

Model I: Startnotitie nieuw wetsvoorstel

VOORBLAD TEN BEHOEVE VAN DE BESTUURSRAAD¹

Werktitel:

Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014II

Verantwoordelijke minister(s):

Minister voor VRO

Minister van Fin

Betrokken BZK-onderdelen:

Directie Wonen, Directie Woningbouw, Directie CZW

Korte samenvatting van het wetsvoorstel (max. 5 regels)²:

De Wet maatregelen woningmarkt 2014 II wordt per 1 januari 2023 ingetrokken. De wet blijft van toepassing op voorgaande heffingsjaren.

Tevens wordt in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de in die wet vastgelegde maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor vrije sectorwoningen per 1 januari 2023 gewijzigd. Die maximering wordt gekoppeld aan de maximale huurverhoging voor het gereguleerde huursegment.

Prioritering en tijdpad

Regeerakkoord (ja/nee)	Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014 II: ja Wijziging maximering jaarlijkse huurverhoging vrije sectorwoningen: nee
Implementatie (ja/nee)	Nee
Geplande datum inwerkingtreding	01-01-2023

Financiële dekking

Begroot (ja/nee)	Ja, voor de intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. De wijziging van de maximering van de jaarlijkse huurverhoging vrije sector heeft geen gevolgen voor de rijksbegroting.
------------------	---

Overige aandachtspunten

Risico's voor de planning of andere belangrijke aandachtspunten	Voor de tijdige inwerkingtreding is een spoedige parlementaire behandeling wenselijk
---	--

Contactgegevens betrokken BZK-medewerkers

Naam en afdeling	Telefoon
Arend Bongers	06-xxxxxxx
Marieke Ham	06-xxxxxxx
Jelte Theisens	06-xxxxxxx

¹ Het voorblad beslaat altijd maximaal één A4.

² Noem in ieder geval probleemstelling en doel van het wetsvoorstel.

K. Koster	06-xxxxxxx
-----------	------------

Startnotitie nieuw wetsvoorstel: vervolg

1. Vragen inzake het Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving³

Probleemanalyse

a. Wat is de aanleiding en waaruit blijkt dat de beslissing is genomen om een wetsvoorstel te maken? *Noem de concrete bron (bv. besluit bewindspersoon, regeerakkoord, EU-implementatie, toezegging Tweede Kamer) en de bijbehorende documenten (bv. een verslag van een overleg en de beleidsnota op basis waarvan de bewindspersoon in dat overleg heeft besloten, of beleidsnota's die bij een regeerakkoord of toezegging aan de Tweede Kamer een rol hebben gespeeld)).*

In het Coalitieakkoord 2021-2025 (Bijlage bij Kamerstukken II, 2021/22, 35 788, nr. 77) is aangekondigd dat de verhuurderheffing met ingang van 1 januari 2023 wordt afgeschaft. Teneinde die afschaffing te bewerkstelligen voorziet dit wetsvoorstel in intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. In de beleidsnota Afschaffing verhuurderheffing wordt een voorstel gedaan hoe en wanneer de afschaffing kan worden uitgevoerd, en de communicatie daarover. Ook is daarin ingegaan op mogelijke gevolgen van de afschaffing voor de uitvoering van de verhuurderheffing in 2022.

De jaarlijkse huurstijging voor vrije-sectorwoningen is per 1 mei 2021 gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt⁴. Daarmee werd beoogd de jaarlijkse huurverhoging te beperken tot een gematigd percentage. Maar door de hoge inflatie van 2022 wordt verwacht dat deze maximering in 2023 toch een hoge jaarlijkse huurstijging (hoog percentage) toestaat. Vanuit de Tweede Kamer klinkt de roep om die in de wet vastgelegde maximering te wijzigen, zodat die ook lager dan die inflatie + 1 procentpunt kan worden vastgesteld. De minister heeft toegezegd te bezien of de inflatieontwikkeling tot aanpassing noopt. Om de maximale huurverhoging in de vrije sector niet te veel te laten afwijken van die voor het gereguleerde segment, wordt de in de wet vastgelegde 'inflatie + 1 procentpunt' vervangen door een bij ministeriële regeling vast te stellen percentage (net als voor het gereguleerde segment).

b. Wie zijn betrokkenen? *Betrokkenen kunnen in kaart worden gebracht door een krachtenveldanalyse; het gaat hierbij om het precies benoemen van groepen, organisaties en instanties die een belang hebben bij het wetsvoorstel of voor wie het wetsvoorstel gevolgen heeft.*

Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014 II: Belastingdienst, RVO en verhuurders van gereguleerde woningen, corporaties/Aedes
Wijziging maximering huurstijging vrije sectorwoningen: verhuurders en huurders van vrije-sectorwoningen, verhuurdersvertegenwoordigers (Aedes, IVBN, Vastgoed Belang), huurdersvertegenwoordigers (Woonbond)

c. Wat is het probleem waarvoor het wetsvoorstel een oplossing moet bieden? *Wat is het probleem, voor wie en waarom?*

Opgaven en middelen van woningcorporaties zijn niet in balans. In het onderzoek opgaven en middelen woningcorporaties is vastgesteld dat afschaffen van de verhuurderheffing een oplossing is voor dit probleem, in combinatie met prestatieafspraken.

De afgelopen jaren is de verhuurderheffing sterk gestegen als gevolg van de woningprijsstijging. Omdat de huurinkomsten van corporaties niet of nauwelijks zijn gekoppeld aan de woningprijzen werd de verhuurderheffing een steeds zwaardere last. Verhuurders konden, behalve voor nieuwbouw, sloop en renovatie ook een heffingsvermindering krijgen via de RVV-Verduurzaming. Gebleken is dat de heffingsvermindering onvoldoende financiële prikkels gaven om investeringen te doen. Afschaffen van de verhuurderheffing is een oplossing voor dit probleem.

³ Zie voor een uitleg over het IAK: www.kcwj.nl.

⁴ Door de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Stb. 2021, nrs. 194 en 213)

Sinds 1 mei 2021 is de jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (vrijesectorwoningen) gemaximeerd tot inflatie + 1 procentpunt. Die "inflatie + 1 procentpunt" staat in de wet en kan dus niet zo nodig op een lager niveau worden gesteld. Maar de verwachting is dat die maximering door de hoge inflatie van 2022 gaat leiden voor een hoog maximaal huurverhogingspercentage voor huurverhogingen in 2023. Terwijl bij de indiening van het initiatiefvoorstel (35488, wet Nijboer) is beoogd om maximale jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector te beperken tot een gematigd percentage en gelijk te (kunnen) stellen aan het maximale huurverhogingspercentage in het gereguleerde huursegment; ten tijde van het indienen van het initiatiefvoorstel Maximering huurprijzverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (35488) was het kabinetsvoornemen om ook voor het gereguleerde segment de huurverhoging op maximaal inflatie + 1 procentpunt te stellen. Om het mogelijk te maken dat zo nodig tot een lager maximum dan de gedefinieerde inflatie + 1 procentpunt wordt besloten, wordt nu voorgesteld dat het maximale huurverhogingspercentage voor de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector bij ministeriële regeling wordt vastgesteld.

d. Wat is het doel van het wetsvoorstel? *De wenselijke situatie benoemen.*

Door afschaffing van de verhuurderheffing ontstaat meer investeringscapaciteit. We maken bindende prestatieafspraken met corporaties zodat de investeringscapaciteit die ontstaat gebruikt wordt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken.

Volgens onderzoek Opgaven Middelen is verlaging van de verhuurderheffing een doeltreffend instrument om opgaven en middelen op sectorniveau beter in balans te brengen. De volledige afschaffing per 2023 geeft ruimte om te blijven inzetten op betaalbaarheid, naast de noodzakelijke investeringen in de woningvoorraad, zowel verduurzaming als nieuwbouw.

Door de in de wet gedefinieerde maximale huurverhoging te vervangen door de door de minister vast te stellen maximale huurverhoging, ontstaat de mogelijkheid om de maximale huurverhoging bij een hoge inflatie op een lager niveau vast te stellen dan op de in de wet vastgelegde inflatie + 1 procentpunt.

e. Wat rechtvaardigt de overheidsinterventie? *Welk publiek belang is in het geding? Waarom moet de overheid ingrijpen?*

Intrekking van de Wmw 2014II is noodzakelijk om de ambities van de regering waar te maken.

De Wet maximering huurprijzverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Stb. 2021, 194) beoogde de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector te beperken tot een gematigd percentage, gelijk aan het beoogde maximale huurverhogingspercentage voor het gereguleerde segment, om huurders van vrije sectorwoningen te beschermen tegen hoge huurstijgingen. Deze doelstelling kan worden behaald als de maximale huurverhoging bij een hoge inflatie ook op een lager niveau dan op inflatie + 1 procentpunt kan worden gesteld. Door de maximering bij ministeriële regeling vast te laten stellen, biedt de wet ruimte om zo nodig tot een lager percentage dan de gedefinieerde inflatie + 1 procentpunt te kunnen besluiten.

Instrumentkeuze

f. Welke instrumenten zijn gekozen en waarom?

We onderscheiden 7 soorten instrumenten in het IAK: steun en kennis (bv bestuurlijk overleg), financiële sturing (bv subsidie), sociale sturing (bv benchmarking), zelfregulering (bv convenant), uitvoeringssturing (bv beleidsregel, toezicht), decentralisatie en naleving en handhaving. Bij de keuze wordt gelet op rechtmatigheid, uitvoerbaarheid en doelmatigheid.

Er is voor gekozen om de belasting op gereguleerde huurwoningen af te schaffen. In het onderzoek opgaven middelen zijn een aantal instrumenten vergeleken. Afschaffing van de verhuurderheffing is een doelmatige maatregel omdat het veel extra investeringsruimte oplevert.

Er is voor gekozen om de wettelijk vastgelegde maximering van inflatie + 1 procentpunt voor de vrije sector te vervangen door een door de minister bij ministeriële regeling vast te stellen maximaal huurverhogingspercentage.

Gevolgenbeoordeling

g. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu⁵

De intrekking van de verhuurderheffing heeft geen uitvoeringsgevolgen voor huurders. Verhuurders van gereguleerde huurwoningen hoeven vanaf 2023 geen aangifte verhuurderheffing te doen en kunnen dientengevolge geen heffingsverminderingen meer aanvragen.

De wijziging van de maximering van de jaarlijkse huurverhoging heeft geen uitvoeringsgevolgen voor huurders. Voor verhuurders van vrije sectorwoningen zal een eventuele verdergaande maximering (lager dan inflatie + 1 procentpunt), afhankelijk van hun bedongen jaarlijkse huurstijgingen, kunnen leiden tot lagere huurinkomstenstijgingen. De maximering is echter tijdelijk, tot 1 mei 2024.

2. Heeft het wetsvoorstel inhoudelijke of procedurele relaties met andere wetgevingsproducten of is het daarvan afhankelijk? Geef aan welke wetgevingsproducten het betreft en welke relaties of afhankelijkheden er zijn.

Het wetsvoorstel is niet afhankelijk van andere wetgevingsproducten.

3. Het wetsvoorstel betreft:

- politieke prioriteit⁶**
 beleidsprioriteit
 anders

4. Zijn er formele of politieke 'deadlines' aan de orde? Bv. implementatietermijn EU-richtlijn, toezegging aan de Tweede Kamer.

In het regeerakkoord is de datum van 1 januari 2023 opgenomen voor de intrekking van de Wet maatregelen huurmarkt 2014 II.

Aan de Tweede Kamer is toegezegd te onderzoeken hoe de maximering van inflatie + 1 procentpunt met het oog op de hoge inflatie in 2022 voor 2023 kan worden verlaagd.

5. Indicatieve planning

Processtap	Toelichting⁷	Geplande/uiteerste datum afronding processtap <i>Cursief is aangegeven van hoeveel tijd doorgaans moet worden uitgegaan per stap</i>
Vaststellen startnotitie		<i>2 weken</i>
Opstellen conceptregeling met toelichting (incl. intradep. afstemming) en kwantificering eventuele AL burgers/bedrijven/nalevingskosten	<i>Arend Bongers, Marieke Ham, Jelte Theisens, K. Koster</i>	<i>3 weken</i>

⁵ Indien er gevolgen zijn op het terrein van administratieve lasten voor burgers en bedrijven, moeten die worden gekwantificeerd. Hiervoor moet een factsheet worden bijgevoegd. Wet- en regelgeving wordt getoetst op de gevolgen voor de administratieve lasten door het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). Bij BZK is er een regeldrukcoördinator (Coen Boot) die afstemming met ATR faciliteert.

⁶ Wetsvoorstellen die aangekondigd zijn in het regeerakkoord, implementatiewetgeving en wetgeving waaraan de bewindspersoon een expliciete prioriteit heeft toegekend

⁷ Eventueel in te vullen met: 'niet van toepassing'.

Interdep. afstemming		
Overleg Curaçao, Sint Maarten en Aruba ⁸	<i>nvt</i>	
Consultatie medeoverheden, adviesaanvraag adviesorganen en/of internetconsultatie	<i>Internetconsultatie 4 weken</i>	<i>11 april - 9 mei Verwerken 9-16 mei Lijn t/m DG 17-22 mei</i>
Overleg met de openbare lichamen Bonaire Sint Eustatius en Saba ⁹	<i>Nvt</i>	
CZW-wetgevingstoets		
JZW-wetgevingstoets (min. van Justitie en Veiligheid)	<i>Kruis aan welke procedure van toepassing is:¹⁰ <input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C</i>	<i>4 weken¹¹</i>
Behandeling in ambtelijk voorportaal	<i>CFL aanleveren 23 mei</i>	<i>Behandeling 31 mei</i>
Behandeling in onderraad		<i>2 weken- 14 juni</i>
Behandeling ministerraad	Ja	<i>halve week 14-17 juni</i>
Notificatie Europese Commissie/WTO-notificatie ¹²	<i>nvt</i>	
Adviesaanvraag Afdeling advisering Raad van State		<i>Juni juli augustus (max 6 weken)</i>
Opstellen nader rapport		<i>Juli-augustus</i>
Indiening bij Tweede Kamer		<i>1 week¹³september</i>
Behandeling Tweede Kamer		<i>Sept-oktober</i>
Behandeling Eerste Kamer		<i>Nov-december</i>
Ondertekening		<i>1 week</i>
Bekendmaking in het Staatsblad	<i>Let op het VVM-systeem.¹⁴</i>	<i>2 weken</i>
Inwerkingtreding	<i>Bij KB</i>	<i>1 januari</i>

6. Zijn er factoren die een risico (kunnen) vormen voor de planning?

Motie van Baarle 35 925-VII, nr. 116 (gewijzigd). Deze motie verzoekt om intrekking in ruil voor concrete prestatieafspraken. Een risico is dat de afspraken niet tijdig worden gemaakt of niet voldoende concreet zijn.

⁸ Deze regel mag weggelaten worden indien niet van toepassing.

⁹ Deze regel mag weggelaten worden indien niet van toepassing.

¹⁰ Zie de handleiding van de CZW-wetgevingstoets voor een nadere toelichting op de wetgevingstoetsing door JZW (ministerie van J&V) en de categorisering van voorstellen.

¹¹ Voor wetsvoorstellen die vallen onder procedure A vindt (in beginsel) geen JZW-toets plaats. Ook deze voorstellen dienen echter aangeleverd te worden bij JZW (zie de handleiding van de CZW-wetgevingstoets voor een toelichting op de procedure en de geldende termijnen).

¹² Deze regel mag weggelaten worden indien niet van toepassing.

¹³ Indien het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State een zogenaamd zwaar dictum heeft (dictum C of D), dan zal het aangepaste conceptwetsvoorstel met toelichting en nader rapport eerst ter instemming aan de ministerraad moeten worden voorgelegd alvorens het kan worden ingediend bij de Tweede Kamer.

¹⁴ Het systeem van Vaste Verandermomenten ('VVM-systeem') houdt het volgende in: een wet mag slechts op twee momenten per jaar in werking treden: 1 januari of 1 juli. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken wat een motivering in de memorie van toelichting vereist (zie Aanwijzing 4.17 en de brief van de Minister van Justitie en de Staatssecretarissen van Financiën, van Economische Zaken en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 11 december 2009, Kamerstukken II 2009/10, 29 515, nr. 309).