikkelen en gaat hierover graag het gesprek aan. De huidige systematiek zorgt ervoor dat alleen woningcorporaties een veel groter en onevenredig aandeel van de bijdrage leveren dan het aantal zaken waar zij partij in zijn. Elke nieuwe systematiek moet hier een passend antwoord op bieden.

### **Relatie tussen afschaffing verhuurderheffing en wijziging maximering huurverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten**

Aedes ziet geen relatie tussen de afschaffing van de verhuurderheffing en de wijziging maximering huurprijsverhoging voor geliberaliseerde overeenkomsten. Dat deze twee gezamenlijk worden behandeld mag niet zorgen voor onnodige vertraging bij het afschaffen van de verhuurderheffing.

### **Wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde overeenkomsten**

Aedes heeft begrip voor de voorgestelde wijziging van de maximering van de huurprijsverhoging van geliberaliseerde overeenkomsten. Wij zijn van mening dat de huurprijsontwikkeling in de vrije sector in lijn dient te zijn met de huurprijsontwikkeling in de gereguleerde sector. De afgelopen jaren zijn er stappen gezet om de huurprijsstijgingen in de vrije sector te beperken. Aedes steunt deze ontwikkeling. Wij konden ons daarom goed vinden in de voorgestelde maximering van inflatie + 1% voor een periode van 3 jaar (wet-Nijboer). Het nieuwe voorstel betekent dat de directe relatie tussen inflatie en huurprijsstijging wordt losgelaten en de minister jaarlijks een afweging kan maken over een reële huurprijsontwikkeling. Volgens Aedes is het daarbij altijd van belang om een goede balans te zoeken tussen de betaalbaarheid het van het wonen enerzijds, en de investeringscapaciteit van verhuurders anderzijds.