

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Per email

Datum: 9 mei 2022

**Betreft: Consultatie Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014II +
wijziging wet Nijboer**

Geachte heer De Jonge,

Op 9 april heeft u twee maatregelen ter consultatie voorgelegd: de wet die de intrekking van de verhuurderheffing regelt en een wetwijziging die de vastgelegde maximering voor de niet gereguleerde huurwoningen wijzigt. Graag maken we gebruik van de mogelijkheid om hierop de reageren.

Afschaffing verhuurderheffing

Het coalitieakkoord bevat veel maatregelen die goed zijn voor de volkshuisvesting. De afschaffing van de verhuurderheffing is daarin een van de belangrijkste maatregelen. Het opgaven-middelen onderzoek dat het ministerie van BZK heeft laten uitvoeren heeft duidelijk aangetoond dat met deze heffing de sector niet in staat is om de opgave te realiseren. De afschaffing van de heffing geeft ons de mogelijkheid om beter te doen waar corporaties voor staan: het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een laag en middeninkomen in sterke buurten. We kunnen deze middelen nu inzetten voor het bouwen van nieuwe betaalbare woningen en de verduurzaming van de bestaande woningen. We zien dat door bouwkostenstijgingen meer geld nodig is voor de bestaande programma's maar maken de komende tijd graag afspraken over de inzet van de vrijvallende middelen.

Met de afschaffing van de heffing komt logischerwijs de mogelijkheid om via de RVV (Regeling Vermindering Verhuurderheffing) in aanmerking te komen voor een heffingskorting ook te vervallen.

Op dit punt is de technische uitwerking wel onvoldoende. De RVO is belast met de uitvoering van de kortingsregelingen en om in 2022 in aanmerking te komen voor een vermindering moeten gerealiseerde investeringen voor 5 augustus bij hen worden aangemeld. Projecten die na deze datum worden gerealiseerd kunnen dan niet worden meegenomen. En feitelijk is deze

termijn nog krappert omdat tussen oplevering en aanmelding ook nog tijd nodig is om de benodigde informatie voor RVO te verzamelen.

In eerdere jaren was de aanlevertermijn van RVO geen probleem omdat projecten die later in het jaar werden opgeleverd meegenomen werden in de verrekening in het daaropvolgende jaar. Nu de heffing wordt afgeschaft vervalt deze mogelijkheid.

Een inventarisatie onder de Amsterdamse corporaties leert dat er behoorlijk wat projecten zijn die in de periode augustus – december 2022 worden opgeleverd en waarvoor RVV is aangevraagd (en ingerekend) maar door de aanlevertermijn niet meer in aanmerking komen voor een korting. Voor de Amsterdamse corporaties gaat het om 34 projecten en een totale heffingskorting van €27 miljoen.

De sector heeft deze heffingskortingen - via een verhoging van het tarief – zelf opgebracht en over 2022 moet de heffing nog worden voldaan. Het is niet meer dan redelijk dat projecten die in 2022 worden gerealiseerd in aanmerking komen voor heffingsvermindering en wij verzoeken u dringend om ervoor te zorgen dat RVO haar werkwijze hierop aanpast.

Maximering huurstijging vrije sector

U kondigt aan de jaarlijkse huurstijging voor vrijesectorwoningen, die met de wet-Nijboer voor een periode van drie jaar is gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt, te willen vervangen door een bij ministeriële regeling vast te stellen percentage. De aanleiding is gelegen in de recente stijging van het inflatiepercentage en met de wijziging ontstaat de mogelijkheid om een huurverhoging vast te stellen die lager ligt. Een deel van de huurders in dit segment zit niet ver boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen en is vanwege het hoge huurniveau een aanzienlijk deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Bij deze groep stijgt het inkomen niet automatisch met inflatie en ze kunnen evenmin gebruik maken van huurtoeslag. Daarom begrijpen we dat u de wens heeft om forse huurstijgingen in de vrije sector te voorkomen. Overigens zou daarbij onderscheid kunnen worden gemaakt naar inkomensgroepen waarbij de huurverhoging voor middeninkomens beperkter gehouden wordt dan voor hoge inkomens. Er zijn reeds corporaties die op die manier (met inkomenstoets bij aanvang en vervolgens jaarlijks) hun vrijesectorwoningen betaalbaar maken en houden voor middeninkomens.

De aandacht voor betaalbaarheid is terecht maar tegelijkertijd hopen we dat voor de lange termijn ook gedacht wordt aan de investeringscapaciteit van woningcorporaties, aangezien te strakke beperkingen in het huurbeleid zullen leiden tot minder woningen in de nieuwbouw. Het zou goed zijn als er meer langjarige zekerheid komt op het vlak van huurbeleid vanuit het Rijk. In het licht van die zekerheid is ons voorstel om in plaats van 'een bij ministeriële regeling vast te stellen percentage' in de wet Nijboer een absoluut maximum voor de huurverhoging toe te voegen (van bijvoorbeeld 4,5%) en enkel af te wijken wanneer de inflatie+1% boven deze hoogte komt. De geest van de aanpassing die – een met de actuele hoge inflatie samenhangende – ongebreidelde stijging moet beperken blijft hiermee intact, maar tegelijkertijd hebben verhuurders duidelijkheid over het huurbeleid dat ze kunnen voeren.

Met dank voor de geboden mogelijkheid om op deze twee voorstellen te kunnen reageren en vriendelijke groet,

Namens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Anne-Jo Visser
Directeur