
Vergaderjaar 2023-2024

36 496 Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)

F **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**
Ontvangen 31 mei 2024

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag dat de commissie voor Binnenlandse Zaken over dit wetsvoorstel heeft uitgebracht. Ik dank de leden van de fracties voor de gestelde vragen, die ik in deze brief beantwoord. Graag maak ik daarnaast van de gelegenheid gebruik om het belang van dit wetsvoorstel te benadrukken. De problemen in de volkshuisvesting en specifiek de huursector zijn namelijk onverminderd groot: mensen hebben steeds meer moeite om de maandelijkse huur op te brengen, stellen belangrijke levenskeuzes uit omdat ze geen geschikte woning hebben en kunnen geen betaalbare woning vinden in de stad waar zij werken. Dit werkt ontwrichtend: mensen met maatschappelijke beroepen en veelal een middeninkomen zoals docenten, agenten en verpleegkundigen kunnen niet meer terecht in de stad, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen alleen maar verder toeneemt. De cijfers liegen er niet om: het dure huursegment is de laatste jaren alleen maar gegroeid en steeds meer huurders zijn meer dan 40 procent van hun inkomen kwijt aan huur. In grote steden betalen nieuwe huurders gemiddeld 160 euro per maand meer huur dan de vertrekkende huurder. Bij de woningen waar de huurprijsbescherming nu al geldt, het zogeheten lage segment, zien we dat mensen alsnog veel te hoge huren betalen. Ongeveer de helft van de private huurwoningen in het lage segment wordt te duur verhuurd. Dit gaat gemiddeld om 150 euro huur te veel per maand. Door de krapte zitten huurders in een steeds kwetsbaardere positie en halen zij hun recht niet. Het bouwen van meer betaalbare woningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor een tekort aan betaalbare woningen, maar de schaarste is morgen niet opgelost.

Niets doen is geen optie en de te hoge huren van vandaag vragen om een oplossing die niet kan wachten. Die oplossing ligt voor met het wetsvoorstel betaalbare huur. Met het oog op de voortgang van dit wetsvoorstel en is het van belang dat er per 1 juli duidelijkheid is over dit wetsvoorstel. Ook investeerders als IVBN en NEPROM hebben in hun communicatie meermaals het belang van spoedige duidelijkheid onderstreept.¹ Het verslag heb ik daarom zo zorgvuldig mogelijk en met urgentie beantwoord. Ik doe een beroep op uw Kamer om het wetsvoorstel spoedig aan te melden voor plenaire behandeling. Daarmee kunnen de hierboven beschreven problemen aangepakt worden en bovendien biedt dit duidelijkheid aan huurders, verhuurders, andere stakeholders en uitvoeringsorganisaties.

¹ Zie bijvoorbeeld: Persbericht IVBN en NEPROM, 26 april 2024. Link: <https://www.ivbn.nl/persbericht/neprom-en-ivbn-blij-met-duidelijkheid-over-huurwet>

1. Inleiding

*De leden van de **BBB**-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van Wet betaalbare huur en hebben hierover vragen aan de regering.*

*De leden van de **VVD**-fractie hebben kennisgenomen van de voorstellen om de huurprijzen te reguleren en de rechten van huurders te beschermen. Deze leden hebben hier nog wel vragen over.*

*De leden van de **CDA**-fractie hebben geïnteresseerd kennisgenomen van de bedoeling van het wetsvoorstel. Met betrekking tot de rechtmatigheid, doelmatigheid en uitvoerbaarheid hebben de leden van de CDA-fractie nog een aantal vragen.*

*De leden van de **D66**-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel Wet betaalbare huur. Met deze wet worden woekerprijzen in de vrijehuursector aangepakt op basis van het al bestaande en beproefde puntenstelsel. D66 vindt het belangrijk dat iedereen zicht heeft op een betaalbare (huur)woning. Adequate huisvesting vormt namelijk de basis voor deelname aan de maatschappij. De Wet betaalbare huur draagt bij aan het creëren van meer betaalbare woningen in Nederland. Over het wetsvoorstel hebben deze leden een aantal vragen.*

*De leden van de **PVV**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel betaalbare huur en hebben hierover een aantal vragen.*

*De leden van de **ChristenUnie**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel en de behandeling ervan in de Tweede Kamer. Zij stellen graag nog enkele vragen.*

*De leden van de **JA21**-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van Wet betaalbare huur en hebben hierover een aantal vragen aan de regering.*

*De leden van de **SGP**-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel Wet betaalbare huur, maar deze leden hebben wel een aantal vragen.*

*Het lid van de **50PLUS**-fractie heeft met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel en heeft een aantal vragen hierover.*

2. Vragen van de leden van de BBB-fractie

*De leden van de **BBB**-fractie hebben de volgende vragen over het voorliggende voorstel van Wet betaalbare huur.*

Vraag 1 - Verhuurders geliberaliseerde woningen die gaan vallen in het laagsegment niet geholpen met overgangsrecht

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag² is aangegeven dat verhuurders wier geliberaliseerde woningen na inwerkingtreding komen te vallen in het laagsegment door het overgangsrecht een jaar de tijd krijgen om 1) met de huurder in gesprek te gaan over bouwkundige ingrepen om het puntental van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen) 2) met de huurder in gesprek te gaan over het

² Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 4, p. 26 en p. 27.

uitkopen van de huurder ter "ontbinding"³ van de huurovereenkomst of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen. Ten aanzien van bouwkundige ingrepen geldt reeds een zeer uitgebreide regeling in artikel 7:220 BW die ertoe leidt dat een verhuurder zelf praktisch geen recht heeft om aanpassingen en/of onderhoud aan een woning te verrichten, zonder instemming en medewerking van de huurder.

Ad 1) Geeft de regering zich er rekenschap van dat huurders in de context van geldende regelgeving in boek 7 BW doorgaans niet meewerken aan renovatie (i.e. vernieuwing door verandering of toevoeging, vide artikel 7:220 lid 2 BW) vanwege (i) de inbreuk op hun woongenot en (ii) weerstand tegen hogere huur nadien en dat dit in ons bestaande rechtssysteem altijd al een veel voorkomend onderwerp is van gerechtelijke en huurcommissieprocedures?

Ik merk graag in eerste instantie op dat de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst wist, of behoorde te weten, dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. Het bijstellen van de huur conform WWS had dus onderdeel kunnen zijn van de businesscase van deze woning. Voor die verhuurders geldt dus dat zij hebben kunnen profiteren van een hoog rendement, omdat zij hun woning hebben kunnen liberaliseren. Het terugvallen van de woning zal voor deze groep verhuurders dan ook eerder zijn ingecalculiseerd tijdens de 6-maanden termijn. Om die reden wordt verwacht dat zij aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen als gevolg van het dwingend maken van het WWS-puntenaandeel. De vraag lijkt ervan uit te gaan dat verhuurders altijd moedwillig te veel geld vragen, en het overgangsrecht per se benut moet worden om door te kunnen gaan met verhuren boven de liberalisatiegrens. Dat is niet het geval. Het is ook goed mogelijk dat men 'gewoon' de huurprijs vraagt die conform het WWS maximaal gevraagd mag worden, hetgeen ook had moeten zijn wanneer de huurder naar de Huurcommissie was gestapt. Die maxima gelden met reden. In relatie tot het geboden overgangsjaar is louter genoemd wat eventuele handelingsmogelijkheden zijn in dat jaar. Hiermee is niet gezegd dat er altijd verbouwd moet worden zodat woning geliberaliseerd kan worden. Het is één van de mogelijkheden, indien de huurder instemt, om de woning te renoveren en te verbeteren wat kan leiden tot een hogere huurprijs. Een huurder kan daarmee instemmen wanneer hij de toename van woningkwaliteit ook gewenst vindt. Er zijn geen cijfers van hoe vaak huurders hier wel of niet mee instemmen. Dat huurders hier doorgaans niet mee instemmen, zoals de leden in de vraag schetsen, is niet onderbouwd. Maar daarenboven is het overgangsrecht van een jaar niet gerealiseerd met de gedachte dat in dit jaar alle woningen die hieronder vallen gerenoveerd moeten worden zodat de huurprijs boven de liberalisatiegrens uitkomt. Dit is in een opsomming van eventuele mogelijkheden slechts genoemd in het kader van het schetsen van handelingsperspectieven voor verhuurders.

Op welke wijze heeft de regering er in dit verband bovendien rekening mee gehouden dat een groot deel van de thans geliberaliseerde woningen die straks vallen in het laagsegment, appartementsrechten betreffen en dat onderhoud en verduurzaming in die gevallen voornamelijk door VVE's collectief kan worden gerealiseerd en bekostigd uit reservefondsen en dat individuele verhuurders dit soort maatregelen helemaal niet in eigen hand hebben, laat staan dat zij dit binnen een jaar door VVE's kunnen laten bewerkstelligen?

Voor het antwoord op deze vraag wil ik wijzen op het antwoord op de vraag van de leden van de VVD-fractie in hoofdstuk 3 naar een reactie op de realisatie van de duurzaamheidsopgave binnen VvE's. In dat antwoord ga ik in op de

³ De aan het woord zijnde leden merken op dat ontbinding niet buitengerechtelijk kan plaatsvinden ex artikel 7:231 BW. De juiste term moet zijn: beëindiging met wederzijds goedvinden.

omvang van de verduurzamingsopgave bij VvE's, de besluitvormingsprocessen en de voor VvE's geldende subsidiemogelijkheden bij verduurzaming.

Ad 2) Ook ter zake het "uitkopen" van een huurder geldt dat vanwege de grote woning-schaarste, die nu juist aanleiding is voor de regering voor het onderhavige wetsvoorstel, de kans dat een huurder met huurbeëindiging instemt (momenteel) zo goed als nihil is. Ziet de regering een poging tot uitkoop dan toch daadwerkelijk als een realistische optie? Zo niet, dient de Wet betaalbare huur dan zelf niet te voorzien in wettelijke mogelijkheden daartoe binnen bepaalde bandbreedtes?

Ik zie het uitkopen van huurders niet als een wenselijke optie, aangezien huurders dan op straat komen te staan. Dit draagt niet bij aan de bescherming van huurders, wat een doel is van dit wetsvoorstel. Uiteraard mogen huurders ervoor kiezen om zich uit te laten kopen. Ik vind het echter wel belangrijk dat huurders weten dat zij niet verplicht zijn om hun huurcontract voortijdig te laten beëindigen. Indien de verhuurder besluit om de woning te verkopen, mag het huurcontract met de huidige huurder namelijk niet worden verbroken: koop breekt geen huur. Daarnaast wil ik enige nuance aanbrengen; de regulering van de middenhuur gaat pas gelden bij nieuwe huurcontracten. Verhuurders en huurders met bestaande huurcontracten in dit segment worden dus niet geraakt door deze wet.

Ad 3) Realiseert de regering zich voorts dat een woning in verhuurde staat moeilijk verkoopbaar is, althans niet verkoopbaar is zonder grote verliezen, en dat dit te meer geldt voor verhuurde laagsegment-woningen waarvoor de huur een jaar na invoering van de Wet betaalbare huur wordt terug geschroefd op grond van het aangepaste woningwaarderingssysteem (verder: WWS)? Hoe laat de regering bovendien meewegen dat een (laagsegment-)woning in verhuurde staat in de meeste grote steden inmiddels sowieso onverkoopbaar is vanwege het opkoopverbod? Hoe is bovendien de huurder, als verkoop in weerwil hiervan wel zou lukken, daarmee geholpen en wordt één of meer van de vier doelen van de Wet betaalbare huur hiermee bereikt?

In de vraag hierboven heb ik reeds aangegeven dat de regulering van de middenhuur pas gaat gelden bij nieuwe huurcontracten. Het dwingend maken van het WWS moet op termijn leiden tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand per woning. Circa de helft van deze woningen moet per direct in huurprijs naar beneden, de helft na één jaar na inwerkingtreding van de wet.

Dit zijn allemaal woningen die qua puntenaantal thuishoren in het lage segment, waar nu ook al huurprijsbescherming geldt. Hiervoor geldt immers nu ook al dat de norm duidelijk is en dat de huurder via de Huurcommissie diens rechten kan afdwingen. Daarnaast zijn er nu huurcontracten die qua kwaliteit en dus puntentelling in het gereguleerde segment van het WWS vallen, maar die feitelijk zijn geliberaliseerd door het contractueel vastleggen van een hoger huurbedrag. Omdat de huurder door het aangaan van het contract heeft ingestemd met de hoogte van deze huur én niet in de eerste 6 maanden na aanvang van de huurovereenkomst een stap naar de Huurcommissie heeft gemaakt, is sprake van een geliberaliseerde woning. Echter had de huurder wel naar de Huurcommissie kunnen stappen, waardoor de verhuurder er logischerwijs rekening mee had moeten houden dat de woning alsnog in het gereguleerde segment terecht zou komen. Voor deze huurcontracten geldt dat deze na een overgangstermijn van 1 jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onder de werking van deze norm komen te vallen.

De verhuurder kan bij een lopend contract ervoor kiezen om de woning te verkopen. Echter wordt de woning dan met huurder erin verkocht. Koop breekt immers geen huur. Het door de leden van de BBB-fractie genoemde opkoopverbod (de opkoopbescherming) doet hier geen afbreuk aan. Het opkoopverbod geldt namelijk alleen voor te koop aangeboden koopwoningen. De opkoopbescherming geldt niet wanneer de woning, op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar, reeds 6 maanden in verhuurde staat was. De nieuwe eigenaar kan de woning dan gewoon blijven verhuren.

Bij het aflopen van een bestaand huurcontract kan de verhuurder besluiten of hij wenst te verhuren volgens het WWS. De woning kan worden verkocht of zelf worden bewoond, en daarnaast bestaat eventueel de mogelijkheid de woning dusdanig in kwaliteit te doen verbeteren, dat de woning geliberaliseerd verhuurd kan worden.

Vindt de regering dan per saldo toch dat de periode van één jaar realistisch is voor verhuurders van geliberaliseerde huurwoningen die gaan vallen in het laagsegment om zich voor te bereiden op de gevolgen van de Wet betaalbare huur en bovendien dat het beoogde doel van deze wet ter zake betaalbaarheid en verduurzaming ten behoeve van huurders in het laagsegment per definitie is gewaarborgd? Met andere woorden: waarborgt het overgangsrecht met een geldigheidsduur van slechts één jaar de "fair balance" zoals door de regering uiteengezet als doelomschrijving onder paragraaf 3.1 op pagina 14 van de Nota naar aanleiding van het nader verslag?

De groep verhuurders met een woning die qua kwaliteit in het lage segment hoort maar een huurprijs heeft die boven de huidige liberalisatiegrens ligt komt na een jaar overgangsrecht onder de regulering te vallen. De reden hiervoor is onder andere gelegen in het feit dat bij het aangaan van de huurovereenkomst de verhuurder wist, of behoorde te weten, dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. Het bijstellen van de huur conform WWS had dus onderdeel kunnen zijn van de businesscase van deze woning. Voor die verhuurders geldt dus dat zij hebben kunnen profiteren van een hoog rendement, omdat zij hun woning hebben kunnen liberaliseren. Het terugvallen van de woning zal voor deze groep verhuurders dan ook eerder zijn ingecalculeerd tijdens de 6-maanden termijn. Om die reden wordt verwacht dat zij aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen als gevolg van het dwingend maken van het WWS-puntenaandeel. Bij het aangaan van het huurcontract had de verhuurder hier zich reeds op kunnen voorbereiden omdat het WWS gewoon gold voor de verhuurder woning. De verhuurder heeft in zekere zin geluk gehad dat de huurder de eerste 6 maanden niet naar de Huurcommissie is gestapt. Elke maand daarna heeft de verhuurder, ten koste van de huurder, boven het WWS-maximum huur kunnen ontvangen. Het is in die zin in het vinden van de 'fair balance' ook een afweging hoe evenredig het is richting de huurder om deze huurder in deze zeer schaarse woningmarkt nog meer jaren te veel te laten betalen voor zijn of haar huurwoning, enkel en alleen omdat de huurder vanwege gebrek aan kennis of durf niet naar de Huurcommissie is gestapt. Met een jaar overgangsrecht is een evenwichtige balans gevonden.

Vraag 2 - Verwarring tussen Wet vaste huurcontracten en Wet betaalbare huur

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag⁴ stelt de regering dat de vrije sector zekerheid biedt door (i) "de wetenschap dat je als huurder niet iedere paar

⁴ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 8 en p. 10.

jaar moet verhuizen” of (ii) “dat een huurder bij een gebrek aan de woning niet naar de verhuurder of Huurcommissie durft te stappen uit angst voor represailles”. Dit is een herhaling van de opmerkingen in het Nader rapport.⁵ Het is het doel van de regering om deze zekerheid ook te bewerkstelligen voor huurders in het middensegment. Echter, de vraag of een huurovereenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd wordt aangegaan door een huurder staat geheel los van het betreffende segment waarin de huurder huurt (hoog-, midden- of laag-segment). Op grond van de Wet Doorstroming Huurmarkt is er vanaf 2016 de mogelijkheid om woningen (zowel geliberaliseerde als sociale huurwoningen) voor maximaal twee jaar te verhuren. Echter die mogelijkheid wordt per 1 juli a.s. afgeschaft door de Wet vaste huurcontracten. Tijdelijke verhuur is dus dan sowieso niet meer mogelijk. De zekerheid dat een huurder in de woning kan blijven zo lang als de huurder wil, is dus een gegeven. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen (zoals dringend eigen gebruik of de expatregeling) kan een huurovereenkomst door een verhuurder (uitsluitend door/via de Kantonrechter) worden beëindigd. Dus dat huurders in het middensegment ter zake de looptijd van de huurovereenkomst meer en/of andere zekerheid verkrijgen, is niet aan de orde. Kan de regering toelichten waarom zij dan wel een verband ziet tussen zekerheid voor middensegment huurders en van de gestelde werking van de Wet betaalbare huur dat zij niet “iedere paar jaar moeten verhuizen”?

De passage waarnaar verwezen wordt vindt zijn oorsprong in het advies van de Raad van State om nader in te gaan op hoe de flexibiliteit van de vrije huursector zich verhoudt tot de arbeidsmarkt. In reactie hierop heeft het kabinet gesteld zich bewust te zijn van het feit dat de vrije huursector een belangrijk segment kan zijn dat flexibiliteit biedt aan huurders (waaronder middeninkomens) om snel een huurwoning te vinden. Echter is ook beargumenteerd dat het onterecht zou zijn om ervanuit te gaan dat de huidige vrije huursector deze functie vervult en dat het wetsvoorstel mogelijk nadelige gevolgen heeft voor de arbeidsmarkt. Het kabinet is namelijk van mening dat juist de huidige situatie op de woon- en huurmarkt belemmerend werkt voor de arbeidskansen van middeninkomens. De hoge huurprijzen maken dat deze inkomens niet snel een passende en betaalbare woning kunnen vinden, waardoor zij ook minder geneigd zijn om te verhuizen voor werk. Flexibiliteit en een hoge verhuismobiliteit hebben vanuit algemeen macro-economisch perspectief mogelijk meerwaarde, maar huishoudens zijn ook gebaat bij lagere kosten en zekerheid. In die zin is ook bepleit dat zekerheid in de vrije huursector ook gaat over de wetenschap dat je als huurder niet iedere paar jaar moet verhuizen en voor eenzelfde soort woning meer huur moet betalen. Of dat een huurder bij een gebrek aan de woning niet naar de verhuurder of de Huurcommissie durft te stappen uit angst voor represailles. In dit opzicht heeft de Wet vaste huurcontracten, waarbij vaste huurcontracten weer de norm worden, zeker een dempend effect. Echter blijven er straks ook meer mogelijkheden bestaan om tijdelijke huurcontracten toe te passen dan slechts de gevallen die de leden van de BBB in hun vraagstelling noemen. Deze mogelijkheden zijn vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Voor deze gevallen blijft het van belang dat de huurprijs bij mutatie niet zonder meer verhoogd kan worden, wat een reden kan zijn om een tijdelijk contract niet te verlengen en waardoor woningzoekenden om de paar jaar moeten verhuizen. Daarnaast is het van belang om op te merken dat een deel van de beweging in de vrije huursector ook komt doordat mensen het niet kunnen betalen om voor langere tijd in een dure huurwoning te wonen. Ook om deze reden is het belangrijk dat er meer betaalbare woningen beschikbaar zijn. Hierdoor kan er mobiliteit meer komen uit vrije keuze in plaats van uit puur financiële overwegingen.

Voor het melden van gebreken aan het gehuurde geldt een semi-dwingendrechtelijke regeling in artikel 7:204 tot en met 7:208 BW (de gebrekenregeling). Hiervan kan nooit ten nadele van huurders van woonruimte worden afgeweken. Kan de regering voorts uitleggen wat wordt bedoeld met de angst voor “represailles” van verhuurders

⁵ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 4, p. 19.

en hoe dit zich in de praktijk vertaalt, als huurders over gebreken klagen en op welke wijze met de Wet betaalbare huur voor middensegment huurders dit soort represailles wordt voorkomen?

De uitvoeringspraktijk leert dat niet alle verhuurders zich houden aan wettelijke regelingen, zoals de gebrekenregeling, ook niet als die van dwingendrechtelijke aard zijn. Daar komt bij dat huurders vaak de betreffende regelgeving niet kennen of hier geen gebruik van durven te maken. Het bestaan van deze misstanden op de huurmarkt blijkt onder meer uit de signalen die naar voren worden gebracht door gemeenten. Ook blijkt het niet naleven van dwingende regels uit de casuïstiek die zich voordoet bij de Huurcommissie. De memorie bij het wetsvoorstel gaat hier verder op in, zie *paragraaf 2.2.2 – Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten*. Represailles zien dan niet enkel op het volgen van de gebrekenprocedure zelf, maar kunnen ook in de sfeer van intimidatie liggen. De Wet goed verhuurderschap biedt gemeenten sinds 1 juli 2023 de mogelijkheid om verhuurders die zich structureel niet aan deze regelgeving houden, te sanctioneren. Het wetsvoorstel betaalbare huur is hierop een aanvulling. Door deze bevoegdheden kan de gemeenten inzetten op het veranderen van gedrag onder specifieke malafide verhuurders, die een verscheidenheid aan regelgeving overtreden.

Kan de regering in dat verband tevens aangeven waarom volgens haar niet reeds meer dan afdoende voorzien wordt in een zeer sterke positie voor huurders met artikel 7:201 tot en met 7:282 BW, alle overige huurrechtelijke regelgeving en vooral: de nog maar zeer recent ingevoerde Wet goed verhuurderschap op grond waarvan sinds 1 januari jl. nota bene zelfs meldpunten voor problemen met verhuurders bij gemeenten in het leven zijn geroepen? Met andere woorden hoe en waarom zou de Wet betaalbare huur hier nog iets aan toevoegen?

De genoemde regelgeving wordt – zoals in het antwoord hierboven wordt toegelicht – niet altijd gevolgd en het vereist een actie van een huurder om zich hierop te beroepen. Uit de praktijk blijkt dat huurders vaak niet op de hoogte zijn van hun rechten of deze niet durven in te roepen. Daarom is met de Wet goed verhuurderschap ingezet op toezicht door gemeenten, zodat huurders er niet alleen voor staan en er ingezet kan worden op structurele gedragsverandering bij specifieke malafide verhuurders. Zoals in het vorige antwoord is toegelicht, voegt het wetsvoorstel betaalbare huur hier enkele bevoegdheden aan toe, zodat de gemeente integraal kan toezien op misstanden op de huurmarkt, waaronder te hoge huurprijzen en huurverhogingen. Daarmee wordt de bescherming van huurders verder versterkt.

Vraag 3 - Reëel risico op stagnatie in plaats van doorstroming

De regering stelt dat de groep middeninkomens die nu is aangewezen op het vrije huursegment door de regulering in combinatie met bouw gemakkelijker een middensegment-huurwoning kan bemachtigen.⁶

Heeft de regering bij deze aanneming de afschaffing van de Wet doorstroming huurmarkt⁷ ingecalculleerd? Door deze afschaffing, in combinatie met het feit dat 60% van huurders van woningen in het huidige vrije huursegment⁸, binnen één jaar na de invoering van de Wet betaalbare huur mogelijk korting krijgen op hun huur, lijkt het waarschijnlijk dat ook indien de gestelde bouwdoelen zouden worden behaald, bij deze groep huurders geen doorstroming maar stagnatie plaatsvindt en dat huurders langer blijven zitten. De Afdeling advisering van de Raad van State heeft in lijn hiermee erop gewezen dat de beperkte doorstroombmogelijkheden leiden tot het reële risico op problemen in de sociale huur zoals wij die nu ook kennen, te weten scheefwonen en wachtlijsten.⁹ Op basis van welke onderbouwde informatie is de regering van oordeel dat dit risico genegeerd kan worden?

⁶ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 11 en p. 54.

⁷ Oftewel: de Wet vaste huurcontracten.

⁸ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 6.

⁹ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 4, p. 2 en 12.

In het nader rapport¹⁰ is het kabinet uitgebreid ingegaan op het punt dat de Raad van State maakt rondom doorstroming. Het advies van de Raad van State op dit punt was om de effecten op de doorstroming dragend te motiveren. Er is dus geen sprake van het feit dat dit risico, zoals de leden van de BBB-fractie stellen, is genegeerd. Wel heb ik, zoals de Raad van State adviseert, het betreffende punt beter gemotiveerd. In de beantwoording van de vragen van de VVD in hoofdstuk 3 wordt ook uitgebreid ingegaan op waarom ik van mening ben dat het wetsvoorstel eerder wel dan niet bijdraagt aan een gezonde doorstroming.

Vraag 4 - Borging betaalbaarheid door keuze voor huurprijsregulering op basis van doortrekken WWS naar middenhuur is in strijd met evenredigheidsbeginsel

Er zijn diverse alternatieven aangedragen voor het reguleren van huurprijzen om de met de Wet betaalbare huur de beoogde doelen te bereiken. Zo heeft Vastgoed Belang in 2022 en Peter Boelhouwer (hoogleraar TU Delft) in 2024 een voorstel gedaan met de openbaar beschikbare studie Mietspiegel en is er een internationale vergelijking gepresenteerd.¹¹ Desondanks stelt de regering enerzijds zonder meer in de Nota naar aanleiding van het nader verslag¹² dat er géén geschikte alternatieven zouden zijn voor de door hem voorgestane regulering van de huurprijzen. Dit is onjuist. Anderzijds stelt de regering dat in Nederland reeds voorzien wordt in een alternatief door de gemeentelijke nieuwbouw afspraken. Daarbij gaat de regering eraan voorbij dat de betreffende gemeentelijke afspraken alleen zien op nieuwbouw en dat deze regelingen per gemeente en niet landelijk gelden. Bovendien hebben die gemeentelijke regelingen geen effect voor betaalbaarheid, noch voor beschikbaarheid in de bestaande woningvoorraad. Het voorstel van Vastgoed Belang en Peter Boelhouwer (gestoeld op het Duitse model van de Mietspiegel) voorziet daar wel in. Kan de regering, met verwijzing naar wetenschappelijk onderzoeken op dat punt en cijfermatig onderbouwd, aangeven waarom deze Mietspiegel – anders dan in Duitsland – in zijn ogen in Nederland niet zou kunnen bijdragen aan een doelmatige regulering waarmee zowel de betaalbaarheid alsook de beschikbaarheid van middenhuurwoningen geborgd kan worden?

Prof. dr. P.J. Boelhouwer, mr. A.L.M. Vlak en dr. M.E.A. Haffner hebben inderdaad april jl. een voorstudie gepubliceerd, mede bekostigd door Vastgoed Belang, over hoe een Mietspiegel in Nederland zou kunnen werken.¹³ Ik heb weldegelijk gekeken naar de regulering op basis van het Duitse model. Echter ben ik van mening dat de demping van de huurstijging in een dergelijk systeem, waarin gekeken wordt naar de marktprijzen van eerder periode, onvoldoende leidt tot een verbetering van de betaalbaarheid van huurders. Dit licht ik hieronder toe.

In het Duitse model worden de huurprijzen van contracten die de afgelopen 5 jaar zijn afgesloten als spiegel worden gebruikt voor de maximale huurprijs bij nieuwe contracten. Een verhuurder mag maximaal 10 procent meer vragen dan de gemiddelde huurprijs van die nieuwe contracten. Zoals uit de voorstudie van Boelhouwer et al. ook blijkt, kun je verschillende varianten op basis van het Duitse model bedenken, waardoor de effecten van de regulering anders uitpakken. Zo is bijvoorbeeld de periode die je gebruikt om terug te kijken naar de aanvangshuurprijzen (de spiegel) bepalend. In de voorstudie worden 3 voorbeelden gegeven: een spiegel over de nieuwe huurcontracten uit de periode 2019 – 2021, de periode 2016 – 2021 en de periode 2013-2019. Wanneer langer wordt teruggekeken, worden er meer contracten met een lagere huurprijs meegenomen waardoor

¹⁰ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 4.

¹¹ K. Kholodilin, 2022 zie:

https://www.diw.de/de/diw_01.c.833179.de/publikationen/roundup/2022_0139/rent_control_effects_through_the_lens_of_empirical_research.html.

¹² Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 11.

¹³ <https://monitor-koopwoningmarkt.nl/wp-content/uploads/2024/04/VOORSTUDIE-Mietspiegel-Boelhouwer-et-al-2024.pdf>

de 'spiegel' lager wordt. Daarnaast kun je ook aan het opslagpercentage draaien. In de voorstudie wordt een opslag van 5 en 10 procent weergegeven.

Ondanks dat er dus aanpassingen gedaan kunnen worden, blijf ik van mening dat een dergelijk systeem onvoldoende soelaas biedt voor huurders. Ook wanneer langer teruggekeken wordt, blijven aanvangshuurprijzen fors. Dat is ook niet gek. Met name in de tweede helft van afgelopen decennium zijn er veel nieuwe vrije huurwoningen bijgekomen, waarbij de groei voornamelijk ten goede is gekomen aan het dure segment. De effecten zijn zeker beperkt als er ook nog een opslag van 5 of 10 procent gevraagd kan worden. Bij een opslag van 10 procent komen de huurprijzen, ook als er tot 2013 wordt teruggekeken, nog steeds hoger uit dan de gemiddelde huurprijs van nieuwe vrije huurcontracten over de periode 2019 – 2021. Daarbij komt dat er door een dergelijke opslag nog steeds een opwaartse druk blijft bestaan op de huurprijs.

In deze voorstudie wordt eveneens een combinatie met objectsubsidiering voorgesteld, zodat er eventueel lagere huurprijzen kunnen worden gevraagd. Dit betekent dat de overheid per saldo het rendementsverlies van verhuurders aan het betalen is.

Vraag 5 - Hoe is de invloed van fluctuerende WOZ-waarden op huurprijzen geregeld?

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag¹⁴ geeft de regering aan dat als de WOZ-waardestijging hoger is dan het landelijk gemiddelde¹⁵, het mogelijk is om een eerdere huurverlaging terug te draaien, gelijktijdig met de jaarlijkse huurverhoging, mits dat niet leidt tot een verhoging die in strijd is met het daarvoor geldende maximum. Zodoende zou de invloed van de WOZ-waarde kunnen worden "meeberekend" met de jaarlijkse indexering van de huurprijs, binnen de daarvoor geldende wettelijke grenzen.¹⁶ Kan de regering deze opmerking nader toelichten / uitleggen en aangeven op welke wettelijke regel dit is gestoeld, nu de jaarlijkse huurverhoging waarvan zij spreekt en die wettelijk alsook contractueel in standaard ROZ-contracten is vastgelegd, uitsluitend betrekking heeft op een methodiek voor inflatiecorrectie¹⁷ en geheel los staat van WOZ-waarden en/of andere factoren die een rol spelen bij puntentellingen?

Allereerst is hierbij van belang dat de regeling inhoudt dat het fluctueren van WOZ-waarden in algemene zin geen effect heeft op de maximale huurprijzen. Het is namelijk zo dat de puntentelling verbonden aan de WOZ-waarde wordt bepaald met een aantal parameters. Deze parameters worden jaarlijks aangepast aan de hand van de gemiddeld WOZ-waardeontwikkeling. Het gevolg daarvan is, dat de WOZ-punten gemiddeld niet wijzigen door de jaarlijkse fluctuatie. Wel is het mogelijk, dat de WOZ-punten bij een specifieke woning wijziging ondervindt door een fluctuatie.

Of een WOZ-fluctuatie zal leiden tot huurverhoging is afhankelijk van een aantal factoren.

Een WOZ-fluctuatie van een specifieke woning die meer bedraagt dan de jaarlijks gemiddelde WOZ-fluctuatie zal in beginsel leiden tot meer punten. Kanttekening daarbij is dat de fluctuatie zodanig gering afwijkend kan zijn, dat de wijziging van het aantal punten beperkt kan zijn en door afronding zelfs nihil. Daar waar de WOZ-fluctuatie bij een specifieke woning wel leidt tot meer punten leidt dat tot een hogere maximale huurprijs. Het enkele feit van een hogere maximale huurprijs door een hogere WOZ-waarde kan echter bij een zittend huurder niet leiden tot een huurprijsverhoging. Een huurprijsverhoging is namelijk bij een huurovereenkomst met

¹⁴ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 12.

¹⁵ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 25 wordt in dit verband aangegeven dat "de in het WWS te hanteren parameters ter bepaling van het aantal punten voor de WOZ, jaarlijks zullen worden geïndexeerd met de gemiddelde stijging of daling van de WOZ waarde. Zie ook p. 34.

¹⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2024>.

¹⁷ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p, 43-44.

een gereguleerde huurovereenkomst op grond van artikel 7: 250 BW e.v. één keer per jaar mogelijk volgens de regels van artikel 7: 250 BW e.v., of op grond van artikel 7: 255 BW in het geval van woningverbetering ná de woningverbetering. In het geval van een huurovereenkomst met een geliberaliseerde huurprijs is een jaarlijkse huurverhoging mogelijk op grond van artikel 7: 248 BW in combinatie met hetgeen is opgenomen in de huurovereenkomst.

Andersom zal een WOZ-fluctuatie in veel gevallen niet leiden tot huurverlaging. Een WOZ-fluctuatie van een specifieke woning die minder bedraagt dan de jaarlijks gemiddelde WOZ-fluctuatie zal in beginsel leiden tot minder punten. Ook hierbij geldt de kanttekening dat de fluctuatie zodanig gering afwijkend kan zijn, dat de wijziging van het aantal punten beperkt kan zijn en door afronding zelfs nihil. Daar waar de WOZ-fluctuatie bij een specifieke woning wel leidt tot minder punten leidt dat tot een lagere maximale huurprijs. Het enkele feit van een lagere maximale huurprijs door een lagere WOZ-waarde hoeft bij een zittend huurder niet te leiden tot een huurprijsverlaging. Een huurprijsverlaging is immers alleen mogelijk indien de geldende huurprijs hoger is dan de maximale huurprijs. Hierbij is bijvoorbeeld van belang, dat corporaties gemiddeld circa 70 procent van de maximale huurprijs hanteren en ook een groot deel van de particuliere verhuurders een huurprijs vraagt die lager is dan de maximale huurprijs die volgt uit het WWS. Een verlaging met een enkel aantal punten door een bovengemiddelde WOZ-daling zal daardoor in de meeste gevallen niet leiden tot een huurverlaging. Tegelijkertijd zal het dan in beginsel mogelijk blijven om de reguliere jaarlijkse huurverhoging toe te passen op grond van artikel 7: 250 BW ev. of een huurverhoging na woningverbetering op grond van artikel 7: 255 BW.

Samengevat klopt het dus dat, zoals aangegeven in de vraag, de jaarlijkse huurverhoging wettelijk alsook contractueel in standaard ROZ-contracten geheel los staat van WOZ-waarden en/of andere factoren die een rol spelen bij puntentellingen. Juist dit maakt het mogelijk dat een fluctuerende WOZ-waarde slechts een beperkt tot geen effect hoeft te hebben op de huurprijs en ook dat het effect van een fluctuerende WOZ-waarde in een volgend jaar ongedaan kan worden gemaakt met de regulier jaarlijks huurverhoging.

Vraag 6 - Overgangstermijn voor nieuwbouwopslag van maar liefst 3,5 jaar

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag¹⁸ geeft de regering aan dat de 10% nieuwbouwopslag als overgangsrecht geldt voor middenhuurwoningen die voor het eerst in gebruik worden genomen na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel en waarvan de start van de bouw vóór 1 januari 2026 plaatsvindt. Als gevolg van aangenomen gewijzigde amendement-Flach¹⁹ is deze datum opgeschoven naar 1 januari 2028 met mogelijkheid van verlenging). Deze termijn van 3,5 jaar is volgens de regering bedoeld om de businesscase voor woningen die al in de ontwerpfase zitten bij de invoering van de Wet betaalbare huur rond te krijgen. Kan de regering het grote contrast verklaren tussen de overgangstermijn in verband met de nieuwbouwopslag van 3,5 jaar en de zeer korte overgangstermijn van één jaar voor eigenaren van woningen die thans geliberaliseerd zijn en na invoering van de Wet betaalbare huur in het laagsegment vallen om schadebeperkende maatregelen te nemen zoals door de regering voorgesteld (verkoop/ uitkoop/ renovatie)? Ziet de regering in dat hiermee in strijd wordt gehandeld met het gelijkheidsbeginsel en zo ja, kan de regering toelichten welk zwaarwegend belang dit rechtvaardigt?

Het gelijkheidsbeginsel vergt dat gelijke gevallen gelijk moeten worden behandeld, maar dat ongelijke gevallen, ook ongelijk kunnen, of soms moeten, worden behandeld. Dat speelt in dit geval ook. Het gaat hier om twee totaal verschillende situaties

¹⁸ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 13.

¹⁹ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 48.

die volstrekt onvergelijkbaar zijn met elkaar. Van strijd met het gelijkheidsbeginsel is dan ook ten principale geen sprake.

Anders dan de leden van de BBB-fractie suggereren is het jaar overgangsrecht voor verhuurders van 'onterecht' geliberaliseerde huurwoningen niet per se bedoeld om altijd schadebeperkende maatregelen te nemen (verkoop/uitkoop/renovatie). In het kader van het overgangsrecht is louter geschetst wat eventuele handelingsperspectieven zijn voor verhuurders. In beginsel is het nu al de wettelijke norm dat de verhuurder de maximale huur conform het WWS vraagt voor gereguleerde woningen. Dit is voor de huurder ook afdwingbaar indien deze binnen 6 maanden naar de Huurcommissie stapt. Bij het aanbieden van het huurcontract en het aangaan van de huur heeft de verhuurder dus al kunnen incalculeren dat er een kans bestaat op het afdwingen van een lagere huur door de huurder bij die Huurcommissie waar in het geheel geen overgangsrecht op zit. Immers is de woning reeds gereguleerd.

Voor wat betreft de nieuwbouwopslag geldt dat projecten die na 1 juli 2024 voor het eerst in gebruik worden genomen als woonruimte en waarvan de bouw voor 1 januari 2028 is gestart gebruik mogen maken van een nieuwbouwopslag. Dit is niet een termijn voor hoe lang dit geldt, maar voor welke groep dit geldt. De nieuwbouwopslag is enerzijds bedoeld om bij lopende projecten waar reeds voor de grondprijs is betaald en al afspraken zijn gemaakt, een vorm van overgangsrecht te bieden. Daarnaast is de nieuwbouwopslag ook belangrijk omdat er grote mate van woningschaarste is en de opslag er mede aan bijdraagt dat nieuwbouw voldoende aantrekkelijk blijft om in te investeren.

Vraag 7 - Aanscherping definitie zelfstandige woonruimte zonder overgangsrecht

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag²⁰ bevestigt de regering dat het gebruik maken van overgangsrecht in gevallen waarin de betrokkenen geen of in mindere mate rekening hadden kunnen houden met de komende regelgeving juridisch gezien gebruikelijk is. In het ontwerpbesluit betaalbare huur, dat thans nog ter advisering voorligt bij de Afdeling advisering van de Raad van State, is een herdefiniëring van het begrip "zelfstandige woonruimten" opgenomen, zoals thans opgenomen in artikel 7:234 BW.²¹ Daarbij is niet voorzien in een overgangsregeling voor bestaande contracten. Voor thans als zelfstandig aangemerkte woningen die worden verhuurd aan meer dan twee personen die geen gemeenschappelijke duurzame huishouding voeren geldt dat deze zonder enige vorm van overgangsrecht per direct als onzelfstandige woonruimten hebben te gelden. Daarmee wordt het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (verder: WWSO) ook per direct dwingend van toepassing en geldt dat lopende huurovereenkomsten - ook als de betreffende woning op zichzelf meer dan 186 punten heeft - plotseling op het moment van inwerkingtreding van het Besluit betaalbare huur - als gereguleerd (laagsegmentwoningen) hebben te gelden. Zodoende komt de rechtszekerheid ernstig in het gedrang. De verwachting is dat de huurcommissie en de kantonrechter veelvuldig zullen worden belast met dit soort juridisch-technische kwalificatievragen hetgeen nu juist voorkomen zou moeten worden door het toepassen van een overgangsregeling. Kan de regering vervolgens uitleggen waarom niet is voorzien in een overgangsregeling, waarbij voorzien is in een redelijke termijn? Onderkent de regering dat een dergelijke overgangsregeling tevens van cruciaal belang is voor handhavende instanties (gemeenten/ huurcommissie/ kantonrechter)?

Een overgangsregeling is wenselijk wanneer een bestaande situatie aanzienlijk verandert. Met de aanscherping van de WWS-definitie van een zelfstandige woning wordt slechts de bestaande uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie bestendig: ook nu is het al zo dat huurders die naar de Huurcommissie stappen omdat zij vinden dat

²⁰ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 37.

²¹ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 15-16.

hun huurprijs onterecht via het WWS zelfstandig bepaald is, gelijk krijgen als er sprake is van feitelijke kamerverhuur. Het is in aanloop naar inwerkingtreding van de wet van belang dat verhuurders controleren of zij, abusievelijk, via het WWS zelfstandig beprijzen wat misschien volgens het WWSO beprijsd zou moeten worden. Dit heeft in principe geen effect op contractvormen, alleen de wijze waarop de huurprijs wordt bepaald.

Vraag 8 - Toepasselijkheid WWSO bij toestemming medehuur blokkeert mogelijkheid van zorgvormen; onwenselijk bij woningschaarste

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag²² geeft de regering aan dat als de verhuurder instemt met verhuur aan meer dan twee personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding vormen, er sprake is van kamerverhuur en dat in dat geval het WWSO van toepassing zal zijn. Begrijpt de regering dat ondanks de opslag van 25% per punt, geen enkele verhuurder ooit toestemming zal geven juist vanwege dat gevolg, alsook het gevolg dat er in de meeste van dit soort gevallen dan ook een kamerverhuurvergunning moet worden verleend door de betreffende gemeente en dat verhuurders ook los daarvan niet per definitie voelen voor kamerverhuur?

De leden van de BBB-fractie verwarren het voorliggende wetsvoorstel met de reeds bestaande Huisvestingswet 2014. De kamerverhuurvergunning waar de leden over spreken is namelijk de omzettingsvergunning die nodig is om een zelfstandige woonruimte om te zetten in meerdere onzelfstandige woonruimten. Voor de Huisvestingswet 2014 geldt al sinds de jaren negentig dat een woning onzelfstandig wordt wanneer er meerdere huishoudens in een woning komen te wonen. Dat staat in het geheel los van het al dan niet van toepassing zijn van het WWSO. Ook in situaties waarin verhuurders nu menen aan meerdere huishoudens te kunnen verhuren op basis van het WWS (zonder het WWSO) is gewoon een omzettingsvergunning nodig op grond van de Huisvestingswet 2014 wanneer een gemeente dat in de huisvestingsverordening heeft opgenomen. Daarnaast kan het zo zijn dat in het omgevingsplan of berstemmingsplan is opgenomen dat geen kamerverhuur is toegestaan waardoor er een omgevingsvergunning nodig is. Aan dit alles verandert het voorliggende wetsvoorstel niets. Het is niet zo dat het al dan niet van toepassing zijn van het WWSO voor de wettelijke kaders van de Huisvestingswet 2014 (kamerverhuurvergunning) en de Omgevingswet (omgevingsvergunning) van invloed is. Bestaande vergunningsverplichtingen gelden ook los van dit wetsvoorstel en als verhuurders bezwaren hebben tegen deze vergunningplichten, geldt dat vandaag de dag ook.

Dit alles staat dus los van hoe de woonruimte beprijsd moet worden. De verduidelijking die wordt doorgevoerd voor de WWS-definitie van een zelfstandige woning, zorgt ervoor dat de huidige uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie bestendig wordt: feitelijke kamerverhuur moet worden beprijsd volgens het WWSO. Een contractvorm is niet doorslaggevend voor de manier waarop de huurprijs bepaald moet worden. Voor een uitgebreide toelichting op de motivering van de aangescherpte definitie, verwijs ik naar de vraag van de leden van de SGP-fractie over dit onderwerp, in hoofdstuk 9.

Vindt de regering niet dat juist vanwege de door haarzelf aangehaalde woningschaarste in dit verband, dat voor de situatie waarin volwassenen hun bejaarde ouders en/ of andere volwassen familieleden of bijvoorbeeld (tijdelijk) vluchtelingen in huis willen nemen, een uitzondering moet worden gemaakt op de kwalificatie van "onzelfstandige woonruimte" en daarmee de toepasselijkheid van het WWSO? Waarom wil de regering alleen een uitzondering maken op hospitaalverhuur?²³

Voorop staat dat de aangescherpte definitie in lijn is met de bestaande praktijk bij onder meer de Huurcommissie. Ook voor bestaande huursituaties geldt vaak al dat deze

²² Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 15.

²³ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 19 en p. 45.

volgens het WWSO beprijsd hadden moeten worden. Voor een uitgebreide toelichting op de motivering van de aangescherpte definitie, verwijs ik naar de vraag van de leden van de SGP-fractie over dit onderwerp, in hoofdstuk 9. Daarnaast regelt de definitie alleen welke huurprijs gevraagd mag worden, niet of een dergelijk contract mag worden toegepast.

Of sprake is van huur van woonruimte, is afhankelijk van de specifieke context van het geval. Zo is er bij logeren of iemand gratis tijdelijk laten inwonen geen sprake van verhuur van woonruimte en is dus de huurregelgeving (inclusief WWS) niet van toepassing op de logé(s) of gratis tijdelijke inwoners. Er kan dus niet zonder meer gezegd worden dat de genoemde situaties van tijdelijk inwonen onder de reikwijdte van het WWSO zouden komen te vallen. Daarnaast is bij uitbreiding van het huishouden van de huurder van een zelfstandige woning nog steeds sprake is van hetzelfde huishouden en van de (ver)huur van een zelfstandige woning. In dat geval is het WWSO ook niet van toepassing.

Ik ben voornemens binnen de definitie een uitzondering op te nemen voor hospitaverhuur. De reden daarvoor is dat er bij hospitaverhuur een situatie ontstaat met een hoofdverhuurder, een hoofdhuurder/hospita en een onderhuurder. In feite is er dus sprake van 2 verhuurrelaties, waarbij de onderhuurder niet van de hoofdverhuurder huurt, maar van de hospita. De onderhuurder, de hospitahuurder, betaalt in dit geval de huur van de kamer aan de hospita, de hoofdhuurder. Aangezien de huurrelatie niet met de hoofdverhuurder is, zou het vreemd zijn om de hoofdverhuurder te verplichten de huurprijs voor de door hem aan de hospita verhuurde zelfstandige woning te bepalen op basis van het WWSO. Zoals hierboven toegelicht is het WWSO niet van toepassing bij logés en bij gratis tijdelijke inwoning; in dat geval is er immers geen sprake van verhuur door de huurder (van een deel van de woning). Indien geen huurrelatie tussen de huurder en de tijdelijke inwoners ontstaat, is het WWSO per definitie niet van toepassing. Indien de huurder wel een deel van zijn/haar huurwoning aan een ander huishouden (onder)verhuurt, dus tegen betaling in gebruik geeft, dan wordt het WWSO gehanteerd om de maximale huurprijs van de verhuurde kamer(s) te bepalen.

De aangescherpte definitie is opgenomen in het ontwerpbesluit betaalbare huur, dat nu ter advisering voorligt bij de Raad van State. Het advies zal ik gebruiken bij de definitieve vormgeving van de uitzondering voor hospitaverhuur.

Vraag 9 - Risico overbelasting gemeenten voor ex-nunc toetsing op ieder gewenst moment

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag²⁴ geeft de regering aan dat de vraag of er een ex-nunc of ex-tunc toetsing van de huurprijs plaatsvindt, afhangt van de procedure die de huurder volgt. Toetsing van de aanvangshuurprijs ex artikel 7:249 kent een ex-tunc toetsing en toetsing naar aanleiding van een voorstel tot huurverlaging door de huurder ex artikel 7:254 BW kent een ex-nunc toetsing. Tevens geeft de regering aan dat gemeenten die toezicht houden op huurprijzen altijd ex-nunc toetsen. Het is dus na invoering van de Wet betaalbare huur mogelijk dat een huurprijs door een gemeente kan worden getoetst aan het op dat moment geldende WWS(0), ook indien het verzoek daartoe bij een Huurcommissie of een meldpunt bij de betreffende gemeente vele jaren na aanvang van de huurovereenkomst plaatsvindt. Vindt de regering het dan niet zeer waarschijnlijk dat huurders met ten tijde van de invoering van de Wet betaalbare huur lopende huurcontracten, zich in de toekomst niet meer op de voet van artikel 7:254 BW tot de Kantonrechter (of Huurcommissie) wenden, gezien de lange doorlooptijden, kosten en complexiteit, maar uitsluitend nog bij (het meldpunt van) de gemeente? Temeer nu een puntentelling vele jaren na de aanvangsdatum aan de hand van het nieuwe WWS per definitie waarschijnlijk eerder een

²⁴ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 22.

lagere dan een hogere puntentelling zal opleveren. En zo ja, zijn de (meldpunten bij) de gemeenten gezien de onmiddellijke werking van de Wet betaalbare huur, hier direct na invoering ook voldoende op ingericht en hoe dan?

Het valt niet te verwachten dat huurders zich uitsluitend tot de gemeente zullen wenden. Een procedure bij de Huurcommissie biedt immers als voordeel dat de huurprijs direct verlaagd kan worden, waar de gemeente aanstuurt op gedragsverandering bij de verhuurder. Het beeld dat wordt geschetst omtrent lange doorlooptijden, hoge kosten of complexiteit kan ik ook niet plaatsen. De Huurcommissie voldoet immers in het overgrote deel van de zaken aan de wettelijke doorlooptijden van maximaal 4 maanden. Een procedure bij de Huurcommissie kost de huurder een voorschot van 25 euro, dat wordt teruggeboekt indien de huurder in het gelijk wordt gesteld. Vrijstelling van deze legesbetaling is onder voorwaarden ook mogelijk. Ook is de procedure bij de Huurcommissie zo laagdrempelig mogelijk ingericht, zodat huurders (en verhuurders) in beginsel zonder ondersteuning of juridische bijstand hun zaak kunnen bepleiten. Huurders en verhuurders kunnen tevens ondersteund worden bij het indienen van een verzoek, door contact te zoeken met het Klantcontactcentrum van de Huurcommissie. Het ligt, gelet op het voorgaande, dus niet voor de hand dat huurders zich uitsluitend tot de gemeente zullen richten.

Zowel gemeenten als de Huurcommissie kunnen na invoering van de Wet betaalbare huur ex nunc-toetsen, naar analogie van art. 7:254 BW. Bij huidig gereguleerde contracten gaat de Wet betaalbare huur bovendien per direct in, waardoor een huurder zich direct tot zowel de Huurcommissie als gemeenten kan wenden. Ook wat dit punt betreft is het dus niet aannemelijk dat een huurder zich enkel tot de gemeente zal richten. Daar waar meerdere misstanden bestaan of de huurder een zwakke (kennis)positie heeft of bijvoorbeeld intimidatie ervaart, ligt het wel eerder voor de hand om de melding bij de gemeente te doen. Daarbij moet voorop worden gesteld dat de functie van het gemeentelijk meldpunt (meldingen ontvangen en afhandelen door middel van handhaving of doorverwijzing naar een andere instantie) met dit wetsvoorstel niet wordt gewijzigd. Om de meldpunten nog specifiek te faciliteren bij het afhandelen/beoordelen van meldingen in het kader van dit wetsvoorstel, hebben gemeenten de mogelijkheid de Huurcommissie om een verklaring omtrent de maximale huurprijs te verzoeken. Voorts wordt – in opdracht van de VNG en het Ministerie van BZK – de Handreiking voor gemeenten met betrekking tot de Wet goed verhuurderschap (waar dit wetsvoorstel onderdeel van uit zal gaan maken) geüpdatet. Hierbij wordt expliciet aandacht geschonken aan de werkzaamheden van gemeenten in het kader van het wetsvoorstel. Tot slot ontvangen gemeenten voor de uitvoering van dit wetsvoorstel zowel incidentele als structurele middelen.

Kan de regering toelichten waarom de invoering van de Wet betaalbare huur op dit punt noodzakelijk wordt geacht, terwijl nog maar zeer recent de Wet goed verhuurderschap is ingevoerd waarmee de reikwijdte van de bevoegdheid die gemeenten nu hebben om in te grijpen ter zake van huurprijzen die contractueel zijn vastgelegd tussen civiele partijen, die van de mogelijkheden van huurders uit hoofde van 7:254 ver overtreft?

De uitbreiding van huurprijsstoetsingsmogelijkheden voor huurders wordt zowel bij gemeenten – via aanpassing van de Wet goed verhuurderschap – als bij de Huurcommissie – via uitbreiding van de art. 7:254 BW-procedure – belegd. Huurders kunnen na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur dus ook via de art. 7:254 BW-procedure een huurverlaging afdwingen en hoeven hiervoor niet bij een gemeente aan te kloppen. Dat de bevoegdheden van gemeenten die van huurders op grond van art. 7:254 BW ver zouden overtreffen, herken ik dan ook niet.

De memorie van toelichting bij het wetsvoorstel gaat in *paragraaf 2.2.2 – Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten* uitgebreid in op de noodzaak voor de uitgebreide handhavingsmogelijkheden voor gemeenten. Met de Wet goed verhuurderschap is ingezet

op een discretionaire bevoegdheid op het gebied van maximale huurprijzen: gemeenten kunnen in een gebiedsgerichte verhuurvergunning voorwaarden stellen aan het respecteren van de maximale huurprijzen op grond van het WWS. Door de stijgende huurprijzen acht ik het wenselijk om de huurprijsbescherming overal van toepassing te verklaren en hiervoor ook de nodige uitvoeringsmiddelen beschikbaar te stellen aan gemeenten. Dit versterkt de huurprijsbescherming die huurders genieten.

Vraag 10 - Verduurzaming door (particuliere) beleggers veelal afhankelijk van VvE's

De regering wil ook in de bestaande middensegment-woningen de investeringen op peil houden en is van mening dat dit segment eveneens interessant moet blijven voor beleggers om daarin te investeren. Tevens geeft de regering aan dat het noodzakelijk is dat verhuurders, met het oog op de verduurzamingsopgave, ruim voor 2030 aan de slag gaan met verduurzaming van hun woningen.²⁵ Daarbij refereert de regering aan een eerdere verduurzamingsdoelstelling voor particuliere verhuurders in 2011 om 80% van hun woningen op label C of beter te brengen. Tevens stelt de regering dat met de herziening van het WWS verduurzaming juist beloond wordt (meer punten voor een woning met een beter energielabel) en dat verhuurders gebruik kunnen maken van meerdere subsidieregelingen.²⁶ Heeft de regering er rekening meer gehouden dat een grote meerderheid van de woningen van (particuliere) beleggers die na invoering van de Wet betaalbare huur in het middensegment vallen, appartementsrechten zijn en dat niet de (particuliere) beleggers zelf, maar de VvE's de aangewezen rechtspersonen zijn die de bevoegdheid hebben tot het toepassen van (verreweg de meeste) verduurzamingsmaatregelen en zodoende de betreffende partijen zijn die als enige aanspraak zouden kunnen maken op de genoemde subsidies?

Voor het antwoord op deze vraag wil ik wijzen op het antwoord op de vraag van de leden van de VVD-fractie in hoofdstuk 3 naar een reactie op de realisatie van de duurzaamheidsopgave binnen VvE's.

In dat antwoord ga ik in op de omvang van de verduurzamingsopgave bij VvE's, de besluitvormingsprocessen en de voor VvE's geldende subsidiemogelijkheden bij verduurzaming.

Zo ja, hoe verhoudt zich de dwingendrechtelijke werking van het WWS zonder een (redelijke) overgangstermijn tot het feit dat verhuurders van appartementsrechten geen zelfstandige invloed hebben op verduurzaming en dat dit door reservefondsen van VvE's – eventueel aan te vullen door subsidies - moet worden bekostigd? Houdt de regering in dat verband ook rekening met de gemiddeld lange doorlooptijd van het aanvragen van subsidies bij gemeenten alsook de beperkte beschikbaarheid van de benodigde gespecialiseerde bedrijven?

Voor het antwoord op deze vraag geldt in de eerste plaats, dat het sturen op verduurzaming al vele jaren onderdeel is van het beleid. Voorts konden verhuurders kennis hebben van het beleid gericht op verduurzaming van huurwoningen en de daaraan verbonden concrete doelstellingen.

De memorie van toelichting gaat voor het sturen op verduurzaming onder meer in op het kabinetsprogramma Schoon en Zuinig ²⁷, het Plan van Aanpak Energie besparing Gebouwde Omgeving ²⁸, het Energieakkoord voor Duurzame Groei ²⁹, en het Klimaatakkoord ³⁰.

Inzake de betrokkenheid van partijen beschrijft de memorie van toelichting dat bij dit beleid steeds diverse partijen met belangen bij de huursector betrokken zijn geweest:

²⁵ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 26.

²⁶ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p.26, p.28, p.30, p. 36 en 41-42.

²⁷ Brief van 18 september 2007, TK 2007/08, 31 209, nr. 1.

²⁸ Brief van 25 februari 2011 TK 2010/11, 30 196, nr. 131.

²⁹ Brief van 6 september 2013, TK 2012/13, 30 196, nr. 202.

³⁰ Brief van 28 juni 2019, TK 2018/19, 32 813, nr. 342.

- Het kabinetsprogramma Schoon en Zuinig leidde bijvoorbeeld tot het Lente-akkoord energiebesparing in de nieuwbouw. Dit akkoord is op 22 april 2008 getekend door de Ministers van WWI, VROM en Vereniging Bouwend Nederland, NEPROM en NVB.
- Ook leidde dit programma tot het Akkoord energiebesparing corporatiesector, dat op 10 oktober 2008 was getekend door de Ministers van WWI en VROM en Aedes en de Woonbond.
- Het Plan van Aanpak Energie besparing Gebouwde Omgeving leidde onder meer tot het Convenant Energiebesparing Huursector. Dit convenant is op 28 juni 2012 ondertekend door de Minister van BZK, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang.
- het Energieakkoord voor Duurzame Groei leidde ertoe, dat Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang, hun met het Rijk gemaakte afspraken tot verduurzaming herbevestigden.
- het Klimaatakkoord leidde tot afspraken met onder meer Aedes, IVBN, en Vastgoed Belang, over de Startmotor huursector.

Inzake concrete doelstellingen geeft de memorie van toelichting aan, dat kan worden gedacht aan de Energieprestatie-coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouwwoningen (inmiddels vervangen door de BENG-eisen) die regelmatig werd aangescherpt, doelstellingen gericht op het realiseren van gemiddeld energielabel B voor huurwoningen in de corporatiesector en voor woningen van de leden van Vastgoed Belang een woningvoorraad met 80 procent energielabel C of beter.

Ook voorziet de huurprijsregelgeving erin dat verhuurders investeringen in verduurzaming kunnen laten leiden tot huurverhoging hetgeen bijdraagt aan hun mogelijkheden om die investeringen terug te verdienen. Verhuurders konden en kunnen daarbij een beroep doen op diverse subsidiemaatregelen en leningen zodat zij de benodigde investeringen niet volledig hoeven te dragen. Er is dan ook gekozen voor een meer geleidelijke stimulering van verduurzaming. Het kabinet ziet dan ook geen extra verduurzamingsslag door verhuurders door bijvoorbeeld C-en D-labels nog enkele jaren extra punten toe te kennen. Wel is het kabinet bereid de verduurzamingsslag door verhuurders te ondersteunen met diverse subsidies. Momenteel kunnen particuliere verhuurders en institutionele beleggers een beroep doen op de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH), de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH), de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE) en de subsidie verduurzaming verenigingen van Eigenaars (SVVE).

Samengevat geldt dus dat ook verhuurders van appartementsrechten al geruime tijd op de hoogte zijn, danwel hadden kunnen zijn, van de doelstellingen op het gebied van verduurzaming zodat zij daarmee rekening hadden kunnen houden bij hun besluitvorming, het opstellen van een eventueel (Duurzaam) meerjarenonderhoudsplan (D)MJOP, de vorming van reservefondsen van VvE's , eventueel aan te vullen door subsidies en een lening, en de planning van verduurzamingsmaatregelen rekening houdende met de beschikbaarheid van de benodigde gespecialiseerde bedrijven. Ook kunnen VvE's waar één groot eigenaar (Verhuurder) minder dan 50 procent bezit, de VvE energiebespaarlening aan gaan bij het warmtefonds om het VvE-gebouw te verduurzamen, mocht het reservefonds van de VvE niet voldoende zijn. Met de financiers van het Warmtefonds wordt onderzocht of een verdere verruiming mogelijk is zoals aangekondigd in de VvE-versnellingsagenda (TK 30 196, nr. 817).

Tenslotte wordt gewezen op de VvE-versnellingsagenda zoals aangekondigd in de brief van 5 september 2023 (TK 30 196, nr. 817). Deze agenda leidt ertoe, dat een VvE sneller tot besluitvorming kan komen. Zoals in die brief is aangegeven wordt de wet gewijzigd zodat voor alle VvE's een meerderheid van 50 procent +1 van de stemmen gaat gelden voor het nemen van een besluit voor verduurzamingsmaatregelen. Hiervoor is geen opkomsteis (quorum) vereist op de vergadering. VvE's hanteren nu vaak deze opkomsteis en een verhoogde meerderheid van 2/3 of 3/4 van de stemmen. Zoals

aangegeven in die brief wordt ernaar gestreefd halverwege 2024 een wetsvoorstel in internetconsultatie te brengen waarin de versnelling van de verduurzaming van VvE-gebouwen tot uiting komt. De inwerkingtreding van het wetsvoorstel zal naar verwachting niet eerder zijn dan in 2026. Dit betekent dat de in de vraag aangeduide situatie minder van belang zal zijn bij het verduurzamen van een complex dat in handen is van een VvE.

Vraag 11 - Op welke ervaringen tot dusverre (cijfers) zijn de exorbitant hoge boetes voor recidivisten gebaseerd?

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag³¹ stelt de regering dat “blijkt” dat de maximale boete blijkbaar niet afschrikwekkend genoeg is en dat het blijkbaar nog steeds lucratief is voor de “malafide” verhuurder om zich niet aan de regels te houden, reden waarom er een hogere boete voor recidivisten van maar liefst EUR 103.000,- wordt opgelegd. Kan de regering onderbouwd met cijfers toelichten waaruit blijkt dat de maximale boete niet afschrikwekkend genoeg is? Hebben zich er sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap in juli 2023 dit soort gevallen voorgedaan? Hoeveel boetes zijn er sindsdien daadwerkelijk opgelegd en hebben deze het beoogde effect gehad? Is in die gevallen daadwerkelijk de door de regering genoemde “escalatieladder” doorlopen³² en bood deze systematiek naar de mening van de regering voldoende waarborgen voor proportioneel optreden door gemeenten?

Navraag bij gemeenten wijst uit dat er tot op heden nog geen sprake is (geweest) van het opleggen van een bestuurlijke boete voor recidive. Dit is op zichzelf ook niet vreemd. De wet is nog geen jaar geleden in werking getreden en gemeenten hebben zich de eerste maanden gericht op het zich eigen maken van hun nieuwe toezichhoudende en handhavende taak. Bovendien dienen gemeenten – wanneer zij tot handhaving overgaan – de bestuursrechtelijke escalatieladder te doorlopen.

Bij vaststelling van een eerste overtreding ligt een waarschuwing voor de hand, tenzij de overtreding zo ernstig is dat een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom noodzakelijk is. In ieder geval moet de verhuurder de kans krijgen om door middel van een waarschuwing of herstelsanctie zijn gedrag te wijzigen. Indien er een waarschuwing wordt afgegeven, of een herstelsanctie wordt opgelegd aan de verhuurder, is het bovendien de bedoeling dat aan de verhuurder wordt gemeld dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete kan worden opgelegd, en dat dit gepaard gaat met het openbaar maken van de overtreding. Mocht de verhuurder na de waarschuwing of herstelsanctie zijn gedrag niet aanpassen, dan kan een bestuurlijke boete worden opgelegd en kunnen de gegevens van de verhuurder openbaar worden gemaakt. Pas indien de verhuurder zelfs na het opleggen van een eerste bestuurlijke boete zijn gedrag niet aanpast, kan de bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd. Uit het feit dat een verhuurder het zover heeft laten komen, blijkt dat de eerdere maatregelen voor hem onvoldoende aanleiding zijn geweest zijn malafide verhuurgedrag te wijzigen.

Met het goed en zorgvuldig doorlopen van de bovengenoemde escalatieladder – die mijns inziens voldoende waarborgen biedt voor proportioneel optreden door gemeenten – is vanzelfsprekend enige tijd gemoeid. Precieze cijfers over het aantal opgelegde boetes ontbreken, maar navraag bij gemeenten wijst uit dat het hier hoogstens om enkele casussen gaat, hetgeen bevestigt dat gemeenten in hun handhaving de escalatieladder doorlopen.

Tot slot is het met betrekking tot de mogelijkheid voor gemeenten om (recidive)boetes op te leggen nog van belang om op te merken dat de in de wet genoemde bedragen de maxima zijn. Bij het bepalen van de hoogte van de op te leggen boete dienen gemeenten steeds alle omstandigheden van het geval, zoals de ernst van

³¹ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 32.

³² Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 32.

de overtreding, te betrekken. Bovendien dient een gemeente een opgelegde boete lager vast te stellen, indien de overtreder aannemelijk maakt dat de opgelegde boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is. Bij een eventuele rechtsgang zal ook door de rechter worden getoetst op de proportionele inzet van handhavinginstrumenten door de gemeente.

Vraag 12 - Waarom houdt het bestuursrechtelijk beleid dat ingrijpt op civielrechtelijke relaties op geen enkele manier rekening met de kosten aan verhuurderszijde?

De regering stelt³³ dat verhuurders zonder de mogelijkheid van beboeten, alleen maar riskeren dat hun huurprijs wordt aangepast “naar het juiste bedrag” en dat er dus voor verhuurders weinig te riskeren valt als niet bestuursrechtelijk met boetes kan worden ingegrepen. In veel gevallen riskeren verhuurders van met name de huidige gereguleerde huurwoningen wel degelijk veel meer als zij hun huurprijzen (uit zichzelf) tijdens de looptijd van een bestaand contract omlaag zouden aanpassen, te weten dat zij de financieringskosten, VVE bijdrage, onderhoudskosten, belastingaanslagen en alle overige kosten die gemoeid zijn bij woningbezit niet meer kunnen voldoen. De regering spreekt zonder meer van “malafide verhuurders” die “teveel huur zouden vragen”. In werkelijkheid gaat het echter veelal bij gereguleerde huurwoningen (onder meer door gebrek aan doorstroming en scheef-wonen) om zeer langlopende huurcontracten van vele jaren tot vele decennia aan toe. Kan de regering met onderbouwing toelichten of, en zo ja op welke wijze, de kosten gemoeid met woningbezit voor verhuurders een rol spelen bij haar voorgestane beleid ten aanzien van het opleggen van boetes alsook bij de doelstelling “verduurzaming” van de Wet betaalbare huur?

Het WWS geldt reeds in het lage segment – ook voor particuliere verhuurders. Met het voorliggende wetsvoorstel verandert dit niet. Verhuurders hebben dus reeds bij het aangaan van het huurcontract alle informatie tot hun beschikking om de al geldende wet- en regelgeving in het lage segment te respecteren. Daarbij is het ook mogelijk om eventuele verduurzamingsopgaven en zaken als de kosten voor woningbezit te betrekken bij de keuze om wel of juist niet te gaan verhuren. Wel zorgt dit wetsvoorstel dat het reeds geldende WWS straks niet alleen afdwingbaar is door huurders, maar ook wettelijk dwingend wordt. Bij veel huurwoningen in het gereguleerde segment, worden de WWS-maxima niet gerespecteerd. WoON 2021 toont aan dat ongeveer de helft van de circa 284.000 private huurwoningen tot 145 punten voor een hogere huurprijs wordt verhuurd van het WWS-maximum. Bij deze private huurwoningen ligt de huurprijs gemiddeld 150 euro boven het WWS-maximum. Huurders van deze woningen hebben wel het recht op een lagere huurprijs, maar dwingen dit recht in veel gevallen niet af. Hierbij is sprake van een snel stijgende trend over de afgelopen jaren: in 2015 en 2018 had zo’n 20 procent van de private huurwoningen tot 145 punten nog een huurprijs boven het WWS-maximum. Ook onderzoek van ESB³⁴ laat zien dat dit hard nodig is: 94 procent van de particuliere verhuurders van woningen die nu al onder het WWS vallen, vraagt namelijk meer huur dan onder het WWS is toegestaan.

Vraag 13 - Prijsopslag in Wet betaalbare huur is in strijd met gelijkheidsbeginsel

Particuliere beleggers verhuren een groot deel van de woningen in de bestaande gereguleerde (sociale) voorraad naast woningbouwcorporaties, vooral in binnenstedelijke gebieden. Bijna de helft van particuliere verhuurders verhuurt thans woningen in het sociale segment.³⁵ Juist in deze gebieden kan uitbreiding van

³³ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 33.

³⁴ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

³⁵ Woon2021, p. 22: tabel soorten huurders op huurwoningmarkt:

<https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen--de-meetlat/347>

de woningvoorraad voornamelijk plaatsvinden door middel van transformatie, optoppen, aanbouw of splitsen. Met splitsing wordt in dit verband niet zakenrechtelijke splitsing bedoeld maar het opsplitsen van een woonruimte in meerdere woonruimten. Dit is voor woningbouwcorporaties niet interessant, reden waarom particuliere beleggers hierin een grote rol spelen. Voor nieuwbouw geldt de voorgestelde huurprijsopslag van 10% tot 1 januari 2028. Deze geldt niet alleen voor nieuwbouw sec, maar ook bij transformatieprojecten (transformatie van kantoorgebouwen, optoppen of aanbouwen). In de Nota naar aanleiding van het nader verslag stelt de regering dat de Wet betaalbare huur – meer specifiek ter zake van de nieuwbouw prijsopslag - geen onderscheid maakt naar het type verhuurders.³⁶ Voor splitsing als manier van toevoegen aan de woningvoorraad geldt de opslag echter niet. Als resultaat daarvan wordt er dus automatisch wél onderscheid gemaakt naar het type verhuurders door niet aan álle manieren waarop de woningvoorraad kan worden uitgebreid, de nieuwbouwopslag toe te kennen, maar uitsluitend aan manieren waarop institutionele beleggers dat doen. De stimulans voor particuliere beleggers om de bestaande woningvoorraad te vergroten door middel van splitsing, zal mede in het licht van gevolgen van de WWS-herziening komen te vervallen met als gevolg dat daarmee doorgaans samenhangende verduurzaming (zoals met de Wet betaalbare huur is beoogd) ook niet zal plaatsvinden. Daarmee is nu – al dan niet onbedoeld – juist wel degelijk sprake van inbreuk op het gelijkheidsbeginsel. Kan de regering aangeven of zij de inbreuk op het gelijkheidsbeginsel bewust aanvaardt en zo ja, waardoor dit gerechtvaardigd zou worden?

Voor iedereen (of je nu institutionele belegger bent of particulier) geldt hetzelfde systeem. Voor nieuwbouwprojecten waarvan de bouw al is gestart of binnenkort gaat starten hebben ontwikkelende partijen in de ontwerpfasen geen rekening kunnen houden met de voorliggende wijzigingen. De landelijke regulering heeft mogelijk een effect op de businesscase waardoor een project vertraging oploopt of geen doorgang meer vindt. Met de huidige woningtekorten is het wenselijk dat nieuwbouw door kan gaan met zo min mogelijk vertraging. Om vertraging zo veel mogelijk te voorkomen komt er daarom een nieuwbouwopslag voor woningen die voor het eerst in gebruik worden genomen na inwerkingtreding van het wetsvoorstel betaalbare huur waarvan de start bouw voor 1 januari 2028 plaatsvindt. Deze opslag geldt ook voor projecten waarbij via transformatie of optoppen woningen worden toegevoegd aan de voorraad. In deze gevallen wordt fysieke woonruimte toegevoegd aan de woningvoorraad. Het opsplitsen van woningen (woningvormen) valt niet onder de opslag.

De reden hiervoor is dat vierkante meters woonruimte moeten worden toegevoegd. Bij 1) nieuwbouw, 2) transformatie en 3) bijbouw is dat geval. Wanneer een bestaande woonruimte van 100 vierkante meter wordt opgesplitst in 2 appartementen van 50 vierkante meter is er geen sprake van toegevoegde vierkante meters. De opslag is juist bedoeld voor nieuwbouwprojecten waarbij grote investeringen worden gedaan en een lange voorbereiding aan ten grondslag ligt. Wanneer een woonruimte reeds is gebouwd, en louter nog opgesplitst wordt in 2 appartementen, speelt in veel mindere mate dan bij het volledig bouwen of transformeren dat hier dusdanige kosten mee gemoeid zijn dat een opslag is gerechtvaardigd. Zoals gezegd geldt dit net zo goed voor institutionele beleggers als voor particuliere beleggers. Ik kan de redenering over het gelijkheidsbeginsel hier dan ook niet volgen.

Wanneer een particuliere eigenaar van een appartement van zijn berging (nog geen woonruimte) een woonruimte maakt of wanneer deze eigenaar een uitbouw doet, of gaat optoppen, dan geldt gewoon de nieuwbouwopslag. Net zo goed geldt geen nieuwbouwopslag wanneer een institutionele belegger een appartementencomplex van 100 bestaande woningen op één appartementsrecht, kadastraal splitst in 100 appartementsrechten, omdat dan geen vierkante meters woonruimte wordt toegevoegd (dat bestond al). Oftewel; voor iedereen geldt hetzelfde kader. Wanneer vierkante

³⁶ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr.12, p. 37 en p. 77.

meters woonruimte worden toegevoegd, kan er gebruik worden gemaakt van de nieuwbouwopslag. Voor zowel institutionele als particuliere beleggers zijn er mogelijkheden om gebruik te maken van de nieuwbouwopslag, en gevallen waar dat niet kan.

Er is nu dus juist sprake van een eerlijk en gelijk speelveld, waarbij de vraagstelling onterecht insinueert dat hier onderscheid gemaakt zou moeten worden tussen institutionele en particuliere beleggers, hetgeen juist eerder bezwaarlijk zou zijn in het licht van gelijkheidsbeginsel omdat voor een dergelijk onderscheid, mede volgende uit hierboven genoemde argumentatie, geen legitimatie bestaat.

Kan de regering bovendien toelichten waarom het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad door middel van splitsing – doorgaans gecombineerd met verduurzaming - naar haar mening onwenselijk is, en zo ja waarom?

Naast nieuwbouw zet het kabinet volop in op het beter benutten van de bestaande voorraad. Splitsen is een manier om de bestaande voorraad beter te benutten en daarom zet het kabinet hier ook op in. In het derde kwartaal dit jaar zal de Tweede Kamer geïnformeerd worden over maatregelen rondom splitsen.

Hoewel het kabinet dus inzet op het bevorderen van splitsen, daar waar dat wenselijk is, vallen gesplitste woningen niet onder de nieuwbouwopslag. De nieuwbouwopslag geldt voor projecten waarbij via transformatie of optoppen woningen worden toegevoegd aan de voorraad. In deze gevallen wordt fysieke woonruimte toegevoegd aan de woningvoorraad. Het opsplitsen van woningen (woningvormen) valt hier niet onder. De reden hiervoor is dat vierkante meters woonruimte moeten worden toegevoegd. Bij 1) nieuwbouw, 2) transformatie en 3) bijbouw is dat geval. Wanneer een bestaande woonruimte van 100 vierkante meter wordt opgesplitst in 2 appartementen van 50 vierkante meter is er geen sprake van toegevoegde vierkante meters. De opslag is juist bedoeld voor nieuwbouwprojecten waarbij grote investeringen worden gedaan en een lange voorbereiding aan ten grondslag ligt. Wanneer een woonruimte reeds is gebouwd, en louter nog opgesplitst wordt in 2 appartementen, speelt in veel mindere mate dan bij het volledig bouwen of transformeren dat hier dusdanige kosten mee gemoeid zijn dat een opslag is gerechtvaardigd. Bovendien zou het meenemen van splitsingen leiden tot uitvoeringsvraagstukken, bijvoorbeeld voor welke van de gesplitste woningen de nieuwbouwopslag zou gaan gelden. Ook zou dit de bewijslast voor verhuurders complexer maken en het systeem voor huurders ingewikkelder maken.

Begrijpt en onderkent de regering voorts dat door de Wet betaalbare huur in de praktijk niet alleen een zeer groot deel van huurwoningen in het middensegment maar straks ook in het laagsegment (met grote verliezen) verkocht moeten worden en aan de huurmarkt wordt onttrokken? Zo ja, op welke wijze zou dit volgens de regering moeten worden voorkomen?

Ook in het laagsegment zijn er huurwoningen waarvan de huurprijs naar beneden toe moet worden bijgesteld. Bij veel huurwoningen in het gereguleerde segment, worden de WWS-maxima niet gerespecteerd. WoON 2021 toont aan dat ongeveer de helft van de circa 284.000 private huurwoningen tot 145 punten voor een hogere huurprijs wordt verhuurd van het WWS-maximum. Bij deze private huurwoningen ligt de huurprijs gemiddeld 150 euro boven het WWS-maximum. Huurders van deze woningen hebben wel het recht op een lagere huurprijs, maar dwingen dit recht in veel gevallen niet af. Hierbij is sprake van een snel stijgende trend over de afgelopen jaren: in 2015 en 2018 had zo'n 20 procent van de private huurwoningen tot 145 punten nog een huurprijs boven het WWS-maximum. Tevens laat het onderzoek van ESB³⁷ -dat zich baseert op een meer specifieke set aan verhuurders- zien dat er vaak voor wordt

³⁷ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

gekozen om méér huur te vragen dan toegestaan is: 94 procent van de particuliere verhuurders in hun onderzoekset, vraagt meer huur dan onder het WWS is toegestaan.

Daarnaast vind ik het belangrijk om te benoemen dat er zonder dit wetsvoorstel juist sprake is van een schuif van het lage- en middensegment naar het dure segment. Bij een bewonerswisseling schuiven steeds meer huurwoningen door naar het dure segment. Zonder het wetsvoorstel betaalbare huur neemt het betaalbare segment over tijd dus steeds verder af.

Zoals ik eerder al heb opgemerkt, wijs ik er op dat een bepaalde vorm van uitponding gezien kan worden als een correctie op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zeker wanneer deze woningen terechtkomen bij de doelgroep van koopstarters en middeninkomens. In paragraaf 5.2.2 van de memorie van toelichting wordt uitvoerig ingegaan in hoeverre er momenteel sprake is van uitponding, welke woningen de grootste kans maken op te worden uitgepand en wie deze woningen (kunnen) kopen. Zoals gezegd laten de meest recente cijfers van het Kadaster zien dat beleggers minder woningen in 2023 hebben verkocht dan in 2022. Het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners had een verkoopprijs onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat die werd gekocht van een belegger. De kansen voor koopstarters nemen derhalve toe wanneer beleggers woningen verkopen.

Vraag 14 - Wet betaalbare huur maakt inbreuk op het verbod op terugwerkende kracht

Het wetsvoorstel betaalbare huur is bij het midden- en laagsegment in strijd met een van de pijlers in ons rechtssysteem: het legaliteitsbeginsel (verbod op terugwerkende kracht). Er wordt immers nu zonder (redelijke) overgangstermijn inbreuk gemaakt op geldende rechten van verhuurders uit hoofde van lopende contracten alsmede wetgeving die thans bestaat en al bestond ten tijde van het aangaan van deze thans lopende contracten. Het meest in het oog springende voorbeeld hiervan is de categorie huurwoningen die thans een geliberaliseerde huurprijs heeft, die na invoering van de Wet betaalbare huur zonder enig overgangsrecht per direct ("dwingend") terugvalt in het laagsegment. Dit staat lijnrecht tegenover de werking van ons huidige systeem. In dat systeem is bijvoorbeeld is voor de vraag of sprake is van een geliberaliseerde huurwoning of niet, bepalend welke huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst is overeengekomen en wat de op dat moment geldende liberalisatiegrens was (of dit nu decennia geleden is of recent). Kan de regering onderbouwd uitleggen op welke wijze een dergelijke vergaande inbreuk op het legaliteitsbeginsel gerechtvaardigd is door de gestelde doelen van de Wet betaalbare huur om (i) huurders te beschermen tegen hoge huren en (ii) te verduurzamen?

Anders dan de leden veronderstellen is er geen sprake van terugwerkende kracht. Terugwerkende kracht houdt in dat iets wat in het heden gebeurt, gevolgen heeft voor het verleden. Voorbeeld: als iemand toeslag aanvraagt en deze persoon blijkt daar in het verleden reeds recht op te hebben gehad, kan de toeslag worden toegekend met terugwerkende kracht. Bij de Wet betaalbare huur is geen sprake van zulks. Na het jaar overgangsrecht kan de huurder, vanaf dát moment, naar de Huurcommissie of de gemeente stappen om de huurprijs te laten corrigeren. Deze correctie is echter uitdrukkelijk niet met terugwerkende kracht. De reeds 'te veel' betaalde huur over de maanden of jaren daarvoor, wordt niet met terugwerkende kracht terugbetaald aan de huurder. Hetgeen dan in het heden gebeurt, heeft dus géén gevolgen voor het verleden maar slechts voor de toekomst. Vanaf dat moment kan voor de toekomst het juiste huurbedrag conform het WWS worden betaald, zonder dat in het verleden 'te veel' betaalde huur moet worden terugbetaald. Er is dus geen sprake van strijd met het legaliteitsbeginsel. Met een voorbeeld schets ik graag dat er geen sprake is van terugwerkende kracht:

- Een huurder huurt vanaf 1 juli 2020 een gereguleerde woning met 135 WWS punten voor 1000 euro.

- Deze huur is te hoog en in strijd met het WWS-maximum, maar de huurder spreekt de verhuurder hier niet op aan door gebrek aan kennis of durf, en stapt in de eerste 6 maanden niet naar de Huurcommissie en betaalt derhalve een te hoge huur.
- Op 1 juli 2024 treedt de Wet betaalbare huur in werking, en vanaf 1 juli 2025 (na een jaar overgangsrecht) kan deze huurder naar de Huurcommissie of de gemeente stappen om zijn huurprijs vanaf dat moment te laten corrigeren.

Terugwerkende kracht zou inhouden dat de huurder het 'te veel' betaalde bedrag tussen juli 2020 en juli 2025 zou terugkrijgen. Daar is echter, mede op basis van de argumentatie die de leden van de BBB-fractie zelf in de vraagstelling etaleren, nadrukkelijk niet voor gekozen.

Vraag 15 - Welk belang rechtvaardigt de inbreuk op het legaliteitsbeginsel met de werking van artikel 23a Wet goed verhuurderschap?

De regering geeft aan³⁸ dat de mogelijkheid voor de huurder om binnen één jaar naar de Huurcommissie te gaan met een huurverlagingverzoek slechts "een beperkte uitbreiding is van de reeds bestaande mogelijkheid tot toetsing van de aanvangshuurprijs binnen 6 maanden" die thans al bestaat. Daarbij hanteert de regering een drogredenering met het argument dat alléén verhuurders die ervoor kiezen zich niet aan de wettelijke bepaling te houden uit hoofde van de wet (die nu eenmaal inhoudt dat alleen de huurprijs conform het WWS mag worden gevraagd) met deze extra toetsingsmogelijkheid zullen worden geconfronteerd. Hetzelfde betoogt de regering in het Nader rapport.³⁹

Om die reden is die mogelijkheid volgens de regering slechts "een zeer beperkte inperking van het eigendomsrecht" en is kennelijk ook de inbreuk op het legaliteitsbeginsel (verbod op terugwerkende kracht) en eenzijdige wijziging in de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder gerechtvaardigd.

- *Als de regering van mening is dat de Wet betaalbare huur reeds door de "dwingendheid" daarvan volstaat, waarom is dan een extra mogelijkheid – náást het bestuursrechtelijke handavingsinstrumentarium van de gemeenten - voor de huurder om zélf via een huurcommissie of andere instanties een beroep te doen op die "dwingendheid", volgens de regering noodzakelijk, te meer nu daarmee juist inbreuk wordt gemaakt op het legaliteitsbeginsel?*

Dat sprake zou zijn van een drogredenering herken ik niet. De beschreven inperking van het eigendomsrecht is feitelijk zeer beperkt. De huurders in kwestie hebben reeds binnen de eerste 6 maanden van de looptijd van het contract de mogelijkheid om een lagere, gereguleerde huur af te dwingen op basis van huidige regelgeving. Ook onder het huidige recht kan een huurder ervoor kiezen de woning te verlaten, waarbij een nieuwe huurder met een te hoge huur ook 6 maanden de mogelijkheid heeft om deze huur aan te vechten. Een absoluut recht op het vragen van te veel huur bestaat dus ook op basis van huidige regelgeving niet. Afgewogen tegen het te dienen belang is deze inperking naar mening van de regering goed te verdedigen en daarmee toelaatbaar. Juist het feit dat veel huurders niet durven of kunnen opkomen voor zichzelf omdat het doenvermogen daarvoor ontbreekt of er angst is de woning te verliezen, maakt dat de overheid haar rol heeft te spelen en dat er ook een bestuursrechtelijk handavingsinstrumentarium nodig is.

- *Welk zwaarwegend belang weegt op tegen een inbreuk op het legaliteitsbeginsel; één van de meest belangrijke pijlers in ons rechtstelsel?*

³⁸ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 39 en 40.

³⁹ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 4, p. 28-29.

Het legaliteitsbeginsel houdt in dat het handelen van bevoegd gezag gebaseerd moet zijn op een vooraf aanwezige bepaling en moet in beginsel voorkomen dat de wetgever met terugwerkende kracht regels kan opleggen. De leden lijken, nu er wetgeving voorligt en er wat dat betreft juist voorzien wordt in bepalingen, te doelen op dit tweede aspect van terugwerkende kracht. Anders dan de leden veronderstellen is er echter geen sprake van terugwerkende kracht en dus geen sprake van een inbreuk op het legaliteitsbeginsel. Terugwerkende kracht houdt in dat iets wat in het heden gebeurt, gevolgen heeft voor het verleden. Voorbeeld: als iemand toeslag aanvraagt en deze persoon blijkt daar in het verleden reeds recht op te hebben gehad, kan de toeslag worden toegekend met terugwerkende kracht. Bij de Wet betaalbare huur is geen sprake van zulks. Na het jaar overgangsrecht kan de huurder, vanaf dát moment, naar de Huurcommissie of de gemeente stappen om de huurprijs te laten corrigeren. Deze correctie is echter uitdrukkelijk niet met terugwerkende kracht. De reeds 'te veel' betaalde huur over de maanden of jaren daarvoor, wordt niet met terugwerkende kracht terugbetaald aan de huurder. Hetgeen dan in het heden gebeurt, heeft dus géén gevolgen voor het verleden maar slechts voor de toekomst. Vanaf dat moment kan voor de toekomst het juiste huurbedrag conform het WWS worden betaald, zonder dat in het verleden 'te veel' betaalde huur moet worden terugbetaald. Er is dus geen sprake van strijd met het legaliteitsbeginsel. Met een voorbeeld schets ik graag dat er geen sprake is van terugwerkende kracht:

- o Een huurder huurt vanaf 1 juli 2020 een gereguleerde woning met 135 WWS punten voor 1000 euro.
- o Deze huur is te hoog en in strijd met het WWS-maximum, maar de huurder spreekt de verhuurder hier niet op aan door gebrek aan kennis of durf, en stapt in de eerste 6 maanden niet naar de Huurcommissie en betaalt derhalve een te hoge huur.
- o Op 1 juli 2024 treedt de Wet betaalbare huur in werking, en vanaf 1 juli 2025 (na een jaar overgangsrecht) kan deze huurder naar de Huurcommissie of de gemeente stappen om zijn huurprijs vanaf dat moment te laten corrigeren.

Terugwerkende kracht zou inhouden dat de huurder het 'te veel' betaalde bedrag tussen juli 2020 en juli 2025 zou terugkrijgen. Daar is echter, mede op basis van de argumentatie die de leden van de BBB-fractie zelf in de vraagstelling etaleren, nadrukkelijk niet voor gekozen.

- *Is het de bewuste bedoeling van de regering om huurders iedere verantwoordelijkheid te ontnemen ten aanzien van het in kaart brengen van wat zij huren tegen welke prijs bij aanvang van de huurovereenkomst (onderzoeksplicht) of tenminste binnen zes maanden daarna, in plaats van vele jaren later?*

Op dit moment is het zo dat een huurcontract met een aanvangshuurprijs boven de bij ingang van het huurcontract geldende liberalisatiegrens na 6 maanden niet meer door de Huurcommissie in huurprijs verlaagd kan worden, ook als de woning een puntenaantal (kwaliteit) heeft waarmee het in het gereguleerde segment zou moeten vallen. Dit betekent dat huurders die niet op tijd naar de Huurcommissie (durven te) stappen, 6 maanden na aanvang van het huurcontract geen mogelijkheden meer hebben om de huurprijs te laten toetsen. Huurders zijn niet altijd voldoende in staat om in verweer te komen tegen de verhuurder, bijvoorbeeld vanwege onvoldoende doenvermogen of uit vrees om de woonruimte te verliezen. De huidige krapte op de woningmarkt heeft de positie van de huurder verzwakt, waardoor misstanden zich op steeds grotere schaal voordoen en de huurprijsbescherming niet wordt ingeroepen. Dit leidt ertoe dat mensen huren betalen die niet passen bij de kwaliteit van de woning. Het wetsvoorstel moet ertoe leiden dat huurders beter worden beschermd en een

huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woonruimte volgens het WWS.

Dit voorstel breidt hierom de toetsingsmogelijkheden bij de Huurcommissie uit. Dit betekent dat huurders te allen tijde een verzoek tot huurprijsstoetsing bij de Huurcommissie kunnen indienen, waarbij wordt getoetst aan de huidige kwaliteit van de woning. Hierdoor kunnen onterecht geliberaliseerde contracten voor zelfstandige woningen met een puntenaantal in het sociale segment of het gereguleerde middensegment bij toetsing altijd in huurprijs verlaagd worden. Wanneer verhuurders de maximale huurprijzen op grond van het WWS niet respecteren zijn zij in overtreding van de dwingende norm uit het wetsvoorstel. Het is noodzakelijk om de huurder voldoende rechtsbescherming te bieden omdat blijkt dat veel huurders niet in de eerste 6 maanden hun huur aanvechten bij de Huurcommissie. Terwijl ook na 6 maanden de te hoge huurprijs onwenselijk is.

Daar komt bij dat huurders op basis van de procedure voor huurprijsstoetsing (art. 7:254 BW) verplicht zijn eerst in contact te treden met de verhuurder om diegene een voorstel tot huurverlaging te doen. Daar ligt een door de huurder uitgevoerde puntentelling aan ten grondslag. Ook bij het indienen van een melding bij de gemeente ligt het op de weg van de huurder om aannemelijk te maken dat te veel huur gevraagd wordt of dat de puntentelling van de verhuurder niet juist is. De huurder wordt dus zeker niet ontslagen van verantwoordelijkheid. Uit de praktijk blijkt echter, zoals hierboven beschreven, dat de termijn van 6 maanden als gevolg heeft dat huurders die hun huur wel willen aanvechten, niet goed bij machte zijn om dit te doen. Daarom stelt het voorstel voor om huurders voortaan de mogelijkheid te geven om ook onterecht geliberaliseerde huurprijzen aan te vechten, conform de huurprijsstoetsingsmogelijkheid die nu al geldt voor gereguleerde contracten met een te hoge huurprijs op basis van het WWS.

- *Hoe kijkt de regering aan tegen het feit dat een verhuurder in goedlopende huurrelaties zich vrijwel nooit in het gehuurde begeeft c.q. hoeft te begeven en dus bij veel langlopende contracten na vele (tientallen) jaren helemaal geen gedetailleerd zicht heeft op de staat van het gehuurde en of de exacte uitkomst van een puntentelling en voor dat inzicht volledig afhankelijk is van een de medewerking van een huurder?*

Voor de woningwaardering zijn alleen door de verhuurder aangebrachte voorzieningen van belang. Door de huurder voor eigen kosten aangebrachte voorzieningen tellen in de woningwaardering niet mee. Een verhuurder weet doorgaans wel welke voorzieningen hij na aanvang van de huur in de woning heeft aangebracht, daarvoor hoeft hij de woning niet te betreden. Als de huurder iets aan de onroerende zaak heeft veranderd, moet hij/zij hier vooraf toestemming voor hebben gevraagd aan de verhuurder. De verhuurder is dus op de hoogte van wat hij mag meenemen in de puntentelling en wat niet. In het algemeen geldt dat een verhuurder de woning niet zonder toestemming van de huurder mag betreden (de verhuurder moet de huurder het rustig woongenot gunnen). Indien de verhuurder er duidelijk belang bij heeft dat hij de woning kan betreden, bijvoorbeeld omdat hij niet eerder een puntentelling van de woning heeft opgesteld, is het redelijk dat de huurder met de verhuurder afsprekt wanneer hij de woning kan betreden. De verhuurder kan dan een puntentelling maken. Zoals gezegd kan hij daarin alleen onroerende zaken en aanhorigheden meenemen die hij zelf heeft gerealiseerd.

- *Realiseert de regering zich dat de Wet betaalbare huur op dit punt verhuurders met behulp van een bestuursrechtelijk instrument dwingt om eenzijdig hun veelal reeds zeer langlopende civielrechtelijke contractuele relaties met huurders te wijzigen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, hetgeen in strijd is met het beginsel van contractsvrijheid (met als uitgangspunt partijautonomie) en de hoofdregel in ons recht dat*

contracten partijen binden? Zo ja, welk zwaarwegend belang weegt op tegen een dergelijke inbreuk?

Het beginsel van contractvrijheid houdt in dat partijen vrij zijn af te spreken (te contracteren) wat zij willen (inhoud) en met wie zij dat willen, zolang beide partijen handelingsbekwaam zijn en de overeenkomst (qua inhoud) niet in strijd is met de wet. De wet geeft dus altijd een duidelijke begrenzing aan de privaatrechtelijke ruimte van partijen. Het feit dat er sprake is van een huurcontract tussen verhuurder en huurder doet hier niet aan af. Bestuursrechtelijke boetes worden vaker opgelegd tegen overtredingen die een civielrechtelijke aard hebben. Daar zijn legio voorbeelden van om uit te putten. Wanneer een café of supermarkt alcohol verkoopt aan minderjarigen (civiele overeenkomst) kunnen gemeenten op basis van de Alcoholwet bijvoorbeeld ook handhaven met boetes. Wanneer in een dergelijke situatie louter de overeenkomst ontbonden kan worden, gaat er te weinig preventieve werking uit van de handhaving. Een bestuurlijke boete helpt in zo'n geval om normconform gedrag te bewerkstelligen. Het is hier ook niet zo dat de contractvrijheid hier vrij baan geeft. De wet geeft altijd de grenzen aan.

In het huurprijzenrecht ontbreekt een dergelijke bevoegdheid of grens op dit moment. Er is daarom in de huidige regelgeving voor verhuurders slechts een beperkte financiële prikkel om zich te houden aan de maximale huurprijs op grond van het WWS. Het enige risico dat de verhuurder loopt is dat het huurbedrag wordt gecorrigeerd naar het juiste bedrag. Dit maakt dat een verhuurder weinig te riskeren heeft bij het te veel vragen van huur, terwijl er wel veel valt te verdienen. Verhuurders vragen, door dit gebrek aan mogelijke represailles, jaarlijks een kwart miljard te veel huur aan hun huurders.⁴⁰ Door het introduceren van boetemogelijkheden is er wel een risico voor de verhuurder. Dit moet ervoor zorgen dat verhuurders eerder normconform gedrag zullen vertonen.

- *Realiseert de regering zich in dit verband dat in veel gevallen waarin de huurprijs om en nabij de thans geldende liberalisatiegrens, niet gemakkelijk glashelder is vast te stellen zonder professionele hulp van specialisten op het gebied van puntentellingen en al helemaal niet zonder medewerking van de huurder zelf die toegang moet bieden tot het gehuurde? Zo ja, hoe is daarmee dan rekening gehouden bij/ in het wetsvoorstel?*

De verhuurder kan voor het puntentellen gebruik maken van de Huurprijscheck van de Huurcommissie. Die vergemakkelijkt het maken van een puntentelling aanzienlijk. In aanloop naar de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel heeft het Ministerie nauw met de Huurcommissie samengewerkt zodat zij in staat zijn op tijd de nieuwe Huurprijscheck op te leveren. In het huidige huurrecht kan de verhuurder onder voorwaarden uiteindelijk altijd toegang tot de huurwoning krijgen. Het is dus niet nodig geweest daarvoor iets apart te regelen in het wetsvoorstel.

- *Realiseert de regering zich in algemene zin ook dat de inhoud en werking van bestaande wet- en regelgeving op het gebied van huurrecht nog voor de invoering van de Wet betaalbare huur al voor de gemiddelde jurist vergaande expertise vergt om te kunnen doorgronden, dat dit eens te meer geldt voor marktpartijen zelf en dat de vraag of een verhuurder voldoet aan de regels van het met de Wet betaalbare huur hernieuwde WWS, de gewijzigde Wet goed verhuurderschap (die nog maar net is ingevoerd) en het BW, in veel gevallen zeer lastig te beantwoorden zal zijn - en nog des te meer voor gemeenten - alwaar noch juridisch-inhoudelijk noch praktische expertise ter zake van puntentellingen in huis is? Zo ja, hoe is daarmee dan rekening gehouden bij/ in het wetsvoorstel?*

⁴⁰ Follow the Money, *Aanvechten hoge huur loont, huisbazen strijken jaarlijks 250 miljoen euro te veel op*, februari 2024

Ja, ik realiseer mij dat het enige investering vergt om het huurrecht te kunnen doorgronden. Tegelijkertijd verwacht ik van verhuurders dat zij zich, al dan niet via in de markt beschikbare adviseurs, vergewissen van de regels die gelden bij het verhuren van woningen. Uiteraard vraagt dit wel om duidelijke wet- en regelgeving. Ook bij de vormgeving van dit wetsvoorstel en de onderliggende besluiten is daar rekening mee gehouden, bijvoorbeeld door het WWS niet alleen te moderniseren maar ook te objectiveren en te vereenvoudigen. Voor wat betreft de expertise bij organisaties als gemeenten en de Huurcommissie is inzichtelijk gemaakt welke stappen genomen moeten worden bij de uitvoering van dit wetsvoorstel en welke kosten daarmee gemoeid zijn (welke door het Rijk gefinancierd worden). Ook tijdens de implementatie van dit wetsvoorstel blijft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties deze partijen ondersteunen. Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan een Handreiking en een modelverordening die gemeenten kunnen gebruiken bij het implementeren van deze wet. Ook werk ik momenteel aan een communicatiecampagne om de nieuwe regels zo breed mogelijk onder de aandacht te brengen.

Vraag 16 - Valt de kennelijke wens om middenhuursegment-huurwoningen beschikbaar te stellen voor kopers (starters) volgens de regering ook onder het bereik en de doelstellingen van de Wet betaalbare huur?

De regering stelt⁴¹ dat het risico op uitponden het grootst is bij huurwoningen waarbij de huurdeling door het wetsvoorstel betaalbare huur het grootste is. Zij stelt bovendien dat deze huurwoningen veelal in het "dure huursegment" worden aangeboden en op dit moment niet bereikbaar zijn voor huurders met middeninkomens, maar wel voor kopers met middeninkomens. Aangenomen dat de regering met het "dure huursegment" het hoogsegment bedoelt, zijn deze stellingen onnavolgbaar. Immers, huurwoningen die na invoering van de Wet betaalbare huur in het hoogsegment vallen, zullen überhaupt geen gevolgen ondervinden ten aanzien van gemaakte of te maken huurprijsafspraken. Het kan dan ook niet correct zijn dat juist eigenaren van deze woningen de laatste tijd het meeste overgaan tot uitponden. In tegendeel. Zoals de regering zelf aangeeft, zullen nu juist de huurprijzen van de middensegment-woningen na de eerstvolgende mutatie en de thans geliberaliseerde woningen die in het laagsegment thuishoren (na/ binnen een jaar na invoering) geraakt worden door de Wet betaalbare huur. En juist die woningen worden thans veelal ook uitgepound, met als gevolg dat er minder middensegment-woningen (alsook laag-segment woningen die thans geliberaliseerd zijn) beschikbaar zijn en zullen zijn op de huurmarkt. Kan de regering nogmaals uitleggen waarom dat anders wordt gezien en waarom er nu juist geen sprake is of gaat zijn van uitpounding van woningen in de doelgroep van de Wet betaalbare huur, te weten de laag- en middensegment-woningen?

Op pagina 49 in de nota naar aanleiding van het nader verslag⁴² geef ik aan dat het klopt dat het risico op uitponden het grootste is bij de huurwoningen waarbij de huurdeling door het wetsvoorstel betaalbare huur het grootste is. Deze huurwoningen worden veelal in het dure huursegment aangeboden en zijn op dit moment niet bereikbaar voor middeninkomens. Als deze huurwoningen worden verkocht op de koopmarkt, zorgt dit daarom niet voor een krimp van het betaalbare huursegment. Hierbij doel ik op huurwoningen die nu in het hoogsegment aan worden geboden, maar die op basis van het WWS thuishoren in het midden- of laagsegment. Woningen in het hoogsegment zijn in principe niet bereikbaar voor middeninkomens. Verkoop van dergelijke woningen leidt er derhalve niet toe dat het aantal beschikbare woningen voor middeninkomens afneemt.

Kan de regering voorts uitleggen waarom uitpounding van deze categorie huurwoningen een - kennelijk naar de mening van de regering wenselijk - (neven-)effect heeft, te

⁴¹ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 49

⁴² Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 12

weten dat kopers met een middeninkomen wel in staat zijn om de door uitponding vrijgekomen “dure” huurwoningen in eigendom te verkrijgen? De Wet betaalbare huur heeft toch in ieder geval niet tot doel om meer koopwoningen (in welk segment dan ook) te genereren?

Zoals toegelicht in de memorie van toelichting moet de regulering van de middenhuur ervoor zorgen dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding komt te staan tot de kwaliteit van de woning (excessieve huren moeten worden tegengegaan). Hierdoor moet de kans voor middeninkomens op een betaalbare woning verbeteren. Bij het verder vormgeven van de regulering is het van belang dat er een balans is tussen het verbeteren van woonlasten voor huurders enerzijds en het borgen dat het aanbod aan middenhuur op peil blijft anderzijds. Om deze balans te vinden zijn de volgende pijlers bij de verdere vormgeving gehanteerd:

1. Als eerste pijler staat de bescherming van de huurder voorop. Regulering moet ervoor zorgen dat middenhuurwoningen betaalbaar worden en voor een redelijke huurprijs worden verhuurd. Deze huurprijs moet passen bij de kwaliteit van de woning.
2. Voor de huurder is het ook belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. De omvang van het middensegment moet in verhouding staan tot de behoefte van de doelgroep. Daarom is gekeken welke verschuivingen er tussen de huursegmenten ontstaan door de regulering van het middensegment, en of er een voldoende groot middensegment overblijft.
3. Om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven, moet de investeringsbereidheid van verhuurders op peil blijven. Het aanbod aan middenhuur moet verder worden vergroot via de nieuwbouwproductie. Hier moet voldoende ruimte voor blijven voor investeerders om te investeren in de bouw van nieuwe woningen.
4. Door de modernisering van het WWS moet de verduurzaming van huurwoningen worden gestimuleerd, omdat hier nog een grote opgave ligt en huurders ook profiteren van een duurzame woning.

Het wetsvoorstel heeft derhalve niet als primair doel om de voorraad koopwoningen te vergroten. Tegelijkertijd valt een bepaalde mate van uitponding niet uit te sluiten. Dat acht de regering acceptabel, gegeven het feit dat er voldoende aanbod blijft om te voldoen aan de vraag naar woningen door afspraken rondom de nieuwbouw en de wijzigingen in het WWS waardoor de investeringsbereidheid op peil blijft. De regering acht dit des te meer acceptabel wanneer deze uitgeponte woningen terechtkomen bij de doelgroep van koopstarters en middeninkomens. In paragraaf 5.2.2 van de memorie van toelichting wordt uitvoerig ingegaan in hoeverre er momenteel sprake is van uitponding, welke woningen de grootste kans maken op te worden uitgeponte en wie deze woningen (kunnen) kopen. Zoals gezegd laten de meest recente cijfers van het Kadaster zien dat beleggers minder woningen in 2023 hebben verkocht dan in 2022. Het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners hadden een verkoopprijs onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat die werd gekocht van een belegger. De kansen voor koopstarters nemen derhalve toe wanneer beleggers woningen verkopen.

Vraag 17 - Stelt de regering (het realiseren van) “betaalbare” huur op een lijn met (het creëren van) financiële mogelijkheden voor huurders om ooit een koopwoning te kunnen betalen?

De regering stelt dat men in Nederland 100% van een koopwoning kan financieren en dat men dus alleen nog de kosten koper uit eigen middelen hoeft te voldoen.⁴³ De regering is van mening dat “door een lagere huur van een paar honderd euro, middeninkomens deze kosten sneller bij elkaar kunnen sparen” en dat de Wet

⁴³ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 55 en Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 4, p.17

betaalbare huur zodoende bijdraagt aan kansen om een woning te kunnen kopen. In het advies van de Raad van State wordt de door de regering gestelde uitkomst van de Wet betaalbare huur samengevat met het gegeven dat het dwingend maken van het WWS moet leiden tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van 145,- euro per maand. Daarvan uitgaande, alsmede van een gemiddelde koopsom voor een woning van 418.000,- euro per maand, zal de huurder voor de kosten koper (gemiddeld 6% inclusief overdrachtsbelasting) in totaal 25.000,- euro moeten sparen. Hier zal de betreffende huurder dus maar liefst 14 jaar over doen, mits hij iedere maand exact het bedrag dat hij als gevolg van de dwingendheid van het WWS over houdt, opzij legt. Is de regering van mening dat deze redenering serieus moet worden genomen? Zo ja, hoe rijmt deze redenering met de stelling van de regering dat de Wet betaalbare huur nu juist is bedoeld om huur (en niet koop) betaalbaarder te maken?

Het wetsvoorstel betaalbare huur moet ervoor zorgen dat huurders beter worden beschermd en een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woonruimte. Uit cijfers blijkt echter dat een deel van de populatie huurders op termijn wil doorstromen naar een koopwoning. Een lagere huur kan het voor huurder wel makkelijker maken om het benodigde eigen geld voor een koopwoning bij elkaar te sparen. Dit is echter niet het doel van het wetsvoorstel. Het doel van het wetsvoorstel is dat huurders een prijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning.

Er zijn andere instrumenten die huurders die willen kopen een betere positie geven, zoals de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor personen tussen de 18 en 35 jaar.⁴⁴ Hierdoor is minder eigen geld nodig, waardoor starters doorgaans minder dan 6 procent van hun aankoopprijs kwijt zijn aan kosten koper. Daarnaast wordt er volop ingezet op de bouw van betaalbare koopwoningen om het aanbod te vergroten. Van 2022 tot en met 2030 moeten er 981.000 woningen worden bijgebouwd. De vraag naar betaalbare woningen is het grootst, waardoor twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moeten zijn. Dit zijn huurwoningen in het lage segment, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Ook wordt een fonds in gebruik gesteld voor de bouw van betaalbare koopwoningen voor starters; het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Dit fonds moet starters, die momenteel (net) geen passende koopwoning kunnen vinden op een verantwoorde manier helpen de koopwoningmarkt op te komen.

Hoe wordt huur "betaalbaarder" als het uitgangspunt van de regering is dat de huurder het bedrag dat de huurder als gevolg daarvan maandelijks niet hoeft te betalen voor zijn huurwoning, nog steeds niet kan uitgeven aan andere (huishoudelijke) zaken omdat de huurder dit moet gaan sparen gedurende tenminste 14 jaar? Dat zou toch impliceren dat de huur op dit moment wel degelijk al betaalbaar is en ook betaalbaar blijft na invoering van de Wet betaalbare huur?

De vraagsteller gaat er ten onrechte van uit dat iedere huurder wil én kan kopen. Het wetsvoorstel betaalbare huur is om huurders te beschermen tegen excessief hoge huren en daarmee te borgen dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding staat tot de kwaliteit. Het doel van dit wetsvoorstel is inderdaad niet om koopwoningen betaalbaar te maken, zie hiervoor het antwoord op de vorige vraag.

Vraag 18 - Misverstand bij de regering ter zake uitgangspunten van beleggers bij te behalen rendement

De regering wijst het idee om een analyse te maken met als uitgangspunt dat jaarhuren worden vastgesteld op 5% van de WOZ-waarde van de hand met als argument dat beleggers veelal een rendementseis hanteren van de "marktwaaarde in verhuurde staat" en niet ten opzichte van de WOZ- of leegwaarde.⁴⁵ Dit is wellicht een uitgangspunt voor institutionele beleggers met betrekking tot ongesplitste

⁴⁴ Dit geldt voor een woning van maximaal 510.000 euro (peildatum 2024).

⁴⁵ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 59.

complexen, maar in algemene zin niet juist. Realiseert de regering zich dat de marktwaarde van een individuele huurwoning in verhuurde staat – ondanks het feit dat de fiscus de leegwaarde-ratio versobert en gaat afschaffen - vele malen lager ligt dan de WOZ-waarde? Is de regering er bovendien mee bekend dat door de zeer sterk gestegen WOZ-waarden in de afgelopen drie jaar in grootstedelijke gebieden, met name in Amsterdam en omgeving, de WOZ-waarde ondertussen in de praktijk veelal gelijk is aan de werkelijke marktwaarde vrij van huur, omdat deze door gemeenten gebaseerd wordt op recent gerealiseerde koopsommen voor vergelijkbare onroerende zaken in dezelfde omgeving? Kan de regering met concrete informatie onderbouwen waarom, als de fiscus bij 5% rendement een leegwaarde ratio van 100% hanteert (oftewel geen afslag doet vanwege de verhuurde staat), beleggers naar zijn mening een rendementseis hanteren van de “marktwaarde in verhuurde staat” en om die reden niet geïnteresseerd zouden zijn in het idee van een jaarhuur van 5% van de WOZ-waarde?

In de Nota naar aanleiding van nader verslag wijs ik erop dat het hanteren van een huurprijs gebaseerd op 5 procent van de WOZ-waarde veelal leidt tot hogere huurprijzen dan de huidige huurprijzen volgens WoON2021 en dan regulering conform het wetsvoorstel betaalbare huur. Ik wijs een analyse hiervan dus niet van de hand, maar laat zien dat een dergelijke benadering ten koste zou gaan van de betaalbaarheid voor huurders. Vervolgens wijs ik er ten overvloede op dat beleggers veelal een rendementseis hanteren ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat, maar dit geldt uiteraard niet voor alle beleggers, zoals de leden van de BBB-fractie ook opmerken. Omdat de gemeente terugkijkt loopt de WOZ-waarde van woningen doorgaans achter ten opzichte van de verkoopprijs, ook als de woningen in verhuurde staat zijn. Dit wordt onderschreven door onderzoek van SEO waarbij een inschatting van de leegwaarde is gemaakt op basis van de verhouding tussen verkoopprijs en WOZ-waarde van woningen die tussen 2015 en 2020 in verhuurde toestand zijn verkocht (Kamerstukken II 2021/22, 32.140, nr. 132). Op basis van dit onderzoek is de leegwaardratio in box 3 geactualiseerd. Deze wordt dus niet afgeschaft.

Vraag 19 - Uit niets blijkt dat de regering beseft dat een groot deel van huurwoningen van private beleggers⁴⁶ die na invoering van de Wet betaalbare huur als laagsegment- en middensegmentwoningen kwalificeren, appartementsrechten zijn.

De regering geeft aan⁴⁷ bij de monitoring van de Wet betaalbare huur na invoering aandacht te zullen besteden aan het in kaart brengen van redenen voor private beleggers om over te gaan tot verbetering en verduurzaming, welke reden niet alleen het liberaliseren van de woning(en) zal/zullen zijn. Kan de regering nu al – voorafgaand aan de invoering van de Wet betaalbare huur – en niet pas bij het monitoren na invoering - duidelijk maken op welke wijze zij laat meewegen dat veel laagsegment- en middenhuur-woningen onderdeel uitmaken van appartementencomplexen en dat eigenaren van individuele appartementsrechten niet juridisch bevoegd en dus ook niet bij machte zijn om individueel over te gaan tot uitvoering van de meeste gangbare verduurzamingsmaatregelen, maar afhankelijk zijn van VVE's en reservefondsen?

In de eerste plaats wil ik hierbij wijzen op het antwoord op de vraag van de leden van de BBB-fractie over hoe zich de dwingendrechtelijke werking van het WWS verhoudt zonder een (redelijke) overgangstermijn tot het feit dat verhuurders van appartementsrechten geen zelfstandige invloed hebben op verduurzaming en dat dit door reservefondsen van VvE's – eventueel aan te vullen door subsidies en eventuele lening - moeten worden bekostigd.

Samengevat heb ik in het antwoord op die vraag in de eerste plaats aangegeven, dat het sturen op verduurzaming al vele jaren onderdeel is van het beleid. Voorts konden

⁴⁶ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 4; Definitie van de Raad van State begrip “private beleggers”

⁴⁷ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 59.

verhuurders kennis hebben of in elk geval kennisnemen van het beleid gericht op verduurzaming van huurwoningen en de daaraan verbonden concrete doelstellingen.

In het antwoord op die vraag geef ik dan ook aan, dat ook verhuurders van appartementsrechten al geruime tijd op de hoogte zijn, danwel hadden kunnen zijn van de doelstellingen op het gebied van verduurzaming zodat zij daarmee rekening hadden kunnen houden bij hun besluitvorming, het opstellen van een eventueel (Duurzaam) meerjarenonderhoudsplan ((D)MJOP) en de vorming van reservefondsen van VvE's, eventueel aan te vullen door subsidies en een lening.

Tenslotte wil ik in het antwoord op deze vraag ook wijzen op de versnellingsagenda VvE's zoals aangegeven in de brief van 5 september 2023 (TK 30 196, nr. 817). Deze agenda leidt ertoe, dat een VvE sneller tot besluitvorming kan komen.

Kan de regering toelichten waarom het verantwoord wordt geacht om eerst de Wet betaalbare huur in te voeren om daarna pas in kaart te brengen wat de effecten zijn in de praktijk?

In de memorie van toelichting en nadere stukken is uitvoerig ingegaan op alle mogelijke effecten van het wetsvoorstel. Om te bepalen of de doelen van het wetsvoorstel worden behaald en of andere mogelijke andere effecten zich in de praktijk voordoen is het wenselijk om dit te blijven monitoren en na verloop van tijd te evalueren.

Vraag 20 - Gewijzigde cap op de WOZ belemmert verduurzaming huurwoningen

De regering is van mening dat de WOZ-waarde voldoende wordt meegewogen in het puntenaantal en dat het maximum (de WOZ-cap) uitsluitend is bedoeld om te voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden.⁴⁸ De gewijzigde werking van de WOZ-cap zal echter in de praktijk een belemmering vormen voor verdere verduurzaming van huurwoningen, omdat het daardoor onmogelijk wordt voor verhuurders om de verduurzamingsinvesteringen te kunnen bekostigen. Immers, door de werking van de WOZ-cap zal een huurwoning met meer dan 186 WWS-punten na verduurzaming – dus daarmee in beginsel in het vrije segment vallend - in verreweg de meeste gevallen terugvallen onder de 186 punten en daarmee een lagere maximale huur opgelegd gaan krijgen, die niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning na verduurzaming. Op welke wijze zal de regering voorkomen dat de negatieve invloed op de puntentelling door de WOZ-cap enerzijds de puntentoeename door verduurzaming anderzijds ongedaan maakt en daarmee dus verduurzaming in algemene zin, zoals de Wet betaalbare huur beoogt, juist niet wordt gestimuleerd maar belemmerd?

Ik ben me ervan bewust dat de combinatie van WOZ-cap en de puntentoekening voor de energielabels de prikkel om te verduurzamen voor bepaalde woningen kan doen afnemen. Met het Besluit betaalbare huur zal een woning die door de WOZ-cap in het gereguleerde segment terecht komt, gegarandeerd 186 punten krijgen. Dit mitigeert het effect van de WOZ-cap. In het geval dat de woning door de WOZ-cap terugvalt naar deze bovengrens, leidt verduurzaming in bepaalde gevallen niet tot een hogere huur. Echter is het niet zo dat in deze gevallen de huur door de verduurzamingsmaatregelen naar beneden moet. Ook kan verduurzaming nog steeds tot een hogere huur leiden in het geval er wordt gekozen voor een verdergaande verduurzamingsslag waarbij het aantal punten boven de 186 uitkomt. Vanuit het oogpunt van verduurzaming is het wenselijk dat er grotere stappen worden gemaakt. De regering heeft ervoor gekozen om een negatief effect op de huurprijs te beperken, en dus te kiezen voor de bovengenoemde aanpassing. In beide gevallen geldt daarnaast dat er wel een prikkel blijft om te verduurzamen, doordat verduurzaming ook tot een hogere woningwaarde leidt.⁴⁹ Dit kan oplopen tot een waardevermeerdering van ruim 10 procent.

⁴⁸ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 63.

⁴⁹ <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/effect-van-beter-energielabel/>

Ook zijn er diverse instrumenten ter financiële ondersteuning voor verhuurders ter ondersteuning bij verduurzaming. Momenteel kunnen particuliere verhuurders en institutionele beleggers een beroep doen op de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH), de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH) en de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE). Voor verduurzaming van woningen die onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaars (VvE) kan gebruik worden gemaakt van de subsidie verduurzaming verenigingen van Eigenaars (SVVE). Daarnaast kan er bij het Warmte fonds geleend worden voor verduurzaming tegen een gunstig tarief voor alle soorten woningen en voor VvE gebouwen.

Vraag 21 - Dat een woning als zelfstandig wordt aangemerkt indien deze bewoond wordt door meer dan twee volwassen huurders is zo goed als nihil. Zo'n woning zal vrijwel altijd onder het (nieuwe) WWSO vallen.

De regering geeft aan dat een woning na invoering van het Besluit betaalbare huur nog steeds zelfstandig kan zijn als deze wordt verhuurd aan meer dan twee volwassenen mits wordt aangetoond dat alle volwassenen die in het gehuurde wonen met elkaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.⁵⁰ Door gemeenten – en dus vanuit bestuursrechtelijke perspectief - wordt voor de definiëring van een duurzame gemeenschappelijke huishouding als uitgangspunt gehanteerd dat men een zekere financiële zorg voor en met elkaar draagt. Zo hanteert de Gemeente Den Haag de volgende criteria⁵¹:

“Er is sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden als:

- een gezin van 2 of meer personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben. Dit is dan 1 duurzaam gemeenschappelijk huishouden.*
- een groep van 2 of meer personen een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert of wil voeren. Hieronder wordt ook een woongroep verstaan.*
- Een alleenstaande is vanzelfsprekend 1 ‘huishouden’.*

Naast bovenstaande omschrijving van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden is nog een aantal punten van belang:

- 1. De bewoners zijn van plan om langdurig samen te blijven wonen (duurzaamheid).*
- 2. Er is sprake van wederzijdse zorg.*
- 3. Het huishouden is in een periode van 1 jaar niet van samenstelling veranderd, tenzij de veranderingen naar algemene maatstaven binnen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden passen.*
- 4. De ruimtes zijn gemeenschappelijk.*
- 5. Er is een gezamenlijk huurcontract, waarin de namen van alle huurders vermeld staan.*
- 6. Indien vereist, is er een huisvestingsvergunning aanwezig.”*

Kan de regering toelichten en onderbouwen welke situaties dan in civielrechtelijke context met meer dan twee volwassen huurders bestaan of denkbaar zijn waarin sprake is van een gemeenschappelijke duurzame huishouding?

Het klopt dat een duurzaam gemeenschappelijk huishouden doorgaans zal bestaan uit een samenwonend stel van 2 personen, of een samenwonend gezin. Op grond van de aangescherpte definitie zal dus voor de overgrote meerderheid van de situaties makkelijk te bepalen zijn of sprake is van kamerverhuur of niet. Daarmee wordt de norm duidelijker toepasbaar en uitlegbaar. Er zijn ook enkele voorbeelden te noemen waarbij meer dan 2 volwassen huurders samenwonen en toch een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Vermoedelijk is het meest voorkomende voorbeeld een gezin waarbij de meerderjarige kinderen nog in huis wonen. Daarnaast valt bijvoorbeeld te denken aan meeroudergezinnen, polyamoureuze relaties of religieuze groepen die in groepsverband wonen in duurzame vorm.

⁵⁰ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 65.

⁵¹ <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/wat-is-een-duurzaam-gemeenschappelijk-huishouden/>

Vraag 22 - De Wet betaalbare huur leidt op zichzelf maar ook als onderdeel van de stapeling van overheidsmaatregelen gericht op particuliere beleggers tot een unfair balance

De regering stelt dat onderzoek is gedaan naar de negatieve effecten van de samenloop van de Wet betaalbare huur en fiscaliteit, waarbij voor het toekomstig stelsel box 3 wordt uitgegaan van een vermogenswinstbelasting voor vastgoed.⁵² De demissionair staatssecretaris voor Financiën⁵³ verwijst hierbij naar het beginsel dat ook een demissionair kabinet met één mond praat. De regering erkent voorts expliciet dat particuliere beleggers zijn aan te merken zijn als natuurlijke personen en passieve beleggers en zodoende onder de heffing van Box 3 vallen. De regering suggereert in dit kader zonder onderbouwing dat het aantal door particuliere beleggers verhuurde woningen in Box 3 – zijnde volgens de regering 150.000 – en daarmee de gevolgen van deze samenloop relatief beperkt is. Kan de regering de bron noemen van het getal van 150.000 woningen en toelichten hoe dit getal in verhouding staat tot het feit dat er volgens CBS cijfers in 2022 meer dan 1 miljoen private huurwoningen in handen van 280.000 particuliere beleggers zijn? Waarom hanteert de regering niet de openbaar beschikbare cijfers van het CBS inzake de eigendomsverhoudingen van woningen in Nederland?

Het aantal van 1 miljoen private huurwoningen volgens het CBS betreft alle private huurwoningen (niet in het bezit van woningcorporaties). Dat betreft huurwoningen van zowel institutionele partijen als grote en kleinere bedrijfsmatige verhuurders als natuurlijke personen. Die laatsten worden meestal als *particuliere beleggers* aangeduid en kunnen in box 3 verhuren.

Volgens schattingen van het Ministerie van Financiën wordt maar een klein deel van het aantal huurwoningen, 150.000, verhuurd in box 3. Deze cijfers zijn gebaseerd op aangiftegegevens box 3 gecombineerd met de WOZ-gegevens van onroerende zaken, die beschikbaar zijn voor de Belastingdienst. Het CBS heeft geen gegevens over de fiscale status van verschillende typen private verhuurders, zoals natuurlijke personen en/of bedrijfsmatige verhuurders. Het is dus niet zo dat alle woningen die het CBS aanmerkt als in handen zijnde van particuliere beleggers per definitie ook als verhuurde woningen in box 3 worden belast. Het kan ook particulieren betreffen die via een bv beleggen.

Waarom is de regering van mening dat de samenloop van de gevolgen van de Wet betaalbare huur en fiscaliteit geen unfair balance veroorzaakt?

In paragraaf 5.3 van de memorie van toelichting worden verschillende onderzoeken toegelicht naar de samenloop van effecten, waaronder het wetsvoorstel betaalbare huur en de fiscaliteit. Uit de onderzoeken blijkt dat voor een deel van de verhuurders de samenloop van dit wetsvoorstel en de fiscaliteit een negatief effect zal hebben op de huurinkomsten, hoewel dit effect per individu verschilt. Dit brengt met zich mee dat het wetsvoorstel een inmenging vormt op het eigendomsrecht van de verhuurder. Het verlies van rendement van een deel van de verhuurders, moet worden afgewogen tegen de betaalbaarheidsproblemen van huurders. Met dit wetsvoorstel wil ik de disbalans die op de huurmarkt is ontstaan herstellen. Het gevonden evenwicht is voortgekomen uit genoemd onderzoek naar de samenloop van maatregelen. Daarnaast is middels botsproeven naar de businesscase van investeerders gekeken. Dit is gebruikt om de exacte vormgeving van de regulering te bepalen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de *fair balance*, die is vereist om de inmenging in het eigendomsrecht te rechtvaardigen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel.

⁵² Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 12, p. 68.

⁵³ Van Rij: 'Stapelning regulering, overdrachtsbelasting en box 3 niet goed bekeken'; www.vastgoedmarkt.nl.

Vraag 23 - Ook onderzoek TU Delft wijst op ondoelmatigheid wet betaalbare huur en negatieve effecten voor huuraanbod

In het onderzoek van de TU Delft⁵⁴ is aangetoond dat de afname van het bestaande middenhuur-aanbod het gevolg is van de disproportioneel negatieve effecten van de Wet betaalbare huur voor particuliere verhuurders en dat daarom de wet moet worden herzien. Particuliere beleggers hebben ruim 1 miljoen middenhuurwoningen op hun naam staan en zijn daarmee de tweede huisvester in Nederland na de woningcorporaties. Waarom houdt de regering desondanks vast aan het mitigeren van de effecten van de Wet betaalbare huur voor uitsluitend nieuwbouw door middel van een huurprijsopslag en niet voor de bestaande voorraad, hetgeen ernstig inbreuk maakt op gelijkheidsbeginsel?

Er zijn in totaal 1 miljoen private huurwoningen in Nederland. Dit zijn woningen van institutionele partijen, bedrijfsmatige verhuurders en natuurlijke personen (particuliere verhuurders). Van deze miljoen private huurwoningen betreft het ca 490.000 gereguleerde, ca 280.000 midden en ruim 220.000 dure private huurwoningen. Ook zijn er ruim 110.000 middenhuurwoningen van corporaties. Samen betreft dat 392.000 middenhuurwoningen. Het is dus niet zo dat er 1 miljoen middenhuurwoningen in handen zijn van particuliere beleggers.

Het aangehaalde onderzoek betreft een masterscriptie waarvoor een enquête is gebruikt die is uitgezet door Vastgoed Belang. Vastgoed Belang heeft onder de leden gevraagd in hoeverre het overheidsbeleid er toe zal gaan leiden dat verhuurders woningen gaan verkopen. Hierbij is naast het beleid ten aanzien van de regulering middenhuur, ook ander beleid meegenomen, zoals de wijzigingen in box 3. Uit deze enquête blijkt dat veel leden overwegen woningen te verkopen. Hoewel het inderdaad te verwachten is dat een deel van de woningen verkocht zal worden, wil ik wel enkele nuanceringen plaatsen. Zo betreft dit verwachtingen van investeerders en is het niet zeker dat zij daadwerkelijk tot verkoop overgaan. Uit een studie van Ortec⁵⁵ blijkt bijvoorbeeld dat vóór de invoering van de verschillende beleidsmaatregelen ook al voor 60 procent van de middenhuurwoningen de uitpondwaarde hoger is dan de doorexpliatiewaarde (na invoering van alle verschillende maatregelen ongeveer 95 procent). Ook bij een lager rendement kan doorexpliatie nog steeds relatief aantrekkelijk kan zijn als belegging. Of een belegging aantrekkelijk is hangt mede af van de eigendomsstructuur, wijze van financiering en andere omstandigheden zoals de wijze waarop een eigenaar wordt belast. Daarnaast zal de belegger alleen uitponden als alternatieve beleggingsvormen, zoals aandelen of staatsobligaties, aantrekkelijker zijn. Daarnaast zijn ook andere beleidsmaatregelen van invloed, naast de regulering middenhuur, zoals de wijzigingen in box 3. Tenslotte verschilt het effect van de regulering middenhuur sterk per woning. 60 procent van de woningen wordt al verhuurd voor een huurprijs onder het WWS. De verwachting is dat woningen die relatief veel in prijs naar beneden moeten de grootste kans hebben om verkocht te worden. Deze woningen zijn nu al nauwelijks betaalbaar voor middeninkomens.

In verschillende scenario's is gekeken naar het aantal woningen dat verkocht zou worden als gevolg van de regulering. CBRE⁵⁶ heeft hier een schatting voor gemaakt van waarbij zij uitgaan van 23.500 in een laag scenario tot 160.000 in een hoog scenario. De verwachting is echter – ook met verkopen als gevolg van de regulering middenhuur – dat de totale hoeveelheid betaalbare woningen toe blijft nemen.

⁵⁴ J. Duurland "Exploring the effects of increased rent regulation and taxation on the investment behaviour of private landlords in the Dutch housing market and the position of private tenants", te raadplegen via:

<https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:728a86ea-82e2-448b-b929-c8aa0490d6c4?collection=education>

⁵⁵ Ortec Finance (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector

⁵⁶ CBRE (2023), Huurwoningvoorraad fors omlaag door slechter investeringsklimaat

In de vormgeving van de regulering is ingezet op een goede balans tussen betaalbaarheid en investeringsbereidheid. In het WWS zijn diverse aanpassingen gemaakt om de investeringsbereidheid te vergroten. Dit betreft niet enkel maatregelen gericht op nieuwbouw, zoals de nieuwbouwopslag, maar ook maatregelen voor bestaande bouw. Van de betere waardering van het energielabel kan bestaande bouw ook profiteren, ook de betere waardering van (gezamenlijke) buitenruimte en het verschuiven van de WOZ cap naar 186 punten draagt bij aan de investeringsbereidheid van zowel bestaande bouw als nieuwbouw. De nieuwbouwopslag is wel specifiek bedoeld voor nieuwbouw, omdat dit een overgangsmaatregel is. Voor bestaande bouw is er ook een overgangsmaatregel, namelijk dat de regulering gaat gelden ná bewonerswissel.

Wat betreft het gelijkheidsbeginsel tussen nieuwbouw en bestaande bouw valt daarnaast het volgende op te merken. Het kenmerkende verschil tussen nog te bouwen nieuwbouw en bestaande bouw is dat nog te bouwen nieuwbouw nog niet bestaat. Wanneer deze nog te bouwen nieuwbouw niet wordt gerealiseerd loopt het woningtekort nog verder op dan nu het geval is. Bij bestaande bouw geldt dat een woning altijd een woning blijft. Ook wanneer een huurwoning wordt uitgeponnd, blijft dit een woning, die dan van een huurder naar een eigenaar-bewoner gaat. Voor de woningschaarste is dat neutraal. Gezien de acute woningschaarste is voldoende nieuwbouw noodzakelijk.

De 10 procent nieuwbouwopslag is overgangsrecht voor middenhuurwoningen die voor het eerst in gebruik worden genomen na inwerkingtreding van het wetsvoorstel betaalbare huur en waarvan de start bouw voor 1 januari 2028 plaatsvindt. Zij mogen gedurende 20 jaar na ingebruikname de opslag van 10 procent hanteren. De investeerders van deze woningen hebben in de ontwerpfase nog geen rekening kunnen houden met wetsvoorstel betaalbare huur. Ook hebben ze nog geen huurinkomsten kunnen genereren onder het oude stelsel, omdat de woningen pas voor het eerst worden verhuurd na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. Dat maakt dat er extra druk ontstaat op de businesscase van deze woningen. Dit is een belangrijk verschil met middenwoningen in de bestaande bouw, die tot een bewonerswisseling nog huurinkomsten kunnen generen onder het oude stelsel.

De nieuwbouw dient een groot algemeen belang, omdat hiermee het woningtekort wordt ingelopen. Vertraging moet daarom zoveel mogelijk worden voorkomen. Een ander verschil met bestaande bouw is dat de gestegen bouwkosten ertoe dat hoge kosten worden gemaakt in de nieuwbouw, waardoor een extra maatregel nodig is om de regulering niet te ingrijpend te laten werken. Tot slot kan de keuzeruimte om bij afloop van een huurcontract niet opnieuw te verhuren, zoals deze keuze in de bestaande bouw bestaat, beperkt zijn door gemaakte afspraken tussen gemeenten en verhuurende partijen die vaak voor meerdere jaren lopen. Met het huidige woningtekort is het dus cruciaal dat de woningbouw doorgang kan vinden.

Om te zorgen dat er geen vertragingen ontstaan bij de nieuwbouwwoningen waarvan de bouw al gestart is of in de startblokken staat (start bouw voor 1 januari 2028), is gekozen om de 10 procent opslag als overgangsrecht in te voeren voor een periode van 20 jaar na ingebruikname. Bij nieuwbouwwoningen waarvan de bouw start na 1 januari 2028, is er nog ruimte voor de ontwikkelaar om rekening te houden met de voorliggende regulering. Daarom is een overgangsrecht bij deze woningen niet meer nodig. Wel wordt uiterlijk op 1 juli 2027 geëvalueerd wordt of het noodzakelijk is om de nieuwbouwopslag ook na 1 januari 2028 voort te zetten voor middenhuurwoningen. Concluderend zijn er kenmerkende verschillen tussen nieuw- en bestaande bouw die onderscheid op bepaalde onderdelen legitimeren.

Hoe komt de Wet betaalbare huur in dat verband tegemoet aan het doel om huurders van bestaande middenhuursegment woningen te beschermen tegen hoge huren enerzijds en het doel om woningen te verduurzamen anderzijds?

Momenteel vallen huurders in het middensegment in de geliberaliseerde sector, waardoor zij geen huurprijsbescherming genieten en hun huurprijs niet gebonden is

aan het WWS-maximum voor hun huurwoning. Deze huurders gaan beschermd worden doordat de gereguleerde sector en de daarbij behorende huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment. Doordat hun maximale huurprijs dan vervolgens wordt bepaald door het WWS, zal de verhuurder eerder geneigd zijn om te verduurzamen. Dat komt omdat in het WWS verschillende prikkels zijn ingebouwd die verduurzaming belonen en dus leiden tot een hogere maximale huurprijs. De belangrijkste daarvan is het energielabel: een goed energielabel levert meer huur op. De huurder heeft zo enerzijds huurprijsbescherming, terwijl er anderzijds een sterke stimulans is om de huurwoning te verduurzamen voor de verhuurder.

Vraag 24 - Doelmatigheid wet betaalbare huur (ook volgens Raad van State) niet aangetoond

Tot op heden heeft de regering over de te verwachten effecten van de wet betaalbare huur verzuimd om op basis van wetenschappelijke onderzoeksgegevens de door de regering veronderstelde effecten van de wet in kaart te brengen en aan te tonen. Dit heeft de regering ook niet gedaan nadat de Raad van State op meer dan 10 onderwerpen heeft geadviseerd om dit wel te doen. Daarmee staat vast dat enig causaal verband tussen de (voorgestelde) werking van de Wet betaalbare huur na invoering en de vier doelstellingen van de Wet betaalbare huur ontbreekt. Kan de regering alsnog met wetenschappelijke onderzoeken aantonen waaruit blijkt dat na invoering van de Wet betaalbare huur, (i) huurders beschermd zijn tegen te hoge huren (ii) een voldoende omvangrijk middensegment wordt gecreëerd (iii) de investeringsbereidheid op pijl wordt gehouden en (iv) verduurzaming zal plaatsvinden? Zo ja, kan daarbij ook worden ingegaan op alle rapportages en adviezen van gerenommeerde onderzoeksinstituten en wetenschappers, maar ook op het advies de Raad van State?

Ik kan mij niet vinden in de stelling van de leden van de BBB-fractie en vind het dan ook onjuist om te stellen dat de causaliteit van de 4 doelstellingen van het wetsvoorstel betaalbare huur niet door (wetenschappelijk) onderzoek wordt ondersteund. De reden voor deze wet baseer ik onder andere op cijfers uit het WoON, het Kadaster en het CBS. Voor de nadere uitwerking van de vormgeving van het wetsvoorstel is gebruik gemaakt van verschillende onderzoeken, zoals de onderzoeken van Stec, SEO, Brink, CBRE en Abf. Daarnaast heb ik gebruik gemaakt van de reflecties van enkele hoogleraren op het wetsvoorstel. Graag verwijs ik de leden van de BBB-fractie naar de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel, het Nader rapport, de nota naar aanleiding van het verslag, de nota naar aanleiding van het nader verslag en alle met het wetsvoorstel meegestuurde onderzoeksrapporten voor een nadere onderbouwing hiervan.

Vraag 25 - Niet aantoonbaar doelmatige wet betaalbare huur leidt tot onvoldoende rechtvaardiging inmenging eigendomsrecht

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft er in zijn advies op gewezen dat de regering niet overtuigend heeft gemotiveerd waarom het wetsvoorstel effectief is en dat risico's onvoldoende zijn ondervangen. Daarmee bestaat volgens de Afdeling onvoldoende rechtvaardiging voor de inmenging in en inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurders en investeerders.

Waarom is de regering van oordeel dat de doelmatigheid van de Wet betaalbare huur niet onderbouwd hoeft vast te staan voordat deze wordt ingevoerd?

Uiteraard moet de doelmatigheid van het wetsvoorstel voldoende onderbouwd worden voordat deze wordt ingevoerd. Om deze reden heeft de regering het advies van de Raad van State op dit punt opgevolgd door de memorie van toelichting aan te vullen met een nadere onderbouwing. Meer in het bijzonder is in hoofdstuk 4.2.2 van de memorie van toelichting de noodzakelijkheid en geschiktheid van het wetsvoorstel meer

uitgebreid beschreven. De argumenten hieromtrent stonden reeds in verschillende hoofdstukken van de memorie van toelichting. Naar aanleiding van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State zijn de belangrijkste argumenten over de noodzakelijkheid en geschiktheid van het wetsvoorstel in samenhang weergegeven in de paragraaf over het eigendomsrecht (paragraaf 4.2.2).

Vraag 26 -Waarom wordt er in het voorstel van Wet betaalbare huur geen enkele aandacht besteed aan de aanpak van scheefwonen en wachtlijsten in de sociale sector?

Waarom wordt er in het voorstel van Wet betaalbare huur geen enkele aandacht besteed aan de aanpak van scheefwonen en wachtlijsten in de sociale sector?

Het voorliggende wetsvoorstel heeft als primaire doel het betaalbaar maken en houden van lage- en middenhuurwoningen. Het succesvol aanpakken van 'scheefwonen' zou betekenen dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de primaire doelgroep. Huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning zouden dan minder lang op de wachtlijst hoeven te staan. Deze huishoudens wonen nu wellicht in te dure middenhuurwoningen. Zoals ik eerder heb aangegeven betekent 'scheefwonen' niet dat het gaat om huishoudens met een fors inkomen, bijna 75 procent van de 'scheefwoners' heeft een huishoudinkomen tot 74.000 euro per jaar (2021). Ook deze huishoudens moeten een passende en betaalbare woning kunnen vinden. Juist door invoering van het voorliggende wetsvoorstel worden middenhuurwoningen meer betaalbaar en zal het voor 'scheefwoners' mogelijk worden om een betaalbaar alternatief te vinden voor hun sociale huurwoning.

Op grond van het huidig geldende huurrecht in boek 7 BW is een huurder van woonruimte in Nederland in zeer vergaande mate beschermd. Vrijwel alle regelingen die hierin zijn vastgelegd – ook de algemene wetsbepalingen in artikel 7:201 tot en met 7:231 BW - zijn (semi-) dwingendrechtelijk van aard verklaard voor huurders van woonruimte. Dit brengt met zich mee dat een huurovereenkomst voor woonruimte in de praktijk door verhuurders slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan worden beëindigd door opzegging. De enige uitzondering daarop gold waren de kortlopende huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar (Wet doorstroming huurmarkt 2016). Deze Wet wordt echter afgeschaft met de invoering van de Wet vaste huurcontracten per 1 juli 2024. Ook ontbinding van een huurovereenkomst als huurders ernstig tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen jegens verhuurders, - hetgeen volgens artikel 7:231 BW te allen tijde via de Kantonrechter dient plaats te vinden – is bijzonder moeilijk en lastig te bewerkstelligen. Kantonrechters gaan ook bij ernstige wanprestatie zijdens huurders extreem voorzichtig om met ontbinding en ontruiming. Dit is sinds de coronapandemie nog meer het geval doordat verhuurders sinds 2021 op grond van de Wet Schuldhulpverlening gedwongen worden om eerst gemeenten in te schakelen voordat zij ontvankelijk zijn bij de Kantonrechter.⁵⁷ Dit gegeven, gecombineerd met de in 2023 ingevoerde Wet goed verhuurderschap op grond waarvan gemeenten zich bestuursrechtelijk kunnen mengen in de civielrechtelijke contractuele relatie tussen huurders en verhuurders, brengt in de praktijk een zeer grote disbalans met zich mee in de machtspositie van huurders en verhuurders. In artikel 7:213 BW is weliswaar bepaald dat huurders zich als goed huisvader ten aanzien van het gehuurde moeten gedragen, maar in tegenstelling tot de verplichting tot goed verhuurderschap, is deze verplichting van huurders op geen enkele wijze verder concreet ingevuld en nader uitgewerkt in diverse wetten. De meest in het oog springende uitwas hiervan is het feit dat de wet niet in mogelijkheden voorziet om consequenties te verbinden aan scheefwonen. Zoals wordt onderkend en benadrukt in het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State gaat de sociale woningvoorraad gebukt onder wachtlijsten en scheefwonen. Huurders van sociale huurwoningen dienen weliswaar bij aanvang van de huurovereenkomst te beschikken over

⁵⁷ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/vroegsignalering-door-verhuurders/vragen--antwoorden-gewijzigde-wet-gemeentelijke-schuldhulpverlening>.

een huisvestingsvergunning,⁵⁸ maar het ontbreken daarvan na het ingaan van de huurovereenkomst heeft geen enkel gevolg. Zoals hiervoor aangegeven, beëindiging of ontbinding van een huurovereenkomst is voor verhuurders immers in vrijwel geen enkel geval mogelijk. Het is een feit van algemene bekendheid dat de sociale woningvoorraad als gevolg hiervan op grote schaal bezet wordt gehouden door bewoners die (al lang niet meer) vallen in de doelgroep voor die voorraad. Kan de regering toelichten waarom in het wetsvoorstel betaalbare huur, ten behoeve van doelstelling nummer 1 daarvan, te weten: huurders beschermen tegen hoge huren, geen enkele maatregel is opgenomen die het ertoe leidt dat scheefwonen in Nederland wordt aangepakt?

Een van de beste maatregelen die we kunnen nemen om 'scheefwonen' aan te pakken is zorgen voor een betaalbaar alternatief. Deze wet zorgt voor een betaalbaar alternatief. Daarnaast kan de inkomensafhankelijke huurverhoging worden toegepast.

Waarom accepteert de regering de status quo ter zake van scheefwonen en wachtlijsten met als gevolg dat een groot deel van de bestaande sociale woningvoorraad in handen is van huurders die daar volgens het systeem geen recht op hebben?

De groep scheefwoners in corporatiewoningen is met 7,2 procent van de woningvoorraad, 151.000 huishoudens, relatief klein. Daarnaast gaat het in de regel niet om huishoudens met een heel hoog inkomen, zoals ik eerder heb aangegeven. Deze groep kan op dit moment ook vaak geen alternatief vinden, er is voor hun geen betaalbaar alternatief in de huur of koopsector. Juist om die reden is het voorliggende wetsvoorstel belangrijk. We moeten deze groep een keuze bieden om te verhuizen naar een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning. Het voorliggende wetsvoorstel moet ervoor zorgen dat middenhuurwoningen betaalbaar worden en blijven. Om te zorgen voor meer betaalbare koopwoningen is er in de woningbouwafspraken steeds van uitgegaan dat twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moeten zijn. Dit zijn huurwoningen in het lage segment, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Is de regering niet van mening dat huurders met een laag inkomen nu juist bij uitstek worden beschermd tegen hoge huren als de regering ervoor zorgt dat huurders met een hoog of middeninkomen niet (langer) de sociale woningvoorraad bezet houden?

Nee. Iedereen in een sociale huurwoning wordt bij uitstek beschermd tegen hoge huurprijzen. Zoals aangegeven in eerdere antwoorden is dit echter niet voldoende. Ook voor de groep die net meer inkomen heeft dan de inkomensgrens voor een sociale huurwoning is bescherming tegen onbetaalbare huren gewenst én er moet wel een alternatief zijn voor de middeninkomens.

Vraag 27 -Invoering en praktijk

Huurders van corporaties hebben vóór 1 mei 2024 een brief ontvangen met hoeveel procent de huur wordt aangepast per 1 juli 2024. Als de Wet betaalbare huur wordt ingevoerd per 1 juli 2024 dan geldt het nieuwe WWS en moeten de huren eventueel worden aangepast. Door bijvoorbeeld een andere waardering van energielabels. Dit is verwarrend voor huurders en geeft praktische moeilijkheden voor corporaties. Kan de regering hierop reflecteren?

De huren worden jaarlijks doorgaans verhoogd per 1 juli. Het kabinet ziet een noodzaak het WWS te moderniseren. De jaarlijkse huurverhoging kan geen reden zijn de vernieuwing van het WWS niet door de voeren of uit te stellen. Voorts geldt dat corporaties zeer zelden verhuren voor een huurprijs die het maximum bedraagt van wat het WWS toestaat. Een eventuele verandering van de maximale toegestane huurprijs,

⁵⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/heb-ik-een-huisvestingsvergunning-nodig-om-een-huurwoning-te-krijgen>.

als gevolg van de aanpassingen in het WWS, heeft naar mijn verwachting dan ook in de praktijk weinig tot geen gevolgen voor de toegestane huurverhoging.

Vraag 28 – Implementatie gemoderniseerde WWS en WWSO

Met de Wet betaalbare huur worden het WWS en WWSO gemoderniseerd. Verhuurders moeten veel nieuwe data inventariseren en softwareleveranciers moeten dit verwerken in de systemen. Op 25 april 2024 werd duidelijk hoe het nieuwe WWS(0) er definitief uitziet inclusief amendementen, terwijl de ingangsdatum op 1 juli 2024 staat. Kan de regering aangegeven of deze verwacht dat verhuurders voor die datum de nieuwe WWS goed in de systemen kunnen zetten?

De signalen die ik tot zover heb ontvangen is dat verhuurders alles op alles zetten om voorbereid te zijn op de inwerkingtreding van de wet betaalbare huur. Dat is belangrijk omdat de problematiek in de huursector nijpend is. De inwerkingtreding zal uiteindelijk per separaat Koninklijk Besluit bekend worden gemaakt. Nadat het advies van de Raad van State op de AMvB's is doorlopen en wanneer de wetsbehandeling in uw Kamer tot een einde is gekomen zal ik definitief beslissen over de inwerkingtreding waarbij ik op dit moment nog steeds streef naar 1 juli 2024. Wel neem ik uiteraard alle signalen van stakeholders serieus en zal ik die meewegen in de uiteindelijk beslissing over wanneer de wet en de besluiten in werking treden. Daarnaast hecht ik er waarde aan om te benadrukken dat handhaving door gemeenten op grond van de Wet goed verhuurderschap – waar het wetsvoorstel betaalbare huur een toevoeging op is – altijd proportioneel moet zijn. Ik vertrouw er op dat gemeenten bedachtzaam om gaan met hun toezichthoudende taak en de ernst van een eventuele sanctie in balans brengen met de geconstateerde overtreding. Dit voorkomt te stringente handhaving.

Kan de regering aangeven wat de gevolgen zijn als verhuurders op 1 juli 2024 nog geen feitelijk kloppende puntentelling kunnen verstrekken bij nieuwe contracten aangezien het nieuwe WWS(0) nog niet goed in hun systemen staat?

Het klopt dat verhuurders bij contracten die na inwerkingtreding worden afgesloten ook een puntentelling moeten verstrekken aan huurders. Indien dit niet gebeurt, is sprake van een overtreding van de Wet goed verhuurderschap, waar gemeenten op toezien. Gemeenten dienen in hun handhaving de escalatieladder te volgen, waarbij voor een licht vergrijp eerder een waarschuwing voor de hand ligt dan een sanctie. De handhaving dient immers proportioneel te zijn. Overigens kunnen verhuurders reeds op basis van de huidig gepubliceerde voorgenomen wet- en regelgeving een puntentelling opstellen voor de te verhuren woonruimte.

Verhuurders en softwareleveranciers geven aan dat ze het nieuwe WWS niet voor 1 juli 2024 goed in de systemen krijgen. Het kost tijd om de nieuwe data te inventariseren en te verwerken. Kan de regering toelichten of zij de stelling deelt dat de invoering van de Wet betaalbare huur zorgvuldig moet zijn en of een ingangsdatum van bijvoorbeeld 1 januari 2025 kan zorgen voor een meer ordentelijke invoering?

Het wetsvoorstel betaalbare huur is reeds sinds lange tijd aangekondigd en openbaar. Op basis hiervan zijn alle organisaties die te maken krijgen met de uitvoering, waaronder de Huurcommissie, woningcorporaties, verhuurders, beleggers en gemeenten, al lange tijd bezig met de voorbereidingen hierop. Vanuit deze organisaties hoor ik regelmatig dat zij het cruciaal vinden om vóór 1 juli 2024 duidelijkheid te hebben over hoe deze wet eruit komt te zien. Uiteraard geldt tegelijkertijd dat ik niet doof ben voor signalen vanuit de uitvoering, ook als het gaat om de oproep om (onderdelen van) de wet op een later moment dan 1 juli in werking te laten treden. Ik ben en blijf hierover in gesprek met deze partijen. Echter blijft het van cruciaal belang dat het vóór 1 juli 2024 duidelijk is hoe deze wet eruit komt te zien.

Vraag 29 - Verduurzaming/renovatie

In het Ontwerpbesluit bij de wet is opgenomen dat er 'een situatie denkbaar is dat er voor de woning geen geldig energielabel is vastgesteld op het moment dat de woning wordt verhuurd. De puntentoekenning voor de energieprestatie op de ingangsdatum van de huurovereenkomst dient in dat geval plaats te vinden aan de hand van het bouwjaar. Dit geldt ook indien op een later moment alsnog een geldig energielabel wordt bepaald'.⁵⁹ In de volgende situatie levert dit een probleem op. Bij een groot renovatieproject kunnen bewoners normaliter intrekken wanneer nog niet alle woningen gereed zijn. Op dit moment is er vaak wel een voorlopig label bepaald, maar nog geen definitief label. Het definitieve label kan pas worden opgemaakt wanneer alle woningen zijn opgeleverd. De energielabeladviseur moet namelijk een representatieve steekproef doen bij de opgeleverde woningen. Het kan zo een paar maanden duren tussen oplevering van de eerste en de laatste woning. Wanneer een corporatie de huurder laat intrekken en er dus nog geen definitief geldig label is, moet de corporatie terugvallen op het bouwjaar om het aantal huurpunten te bepalen. Een groot deel van de voorraad heeft een bouwjaar van 1960 tot 1980 en valt dan zomaar 36 punten terug, wat overeenkomt met €216 in de huurprijs. Omdat het label niet nog later toegevoegd mag worden, blijft het bouwjaar geldig totdat er weer een mutatie plaatsvindt en dus een nieuw huurcontract getekend wordt. De lagere huurprijs werkt dermate lang door dat een corporatie ervoor zal kiezen om een paar maanden geen huur te incasseren en de bewoners pas ná oplevering van álle woningen in te laten trekken. Kan de regering hierop reflecteren en deelt de regering met de leden van de BBB-fractie dat dit een onwenselijk effect is? Is de regering bereid om een coulanceperiode van zes maanden voor renovatieprojecten vast te leggen, die ervoor zorgt dat woningen om deze reden niet onnodig leeg staan? Is de regering bereid om dit onwenselijke effect weg te nemen door formeel vast te leggen dat indien sprake is geweest van renovatie met een labelverbetering tot gevolg, de verhuurder maximaal zes maanden de tijd krijgt na de ingangsdatum van het huurcontract om het definitieve label te laten registreren? Is de regering bereid om de volgende zin toe te voegen aan de regelgeving, zodat er geen woningen die verduurzaamd zijn, onnodig langer leegstaan: "Indien door de werkzaamheden van een renovatieproject niet alle woningen beschikbaar zijn voor de opname op locatie die nodig is voor het opstellen van het energielabel, geldt dat er ten minste binnen zes maanden nadat de bewoner de woning betreft, een geldig energielabel dient te zijn."?

Al geruime tijd is het wettelijk verplicht dat verhuurders bij de verhuur van een woonruimte een afschrift van een geldig energielabel beschikbaar stellen aan de nieuwe huurder. Van 1 januari 2008⁶⁰ tot 1 januari 2024 gold deze verplichting op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen. Per 1 januari 2024 geldt deze verplichting op grond van artikel 6.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze wettelijke verplichting is het gevolg van de implementatie van de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).⁶¹ Deze richtlijn eist van alle lidstaten dat bij bouw, verkoop of verhuur van een gebouw of gebouwunit het energieprestatiecertificaat of een kopie daarvan aan de toekomstige nieuwe huurder wordt verstrekt. Het verzoek van de leden is in zoverre niet uitvoerbaar omdat de regelgeving waar de leden om vragen in strijd is met deze richtlijn.

Deze wettelijke verplichting geldt ook in het geval een woning na renovatie wordt verhuurd.

Gelet op de toe te passen aftrekpunten voor slechte energielabels ligt het in de rede dat een verhuurder voorafgaande aan een renovatie het nodige overleg voert met een energieadviseur over de gevolgen van die renovatie voor het toe te kennen

⁵⁹ Kamerstukken I 2023/24, 36496, A (bijlage).

⁶⁰ Staatsblad 2006, nr 608, inwerkingtreding per 1 januari 2008 met Staatsblad 2007, nr. 216.

⁶¹ Richtlijn 2002/91/EG van het Europees Parlement en de Raad van 16 december 2002 betreffende de energieprestatie van gebouwen. Laatstelijk aangepast met 2024/1275 van 24 april 2024.

energielabel. De energieadviseur moet vervolgens in staat zijn om snel het definitieve energielabel te bepalen na voltooiing van de renovatie van een woning. Voor de vaststelling van het energielabel van die betrokken woning, is het niet nodig dat alle woningen zijn opgeleverd. Vervolgens heeft de energieadviseur de mogelijkheid conform de beoordelingsrichtlijn een representatieve steekproef te doen bij de daarna opgeleverde woningen binnen dat complex. Een dergelijke representatieve steekproef draagt er daardoor aan bij, dat ook later opgeleverde woningen in dat complex snel van een energielabel kunnen worden voorzien, en dat de kosten daarvoor kunnen worden beperkt.

Samengevat zie ik dus geen mogelijkheid, maar ook geen noodzaak om bij renovatie van woningen een coulanceperiode van 6 maanden voor renovatieprojecten vast te leggen of om formeel vast te leggen dat na renovatie met een labelverbetering tot gevolg, de verhuurder maximaal 6 maanden de tijd krijgt na de ingangsdatum van het huurcontract om het definitieve label te laten registreren.

3. Vragen van de leden van de VVD-fractie

Algemeen

Tijdens de consultatie en de parlementaire behandeling van deze voorstellen zijn talloze vragen gesteld. Mogelijk dat niet alles is gelezen en dat daardoor enkele vragen dubbel worden gesteld. Daarvoor verontschuldigen de leden van de VVD-fractie zich, maar dan hebben zij in ieder geval de argumenten nog eens overzichtelijk op een rij.

Is de regering het met deze leden eens dat de term 'betaalbare huur' onvoldoende recht doet aan de impact van deze voorstellen? De voorstellen betekenen immers een drastische herstructurering en mogelijk sanering van de vrije middenhuursector. Het wetsvoorstel is gebaseerd op vier pijlers: huurders beschermen tegen hoge huren, een voldoende omvangrijk middensegment realiseren, de investeringsbereidheid van verhuurders in de vrije huursector op peil houden en verduurzaming van huurwoningen stimuleren. Is de regering het met de leden van de VVD-fractie eens dat het wetsvoorstel er in de kern op neer komt dat jaarlijks €684 miljoen verschuift van verhuurders naar huurders? Daarmee wordt aan het eerste doel voor in ieder geval de huidige huurders voldaan (toekomstige huurders zullen door de te verwachten toenemende schaarste in dit segment veelal achter het net vissen), maar voor de andere doelen lijken de investeringsmogelijkheden te ontbreken. Je kunt immers niet tegelijk huren verlagen en investeringen vergroten als de totale hoeveelheid geld die in dit segment omgaat gelijk blijft. Is dat juist? Zo ja, waarom heeft de regering deze herstructurering van de sector niet vergezeld laten gaan van een forse investeringsimpuls en flankerende fiscale maatregelen om degenen die deze doelen moeten realiseren in ieder geval de mogelijkheden te bieden om dat te doen? De overheid kan het toch niet alleen doen. Het is toch juist dat de regering bij meerdere monden verschillende keren heeft aangegeven dat die fiscale maatregelen noodzakelijk zijn? Wanneer zijn deze voorstellen wel te verwachten?

Het wetsvoorstel betaalbare huur bestaat uit 2 componenten: 1) de bestaande huurprijsbescherming op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) wordt verder uitgebreid naar het middensegment (regulering middenhuur) en 2) de huurprijsbescherming op basis van het WWS wordt voor alle huurders en verhuurders in het lage- en middenhuursegment dwingend. Het doel van de uitbreiding van de huurbescherming is dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning (het tegengaan van excessief hoge huren) waardoor de betaalbaarheid van huren voor mensen met een middeninkomen verbetert. Het doel van het dwingend maken van het WWS is het versterken van de huurprijsbescherming en het borgen dat huurders in alle segmenten een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning. De term 'betaalbare huur' is daarom weldegelijk passend bij de doelen van het wetsvoorstel.

Bij de regulering van de middenhuur is in de vormgeving een balans gezocht tussen enerzijds de betaalbaarheid voor huurders en anderzijds de investeringsbereidheid voor verhuurders. Dit is gedaan aan de hand van 4 pijlers:

1. Als eerste pijler staat de bescherming van de huurder voorop. Regulering moet ervoor zorgen dat middenhuurwoningen betaalbaar worden en voor een redelijke huurprijs worden verhuurd. Deze huurprijs moet passen bij de kwaliteit van de woning.
2. Voor de huurder is het ook belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. De omvang van het middensegment moet in verhouding staan tot de behoefte van de doelgroep. Daarom is gekeken welke verschuivingen er tussen de huursegmenten ontstaan door de regulering van het middensegment, en of er een voldoende groot middensegment overblijft.
3. Om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven, moet de investeringsbereidheid van verhuurders op peil blijven. Het aanbod aan middenhuur moet verder worden vergroot via de nieuwbouwproductie. Hier moet voldoende ruimte blijven voor investeerders om te investeren in de bouw van nieuwe woningen.
4. Door de modernisering van het WWS moet de verduurzaming van huurwoningen worden gestimuleerd, omdat hier nog een grote opgave ligt en huurders ook profiteren van een duurzame woning.

In de gevallen waar de huren moeten worden verlaagd (waarbij het voor de middenhuur pas ingaat bij het afsluiten van een nieuw contract), betekent dit dat huurinkomsten voor verhuurders naar beneden gaan. Met het vinden van een balans wordt dan ook niet bedoeld dat verhuurders niet geraakt worden door de regulering. Er is gekozen voor een vormgeving waarin het nog steeds aantrekkelijk is om te investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Dit heeft geleid tot de verschillende aanpassingen die zijn gedaan in het WWS en het introduceren van een nieuwbouwopslag. Op die manier wordt recht gedaan aan de tweede en derde pijler. Ik ben weldegelijk van mening dat je op deze manier de investeringen kunt vergroten. De gekozen vormgeving van de regulering biedt ook voor bestaande huurwoningen ruimte voor een rendement dat past bij de kwaliteit van de woning zoals die wordt aangeboden. Dit rendement zal voor de woningen die in huurprijs naar beneden moeten lager liggen dan voorheen, maar het is ook goed te realiseren dat door de schaarste en het gebrek aan begrenzing de huurprijzen de rendementen de afgelopen jaren heel fors zijn geweest. De Wet betaalbare huur is daar een correctie op.

Daarnaast neemt het kabinet in brede zin maatregelen om ervoor te zorgen dat dat er snel meer woningen worden gebouwd. Voorbeelden hiervan zijn de Woningbouwimpuls (Wbi) en de Startbouwimpuls (SBI). Met de eerste 5 tranches van de Wbi zijn reeds middelen beschikbaar gesteld voor de bouw van ten minste 120.000 betaalbare woningen in regio's waar de schaarste het grootst is. Aanvullend is met de eerste resultaten van de 6^e tranche van de Wbi de bouw van nog 20.000 betaalbare woningen ondersteund. De herkansingsronde voor de 6^e tranche wordt op dit moment beoordeeld. Projecten die planologisch ver genoeg waren om snel te starten, maar door recent onverwachts veranderde economische omstandigheden dreigden vorig jaar stil te vallen doordat ze hun businesscase niet meer rond kregen, konden in aanmerking komen voor de SBI. Eind 2023 ontvingen 145 gemeenten een bijdrage uit de SBI zodat de bouw van bijna 31.500 nieuwe woningen versneld van start kan gaan. Ongeveer 80 procent van de nieuw te bouwen woningen valt in de categorie betaalbaar.

Tot slot speelt ook de fiscaliteit een rol in de investeringsbereidheid van verhuurders. Wat betreft het toekomstige stelsel voor box 3 heeft de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst – aangegeven dat in het wetsvoorstel voor onroerend goed een vermogenswinstbelasting wordt uitgewerkt. Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten (brutohuren na aftrek van kosten) en wordt de waardeinstijging pas bij verkoop belast.

Huurinkomsten worden dan direct belast. De Tweede Kamer heeft recent een motie aangenomen die verzoekt het voorbereidingsproces voort te zetten, zodat de beoogde invoeringsdatum van het nieuwe box 3-stelsel met een heffing op basis van werkelijk rendement per 1 januari 2027 gehaald kan worden.⁶² De differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting worden op dit moment geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar.

Excessieve huren

De leden van de VVD-fractie constateren met de regering dat er de afgelopen jaren sprake is geweest van excessieve huurstijgingen. Deze leden onderschrijven de noodzaak daar maatregelen tegen te nemen. Daarom hebben zij recent de Wet maximering huurprijsverhoging gesteund. Maar met het huidige wetsvoorstel lijkt op het eerste gezicht een veel te grof middel te zijn ingezet, met forse negatieve bijwerkingen. De analyse van de problematiek lijkt niet het makkelijkst te doorgronden onderdeel van het wetsvoorstel. Kan de regering nog eens uiteenzetten waar en in welke mate het probleem van excessieve huurstijgingen zich voordoet en welke meetmethoden daarbij zijn gehanteerd?

Een betaalbare huurwoning in Nederland is de afgelopen jaren voor veel mensen steeds minder vanzelfsprekend geworden. Een deel van de huurders heeft moeite iedere maand de woonlasten op te brengen. Anderen kunnen geen woning vinden die past bij hun levensfase, of in de stad waar zij werken. Steeds vaker worden er huurprijzen gevraagd die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Met name in de grote steden komen er bij een bewonerswisseling minder huurwoningen in het middenhuursegment beschikbaar, omdat deze worden aangeboden in het dure huursegment. Hierdoor dreigen deze gebieden voor middeninkomens onbereikbaar te worden. Deze uitspraken worden ondersteund door diverse cijfers.

Uit de jaarlijkse CBS Huurenquête blijkt dat een steeds groter deel van de vrijkomende vrije huurwoningen in het dure huursegment terechtkomt. In 2016 werd 80 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2022 was dit 45 procent. In de G4 kwam in 2022 slechts 30 procent van de vrijgekomen vrije huurwoningen in het middensegment terecht. De verwachting is dat dit percentage zonder regulering steeds verder zal dalen, waardoor het middensegment steeds verder afneemt.⁶³

Dit wordt ondersteund doordat de huren bij een bewonerswissel fors omhoog zijn gegaan. Uit de cijfers van de jaarlijkse CBS Huurenquête blijkt tevens dat in de periode 2017 tot en met 2022 de gemiddelde maandelijkse huurprijsstijging in het vrije segment bij mutatie ruim 100 euro was. In de G4 was deze maandelijkse huurprijsstijging ruim 160 euro, met een uitschieter van 230 euro in 2018. Ook staat de prijs steeds minder in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Uit cijfers van het WoON (Woononderzoek Nederland) blijkt dat in 2018 28 procent van de middenhuurwoningen een hogere huurprijs had dan de maximale huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS. In 2021 was dit aandeel toegenomen tot 41 procent. Er worden dus steeds vaker huurprijzen gevraagd die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning.

Samenvattend geeft dit aanleiding om in te grijpen op de vrije huurmarkt. In paragraaf 1.1 van de memorie van het wetsvoorstel betaalbare huur wordt het bovenstaande in de bredere context toegelicht.

⁶² Kamerstukken II 2023/24, 32 140, nr. 190.

⁶³ Het gaat hier om driejaarsgemiddelden zodat er wordt gecorrigeerd op jaarlijkse schommelingen en de trend beter zichtbaar wordt. Als voorbeeld: het driejaarsgemiddelde van 2022 wordt bepaald door 2021, 2022 en 2023 te middelen. In het meest recente jaar (2023 zonder driejaarsgemiddelde) zijn de percentages fors gedaald: in heel Nederland werd in dat jaar 40 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd en in de G4 slecht 15 procent. Daarom kan al worden voorspeld dat het driejaarsgemiddelde van 2023 weer een stuk lager komt liggen en de dalende trend doorzet.

Zijn daar gerichtere maatregelen tegen overwogen? Bijvoorbeeld door meer rekening te houden met regionale verschillen? Is het niet zo dat de kosten voor verhuurders in bijvoorbeeld de grote steden mede vanwege de schaarste hoger zijn?

De afgelopen jaren zijn er verschillende maatregelen doorgevoerd die toezien op de huurmarkt, waaronder de maximering van de jaarlijkse huurstijging in het vrije huursegment en de Wet goed verhuurderschap. Er zijn dus verschillende stappen gezet om excessen op de huurmarkt tegen te gaan. Echter zien geen van deze maatregelen toe op het zorgen dat excessieve aanvangshuurprijzen in het vrije huursegment worden tegengegaan. Het gevolg hiervan is dat veel woningen die kwalitatief gezien in het middensegment thuishoren voor een veel hogere huurprijs worden verhuurd. Om die reden heeft het kabinet besloten dat het noodzakelijk is om de aanvangshuurprijzen in het middensegment te reguleren. Er zijn verschillende varianten van aanvangshuurprijsregulering onderzocht. Deze worden nader uiteengezet in de beantwoording van de volgende vraag. De regering heeft ervoor gekozen om het al in het sociale segment gebruikte WWS ook te gebruiken voor het middensegment. In dit stelsel wordt de huurprijs bepaald aan de hand van verschillende kwaliteitskenmerken en voorzieningen. Hoe meer kwaliteit of voorzieningen worden toegevoegd, hoe hoger de huurprijs. De WOZ-waarde is ook onderdeel van het WWS. Op deze manier wordt ook de locatie meegewogen in de maximale huurprijs. Op het moment dat een woning in een gebied met een hogere WOZ-waarde staat, is de maximale huurprijs hoger dan wanneer dezelfde woning in een gebied met een lagere WOZ-waarde had gestaan. Op deze manier wordt recht gedaan aan het meewegen van lokale verschillen.

Er zijn in de consultatiefase en tijdens de parlementaire behandeling verschillende alternatieven aangedragen, onder meer op basis van vergelijkingen met het buitenland. Ook zijn de negatieve gevolgen geschetst van maatregelen elders die vergelijkbaar zijn met het voorliggende wetsvoorstel. Kan de regering nog eens een kort overzicht geven van de voor- en nadelen van die alternatieven?

Bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel is een internationale vergelijking gemaakt. Dit document, onder de titel 'Internationale vergelijkingen' is openbaar.⁶⁴ In deze bijlage wordt specifiek ingegaan op verschillende reguleringsvarianten die in de inventarisatiefase zijn onderzocht, te weten: Duitsland, Ierland, Oostenrijk, Zweden en Luxemburg. Ook is er uitgebreid ingegaan op het Duitse model, het zogeheten huurplafond, middels de beantwoording op de vragen die door Tweede Kamerlid Keijzer (BBB) zijn gesteld.⁶⁵ De overwegingen die in deze stukken worden genoemd, zijn als volgt:

Bij de *Duitse Mietspiegel* wordt de gemiddelde huurprijs van contracten die de afgelopen 5 jaar zijn afgesloten in het vrije huursegment gebruikt om de maximale huurprijs bij nieuwe contracten te bepalen. Een verhuurder mag maximaal 10 procent meer vragen dan de gemiddelde huurprijs van die contracten. Het Duitse model biedt ruimte voor de lokale context en invulling en de marktwaarde wordt meegenomen in de regulering. Echter, reguleert het enkel relatieve huurprijsstijging en is er geen afweging of huidige markthuren passen binnen de betaalbaarheidsgrenzen voor middeninkomens. Het Duitse systeem pakt niet het probleem aan van het reeds bestaande te hoge huurniveau. Daarnaast blijft de opwaartse druk bestaan op de huurprijs, zeker gezien de hoge mutatiegraad in de Nederlandse vrije huursector. Ook maakt het invoeren van een 'Mietspiegel' het Nederlandse Huurrecht nog complexer met 3 verschillende systemen: WWS in lage segment, Mietspiegel in middensegment en het hoge segment zonder maximum van huurprijs. Tevens is er in Nederland geen registratiesysteem waar informatie staat over oude huurcontracten en omliggende huurcontracten in de omgeving, deze informatie wel nodig is voor een Mietspiegelsysteem.

⁶⁴ https://www.eerstekamer.nl/overig/20240404/internationale_vergelijkingen/document

⁶⁵ Kamerstukken II, 2023/24, 1365

Ierland heeft 'Rent Pressure Zones' waar in populaire steden huurprijzen niet harder mogen stijgen dan laagste inflatie of een vast percentage van 2 procent. Hierbij is echter opnieuw de problematiek dat de aanvangshuren niet gereguleerd zijn. Ook kent Ierland een 'Cost based rental' waarbij huurwoningen voor een strak gedefinieerde middengroep tegen de kostprijs (niet markthuur) verhuurd worden. Hierdoor kan men tegen gunstige voorwaarden ontwikkelen en zal de verwachte huurprijs van deze woningen 25 procent onder de markthuur liggen. De toevoeging van dit aanbod kan de huurprijsstijgingen in het marktsegment dempen. In Nederland is dit segment echter voorbehouden aan specifieke rechtspersonen, zoals woningcorporaties, waarbij invoering van zo een systeem een vergaande herschikking van bevoegdheden van woningcorporaties en andere verhuurders vergt.

De Oostenrijkse *Limited Profit Housing Act* maakt dat 'Social housing providers' aandeelhouders kunnen hebben met een gemaximeerde winstuitkering. In de Nederlandse zou dit echter een radicale stelselwijzing van de verantwoordelijkheden van corporaties, private investeerders en gemeentes vereisen. Daarnaast komen met het Oostenrijkse *Mietrechtsgezets (Huurwet)*, anders dan in Nederland door de veel lager geldende DAEB-grenzen, de Oostenrijkse middeninkomens wel ruimschoots in aanmerking voor sociale huurwoningen of gesubsidieerd coöperatieve appartementen.

De Luxemburgse huurprijsregulering stelt een maximaal rendement van 5 procent op de investeringen van een woning. In Nederland vergt dit veel extra administratie en daarbij moet per project precies worden bepaald hoeveel er is geïnvesteerd en over welke termijn dit afgeschreven moet worden. In Nederland is bij bestaande bouw het nagenoeg onmogelijk om de investeringswaarde terug te vinden. Daarnaast hoeft een woning met een gegarandeerd rendement van 5 procent niet per definitie aan te sluiten bij de betaalbaarheidsgrenzen.

In Zweden zijn publieke huurwoningen toegankelijk voor iedereen, ongeacht het inkomen. Bovendien is de huurprijsontwikkeling streng gereguleerd: de huurprijs moet overeenkomen met de gebruikerswaarde van de woning en vergelijkbaar zijn met die van woningen in de buurt. Het invoeren van het Zweedse systeem in Nederland stuit op dezelfde problemen als bij de eerdergenoemde landen, zoals de verdeling van bevoegdheden tussen corporaties en private investeerders en het herdefiniëren van Europese afspraken over markverstoring. Het is ook beter voor de begrijpelijkheid voor huurders, investeerders en ontwikkelaars om één systeem te gebruiken. Daarom verdient het de voorkeur om aan te sluiten bij het bestaande WWS.

Balans

De regering vindt, zo blijkt meermaals uit de schriftelijke en mondelinge behandeling in de Tweede Kamer, dat zij een faire balans gevonden heeft tussen de bescherming van huurders en de bescherming van de investeringsmogelijkheden van verhuurders. Hoe komt het dan dat dit door de verhuurders niet herkend wordt, zoals blijkt uit de talloze mails en andere geluiden die de Eerste Kamer bereikt hebben? En als het om een balans gaat waarom stelt de regering in het debat in de Tweede Kamer⁶⁶ dat het er uiteindelijk om gaat of je kiest voor de huurder of voor de verhuurder? Waarbij de regering aangeeft voor de huurder te kiezen. Dat is tenminste duidelijk, maar doet wel afbreuk aan alle teksten over een faire balans op andere plekken. En als door die keuze de huursector verkleint, wat schiet de huurder op de langere termijn dan op met die keuze? Misschien wil de regering nog eens uitleggen wat ze onder faire balans verstaat?

Zoals reeds is toegelicht is het doel van de regulering van de middenhuur dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding staat tot de kwaliteit van de

⁶⁶ Ongecorrigeerd verslag van het wetgevingsoverleg in de Tweede Kamer op 22 april 2024, p. 81 en het ongecorrigeerd verslag van de plenaire behandeling in de Tweede Kamer op 24 april 2024, p.23.

woning (het tegengaan van excessief hoge huren) waardoor de betaalbaarheid van huren voor mensen met een middeninkomen verbetert. Op het moment dat de huren worden verlaagd, betekent dit dat opbrengsten voor sommige verhuurders naar beneden gaan. Met het vinden van een balans wordt dan ook niet bedoeld dat verhuurders niet geraakt worden door de regulering, maar is gezocht naar een vormgeving waarin het nog steeds aantrekkelijk is om te investeren in (de bouw van) middenhuurwoningen. Er is dus weldegelijk een balans gevonden. Dit betekent niet dat iedere verhuurder blij zal zijn met de regulering. In tegendeel, het is niet onverwacht dat verhuurders massaal in de pen klimmen om hun onvrede kenbaar te maken. Een deel hiervan ziet immers hun huurinkomsten dalen. Door de schaarste en het gebrek aan begrenzing zijn de huurprijzen, en daarmee het rendement, de afgelopen jaren heel fors geweest. Het wetsvoorstel betaalbare huur is daar een correctie op. Ik deel de zorgen over een te kleine huursector niet. De komende tijd wordt er fors ingezet op de bouw van meer middenhuurwoningen. Daarbij komt dat zonder het wetsvoorstel betaalbare huur het betaalbare huursegment steeds verder krimpt, doordat woningen bij een bewonerswisseling steeds vaker in het dure segment worden aangeboden. Het wetsvoorstel betaalbare huur zorgt dan ook voor meer betaalbare huurwoning dan zonder het wetsvoorstel het geval zou zijn. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 4.

Vrije huursector

De vrije huursector is het enige niet-gesubsidieerde deel op de woningmarkt. Vergeleken met andere landen is dit deel in Nederland vrij klein. Daardoor bepaalt schaarste voor een deel de ontwikkeling van de huurprijzen in dit deel. Is de regering het met de leden van de VVD-fractie eens dat dit segment uitgebreid moet worden? Welke maatregelen zet de regering hiervoor in?

Het vrije huursegment is in de afgelopen jaren flink gegroeid. Het vrije huursegment telde in 2015 ongeveer 415.000 woningen. In 2021 was dat gegroeid naar 648.000 woningen; een groei van 36 procent. Het vrije huursegment in Nederland blijft met ongeveer 8 procent van de totale woningvoorraad in internationaal opzicht relatief klein. Dit komt mede doordat een aanzienlijk deel van de Nederlandse huurwoningen al tot het gereguleerde segment gerekend kunnen worden.

Desalniettemin vervult het vrije huursegment een belangrijke rol naast de koop- en gereguleerde sector. Het vrije huursegment is voornamelijk bedoeld voor mensen met een midden- of hoger inkomen die niet willen of (nog) niet kunnen kopen. Door te huren ben je flexibel en word je ontzorgd doordat het onderhoud van het pand door de verhuurder wordt uitgevoerd. Daarnaast is de vrije huursector voor veel mensen een tussenstap om uiteindelijk een woning te kunnen kopen. Ook vanuit het oogpunt van arbeidsmobiliteit is een voldoende vrije- of middenhuursector gewenst. Daarbij geldt wel dat het aanbod in het vrije huursegment aan moet sluiten bij waar behoefte aan is. Dit is momenteel niet het geval. Ondanks een sterke toename van het aantal vrije huurwoningen, zijn huurprijzen in het vrije segment fors gestegen. Steeds meer woningen die qua kwaliteit van de woning in het middensegment thuishoren, worden verhuurd voor een huurprijs boven het middensegment. Deze ontwikkeling maakt dat de vrije huursector voor mensen met een middeninkomen niet meer de gewenste rol kan vervullen. Door de hoge prijzen kan een deel van de mensen met een middeninkomen überhaupt geen vrije huurwoning vinden in de regio waar hij of zij wil wonen. Voor de groep die wel een vrije huurwoning vindt, wordt de woning vooral gezien als een tijdelijke overbrugging in de zoektocht naar een koopwoning. Circa 70 procent van de nieuwe bewoners in de vrije huursector zou binnen 2 jaar wel weer door willen verhuizen, waarvan de helft beslist wil verhuizen of actief zoekt maar niets kan vinden. De stijgende prijzen in zowel het koop- als het vrije huursegment zorgen ervoor dat het vrije huursegment voor middeninkomens steeds vaker een gedwongen oplossing is in plaats van een vrije keuze. Juist voor de groep middeninkomens die flexibiliteit wil, is het belangrijk dat er een goed functionerend en betaalbaar middensegment bestaat. Het wetsvoorstel betaalbare huur zorgt ervoor dat er een goed functionerend en betaalbaar middensegment wordt gecreëerd. Daarnaast wordt er volop

ingezet op de bouw van nieuwe woningen. Van 2022 tot en met 2030 moeten er 981.000 woningen worden bijgebouwd. De vraag naar betaalbare woningen is het grootst, waardoor twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moeten zijn. Dit zijn huurwoningen in het lage segment, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

In dit segment hebben we te maken met institutionele en met particuliere beleggers. En met bestaande bouw en nieuwbouw. Deze segmenten lijken niet alle evenveel aandacht te hebben gekregen. De termijn voor de nieuwbouwopslag is bij de behandeling in de Tweede Kamer verlengd. Institutionele beleggers hebben over het algemeen een wat ruimer afwegingskader en zij verhuren andersoortige woningen aan andere bewoners. Particuliere beleggers (ca. 280.000), die (ca. een miljoen) bestaande woningen verhuren, vaak aan bewoners met lagere inkomens, lijken minder aandacht te hebben gekregen. Uit de vele mails die de leden van de VVD-fractie ontvangen hebben, blijkt dat er bij deze groep grote onrust heerst. Een groep die toch niet in zijn geheel weggezet kan worden als huisjesmelkers, malafide verhuurders of egoïsten. Is het hoe dan ook niet beter om dergelijke kwalificaties achterwege te laten? Hoe heeft het overleg met deze groep particuliere beleggers plaats gevonden bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel? In hoeverre heeft dit tot aanpassingen geleid?

Allereerst wil ik benadrukken dat deze groep niet wordt weggezet als huisjesmelkers, malafide verhuurders of egoïsten. De meeste particuliere verhuurders verhuren hun panden op een nette manier. Uitgangspunt in het wetsvoorstel is dat de huurprijzen in verhouding komen te staan tot de kwaliteit van de woning (het tegengaan van excessieve huurprijzen). Als specifiek naar de regulering van de middenhuur wordt gekeken is het belangrijk om te benadrukken dat een aanzienlijk deel van de woningen dat straks in de middenhuur komt te vallen – namelijk 60 procent – al een huurprijs heeft die onder de maximale huur volgens het WWS valt.

Bij de vormgeving van dit wetsvoorstel is er een klankbordgroep ingericht waar Vastgoed Belang onderdeel van was. Bij het uitvoeren van de botsproeven is met particuliere verhuurders uitvoerig gesproken en is hun inbreng meegenomen.

De verschillende gesprekken met de markt hebben geleid tot verschillende aanpassingen aan het WWS, de zogeheten modernisering van het WWS. Op een heel aantal punten pakken deze aanpassingen positief uit voor alle type beleggers, zoals het beter waarderen van goede energielabels, het waarderen van modernere voorzieningen, het beter waarderen van de buitenruimte en de aanpassing van de WOZ-cap. Ook kwam vanuit de particuliere hoek het verzoek om gemeentelijke en provinciale monumenten, naast rijksmonumenten, te waarderen. Dat is nu onderdeel van het WWS.

Het valt deze leden bijvoorbeeld op dat bij de splitsing van bestaande woningen geen nieuwbouwopslag geldt, hoewel daarmee toch de bestaande voorraad wordt uitgebreid. Ook de problematiek om de duurzaamheidsopgave te realiseren binnen VVE's krijgt nauwelijks aandacht. Graag een reactie.

De nieuwbouwopslag geldt naast "reguliere" nieuwbouw ook voor projecten waarbij via transformatie of optoppen woningen worden toegevoegd aan de voorraad. In deze gevallen wordt fysieke woonruimte toegevoegd aan de woningvoorraad. Het opsplitsen van woningen (woningvormen) valt niet onder de opslag. De reden hiervoor is dat vierkante meters woonruimte moeten worden toegevoegd. Bij 1) nieuwbouw, 2) transformatie en 3) bijbouw is dat het geval. Wanneer een bestaande woonruimte van 100 vierkante meter wordt opgesplitst in 2 appartementen van 50 vierkante meter is er geen sprake van toegevoegde vierkante meters. De opslag is juist bedoeld voor nieuwbouwprojecten waarbij grote investeringen worden gedaan en een lange voorbereiding aan ten grondslag ligt. Wanneer een woonruimte reeds is gebouwd, en louter nog opgesplitst wordt in 2 appartementen, speelt in veel mindere mate dan bij het volledig bouwen of transformeren dat hier dusdanige kosten mee gemoeid zijn dat

een opslag is gerechtvaardigd. Bovendien zou het meenemen van splitsingen leiden tot uitvoeringsvraagstukken, bijvoorbeeld voor welke van de gesplitste woningen de nieuwbouwopslag zou gaan gelden. Ook zou dit de bewijslast voor verhuurders complexer maken en het systeem voor huurders ingewikkelder maken. Hoewel de nieuwbouwopslag niet geldt voor splitsingen, zet het kabinet wel in op het bevorderen van splitsingen in den brede. In het derde kwartaal dit jaar zal de Tweede Kamer geïnformeerd worden over maatregelen rondom splitsen. De leden van de VVD-fractie vragen een reactie op de realisatie van de duurzaamheidsopgave binnen VvE's. In de nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer⁶⁷ is uitgebreid ingegaan op de duurzaamheidsopgave binnen VvE's.

Op vragen van de leden van de VVD-fractie van de Tweede Kamer is ingegaan op de omvang van de duurzaamheidsopgave in relatie tot de uitpondstrategie. Daarbij is aangegeven dat van de verhuurders Van Heimstaden en ERES bekend is dat zij momenteel een uitpondstrategie hebben. Van andere institutionele investeerders heb ik geen signalen ontvangen dat zij van plan zijn (een deel van) hun portefeuille uit te ponden. Heimstaden heeft in oktober 2023 aangegeven om in totaal 12.000 van de 13.500 woningen uit te ponden, waarvan zij de komende 2 jaar alvast 2.500 woningen willen verkopen. ERES heeft in maart 2024 aangegeven te kijken naar de verkoop van zijn totale portefeuille van 6.900 woningen. De portefeuille van Heimstaden bestaat voor 14 procent uit label A of hoger, 45 procent label B en C en 41 procent label D of lager. Voor ERES is er geen openbare data beschikbaar over de verdeling van energielabels.⁶⁸ Over de mutatiegraad en hoeveel woningen zich in een aangebroken complex bevinden, is geen openbare informatie voorhanden.

Voorts is in de nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer ingegaan op de vraag hoe een VvE kan komen tot besluitvorming tot verduurzaming. Daarbij is gewezen op de brief van 5 september 2023 (TK 30 196, nr. 817). Zoals aangegeven in die brief is een VvE-versnellingsagenda in voorbereiding.

Deze agenda leidt ertoe, dat een VvE sneller tot besluitvorming kan komen. Zoals in die brief is aangegeven wordt de wet gewijzigd zodat voor alle VvE's een meerderheid van 50 procent +1 van de stemmen gaat gelden voor het nemen van een besluit voor verduurzamingsmaatregelen. Hiervoor is geen opkomsteis (quorum) vereist op de vergadering. VvE's hanteren nu vaak deze opkomsteis en een verhoogde meerderheid van 2/3 of 3/4 van de stemmen. Zoals aangegeven in die brief streef ik ernaar halverwege 2024 een wetsvoorstel waarin de versnelling van de verduurzaming van VvE-gebouwen tot uiting komt in internetconsultatie te brengen. De inwerkingtreding van het wetsvoorstel zal naar verwachting niet eerder zijn dan in 2026. Dit betekent dat de door de leden van VVD-fractie aangeduide situatie minder van belang zal zijn bij het verduurzamen van een complex dat in handen is van een VvE.

Ook is ingegaan op de mogelijkheden tot financiële ondersteuning waar een VvE gebruik van kan maken. Daarvoor is gewezen op de subsidie verduurzaming verenigingen van Eigenaars (SVvE), de VvE-Energiebespaarlening die via het Warmtefonds thans is aan te vragen door VvE's met commerciële verhuur (zgn. gemengde VvE's). Hiervoor gelden specifieke voorwaarden, één daarvan is dat het bezit van de commerciële verhuurder(s) maximaal 50 procent bedraagt. Het tempo van uitponding verschilt sterk van casus tot casus en hier is geen algemene uitspraak over te doen. Met de financiers van het Warmtefonds wordt onderzocht of een verdere verruiming mogelijk is. Tevens zal de hiervoor aangegeven wetswijziging aanleiding geven om de voorwaarden opnieuw te bezien om in aanmerking te komen voor een VvE-energiebespaarlening via het Warmtefonds.

Uitponden

⁶⁷ Kamerstukken II 2023–2024, 36 496, nr. 12.

⁶⁸ Finance Ideas, 2024, Institutioneel investeringsklimaat Nederlandse huurwoningen, een beschouwing vanuit binnenlandse en buitenlandse institutionele beleggers

Beleggers hebben hun rendementsberekeningen gemaakt op basis van vigerende (waaronder fiscale) wetgeving. Op fiscaal gebied hebben de verhoging van de overdrachtsbelasting en de Box 3-problematiek al tot gewijzigde perspectieven geleid. Daar komen de Wet vaste huurcontracten en dit wetsvoorstel bij. Vooruitlopend op de afronding van de parlementaire behandeling van dit wetsvoorstel zijn op de markt al bewegingen gaande, waarbij verhuurpanden verkocht gaan worden. Wat zijn de meest actuele cijfers op dit punt, graag onderscheiden naar institutionele en particuliere beleggers?

Het Kadaster kan op dit moment nog geen inzicht bieden in de cijfers over het volledige eerste kwartaal van dit jaar wat betreft de transacties van investeerders. Wel zijn cijfers beschikbaar van de in de eerste 2 maanden van dit jaar vergeleken met die in de eerste 2 maanden van 2023. Deze vergelijking wordt beïnvloed door het uitzonderlijk lage aantal transacties in de eerste 2 maanden van 2023, als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor investeerders per 1 januari 2023 van 8 procent naar 10,4 procent. Daarnaast zijn er mogelijk seizoenseffecten, waardoor de cijfers voor enkel de eerste 2 maanden met voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd.

Onderstaand zijn het aantal door investeerders verkochte woningen en het aantal door investeerders gekochte woningen uitgesplitst naar 3 subcategorieën: particuliere investeerders, bedrijfsmatige investeerders en institutionele investeerders. Uit de onderstaande tabellen blijkt weliswaar dat het aantal verkochte woningen onder investeerders in de eerste 2 maanden aanzienlijk steeg (+87 procent). Procentueel steeg het aantal aangekochte woningen eveneens sterk (+131 procent), maar in absolute aantallen was de stijging in het aantal verkochte woningen (2.700) sterker dan de stijging in het aantal aangekochte woningen (1.900).

Tabel 3.1 – Woningen verkocht door investeerders

Type investeerder	Eerste 2 maanden 2023	Heel 2023	Eerste 2 maanden 2024
Alle investeerders	3.100	33.400	5.800
Particuliere investeerders	1.400	16.100	2.700
Bedrijfsmatige investeerders	1.500	14.400	2.400
Institutionele investeerders	200	2.900	700

Bron: Kadaster, afgerond op honderdtallen

Tabel 3.2 – Woningen aangekocht door investeerders

Type investeerder	Eerste 2 maanden 2023	Heel 2023	Eerste 2 maanden 2024
Alle investeerders	1.400	19.100	3.300
Particuliere investeerders	500	5.200	1.000
Bedrijfsmatige investeerders	900	12.400	1.900
Institutionele investeerders	0	1.600	400

Bron: Kadaster, afgerond op honderdtallen

En wat zijn de verwachtingen voor de komende jaren? Diverse bronnen geven daar verschillende cijfers over. Hoe moeten we die interpreteren?

Het is op voorhand niet precies te voorspellen hoeveel er gaat worden uitgepand. Deze beslissing hangt van verschillende factoren af, zoals de marktomstandigheden, waaronder ontwikkeling van de woningprijzen en de ontwikkeling van de rente. Ook

andere beleidsmaatregelen – zoals in de fiscaliteit – zijn van invloed op de keuze van een investeerder. Daarnaast is goed om te benoemen dat uitponding van woningen integraal onderdeel is van de beleggingsstrategie van een investeerder. Beleggers maken continu keuzes om hun vermogen in woningen vast te leggen of weer vrij te maken voor andere doeleinden. Uitponden is dus niet noodzakelijkerwijs direct verbonden met een verslechterende businesscase, maar kan onderdeel zijn van een bepaalde beleggingsstrategie.

In de memorie van toelichting en nadere stukken wordt uitvoerig ingegaan op de effecten van het wetsvoorstel op de voorraad. In paragraaf 5.2.1 van de nota naar aanleiding van het verslag richting de Tweede Kamer (en in hoofdstuk 4 van dit stuk) laat ik via verschillende scenario's zien wat het mogelijke effect is van het wetsvoorstel op de voorraad. Tevens laat ik zien wat er gebeurt met de voorraad wanneer het wetsvoorstel niet wordt ingevoerd.

Deze kwantitatieve analyses laten zien dat in het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In het geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe.

Zonder het wetsvoorstel betaalbare huur is het aannemelijk dat de trends van de afgelopen jaren zullen doorzetten. Bij een bewonerswisseling komen steeds meer vrije huurwoningen in het dure huursegment terecht in plaats van in het middenhuursegment. Dit maakt dat middenhuurwoningen steeds schaarser worden. Het aandeel van de vrije huurwoningen dat bij mutatie in het middensegment wordt verhuurd nam tussen 2015 en 2023 af van ruim 80 naar ongeveer 55 procent. In de G4 was er sprake van een daling van bijna 60 naar nog maar 30 procent. Met de huidige schaarste zou het er zelfs toe kunnen leiden dat in de G4 het aantal opnieuw verhuurde private middenhuurwoningen vrijwel volledig opdroogt.

Van regeringszijde is bij de behandeling in de Tweede Kamer aangegeven dat verkoop niet zo erg is, omdat deze woningen dan beschikbaar komen voor andere woningzoekenden. Het wetsvoorstel heeft toch in ieder geval niet als doel om meer koopwoningen te genereren?

Nee, het wetsvoorstel heeft niet primair als doel om meer koopwoningen te genereren, maar om te zorgen voor meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen. Tegelijkertijd valt een bepaalde mate van uitponding niet uit te sluiten. Sommige verhuurders geven aan dat de wet in combinatie met fiscale maatregelen reden kan zijn om te stoppen met het verhuren van hun woning. Deze woningen verdwijnen echter niet, want ze komen beschikbaar als koopwoning. De meeste huurders geven aan dat ze liever willen kopen dan huren. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat een groot deel van de woningen die beleggers in 2023 verkochten een verkoopprijs had onder de 350.000 euro. Deze woningen zijn dus bereikbaar voor starters en mensen met een middeninkomen.

Daarnaast is de verwachting dat het risico op uitponden door het wetsvoorstel betaalbare huur voornamelijk aan de orde zal zijn bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten gaan. Deze woningen zijn als huurwoning vaak niet betaalbaar voor mensen met een middeninkomen. Als een deel van deze woningen wordt uitgepond, betekent dit dan ook niet dat dit ten koste gaat van de voorraad aan betaalbare huurwoningen. In sommige gevallen zal deze echter als koopwoning wel bereikbaar kunnen worden voor mensen met een middeninkomen.

En Korevaar en Van Dijk⁶⁹ geven in een wetenschappelijke studie aan dat met name jongeren en migranten met een lagere sociaaleconomische status die nu in de particuliere sector huren hier de dupe van worden, omdat ze niet kunnen kopen. Kan de regering hierop reflecteren?

De leden vragen in te gaan op de bevindingen van Korevaar en Van Dijk in het artikel "De Wet betaalbare huur raakt jongeren en lagere inkomens".⁷⁰ Het artikel stelt dat veel jongeren en migranten nu al tegen relatief hoge huren wonen in de voorraad die geraakt wordt door het wetsvoorstel. De onderzoekers geven aan dat deze woningen mogelijk worden uitgepond. In het geval dat deze woningen worden uitgepond, dan komen deze woningen niet terecht bij jongeren of migranten, maar bij mensen met een hoger inkomen. Daarmee, stellen de onderzoekers, zijn jongeren en migranten de dupe van het wetsvoorstel.

Bij deze conclusies wil ik een paar kanttekeningen plaatsen. Allereerst is het de vraag in hoeverre er daadwerkelijk zal worden uitgepond. Hierboven zijn de laatste cijfers van het Kadaster op dit vlak weergegeven. In het geval dat er uitponding plaats vindt dan zien we dat dergelijke woningen veelal betaalbaar zijn voor middeninkomens. Daarmee krijgen middeninkomens de kans op het kopen van een passende woning.

Daarnaast geldt dat niets doen in feite betekent dat de situatie blijft bestaan dat jongeren en migranten die nu een woning huren een te hoge huur blijven betalen. En dat jongeren en migranten die op zoek zijn naar een huurwoning, een dergelijke huurwoning niet langer kunnen vinden, aangezien de huur bij iedere bewonerswissel toeneemt en daarmee niet betaalbaar is voor deze groepen.

Meer in algemene zin geldt dat groepen met een laag inkomen, zoals waarschijnlijk jongeren en migranten, eigenlijk in de sociale voorraad terecht horen. De uitwassen in (particuliere) huurwoningen kan daarmee geïnterpreteerd worden als een teken van het tekort aan sociale huurwoningen van corporaties. Juist door het dwingend maken van het WWS komen er circa 108.000 extra woningen in het sociale huursegment terecht. Dit maakt dat de wet betaalbare huur ook belangrijk is voor mensen met een lager inkomen. Om deze groepen verder te helpen aan een passende woning kijk ik breder dan alleen dit wetsvoorstel. Via de inzet op de bouw van meer betaalbare woningen, de Nationale prestatieafspraken met Aedes, VNG en de Woonbond, het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en het Programma "Een thuis voor iedereen" waarin ingezet wordt op voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding, zet ik mij in om jongeren en migranten te helpen om een passende woning te vinden.

Ook de Afdeling advisering van de Raad van State verwacht in haar uitvoerige en zeer kritische advies ('het voorstel niet in te dienen, tenzij het is aangepast') dat de investeringsbereidheid onder druk komt te staan, waardoor verhuurders zullen gaan uitponen. Overigens blijkt uit vele rapportages en adviezen dat de Raad van State niet alleen staat in dat oordeel. Ook de door de regering naar aanleiding van het advies aangebrachte wijzigingen en de negen door de Tweede Kamer aanvaardde amendementen hebben daar blijkbaar geen invloed op gehad. Daarom vragen de leden van de VVD-fractie de regering nog eens vanuit dit nieuwe perspectief te reageren op het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State.

De Raad van State heeft geadviseerd het voorstel niet in te dienen, tenzij het is aangepast. De door de Raad van State geadviseerde aanpassingen zagen op de

⁶⁹ Instituut voor publieke economie (2024), Korevaar en Van Dijk, "De Wet betaalbare huur raakt jongeren en lagere inkomens", 10 april 2024.

⁷⁰ Instituut voor publieke economie (2024), Korevaar en Van Dijk, "De Wet betaalbare huur raakt jongeren en lagere inkomens", 10 april 2024.

onderbouwing en toelichting van het wetsvoorstel. De regering heeft naar aanleiding van het advies van de Raad van State uitgebreid opvolging gegeven aan dit advies en aanvullingen en nadere toelichtingen gegeven in de memorie van toelichting en in het uitvoerige nader rapport van het kabinet in reactie op het advies van de Raad van State. Ook in zowel de nota naar aanleiding van het verslag, alsmede in de nota naar aanleiding van het nader verslag bij de Tweede Kamer is nog veel aanvullende onderbouwing en toelichting gegeven. Daarmee is naar mijn oordeel voldoende opvolging gegeven aan het advies van de Raad van State. De Raad van State heeft overigens aangegeven geen reden te zien opnieuw over het gehele (geamendeerde) wetsvoorstel te adviseren, maar niet zozeer een oordeel geveld over de nieuwe onderbouwing of amendementen.

Doorstroming

Het wetsvoorstel zal naar de mening van de leden van de VVD-fractie leiden tot vermindering van de doorstroming. Als 60% van de huurders van woningen in het huidige vrije huursegment korting op de huur krijgen, lijkt het waarschijnlijk dat bij de huidige schaarste op de woningmarkt stagnatie bij de doorstroming ontstaat en blijft scheefwonen bestaan. De invoering per 1 juli 2024 van de Wet vaste huurcontracten zal dit alleen maar verder versterken. Bij een nieuwbouwproductie van ca. 80.000 woningen wordt optimale benutting van de bestaande voorraad alleen maar belangrijker om de woningnood aan te pakken. Hoe denkt de regering dit aan te pakken als de doorstroming stagneert?

Ik ben het niet met de leden van de VVD eens dat dit wetsvoorstel leidt tot vermindering van doorstroming. Juist de huidige hoge huurprijzen hebben tot gevolg dat de doorstroming vanuit het lage segment momenteel beperkt is. Op dit moment is het gat tussen gereguleerde huur en vrije huur dermate groot, dat midden- en hogere inkomens die in een gereguleerde huurwoning zitten slechts in een beperkte mate kunnen doorstromen. Doordat dit wetsvoorstel ervoor zorgt dat huren in het middensegment weer betaalbaar worden, zullen middeninkomens in de sociale huursector eerder kunnen doorstromen dan in de huidige situatie waarin het alternatief niet betaalbaar is. Daarnaast maakt dit wetsvoorstel het voor middeninkomens makkelijker om naar een middenhuurwoning door stromen. Middeninkomens maken namelijk meer kans op een middenhuurwoning door middel van toewijzing aan woningzoekenden uit deze doelgroep.

In het vrije huursegment is daarnaast geen sprake van een gezonde doorstroming, maar van een situatie waarin de hoge doorstroming het gevolg is van prikkels in het systeem en hoge huurprijzen. Door het gebrek aan regulering en de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten (middels de Wet doorstroming huurmarkt) aan te bieden, is het voor verhuurders makkelijker geworden om de huur sneller te verhogen. Mede hierdoor kent het vrije huursegment een grotere omloopsnelheid van woningen, de zogenoemde mutatiegraad. Zo verhuisde in 2019 en 2020 13 procent van de huurders in corporatiewoningen (gereguleerd en middenhuur), 27 procent in de private gereguleerde huur, 36 procent in de private middenhuur en 47 procent in de private dure huur.

Bij bewonerswissel namen de huren in het vrije segment beduidend toe. Gemiddeld genomen gingen in de periode 2017-2022 de huren voor zittende bewoners in het vrije segment jaarlijks met 21 euro per maand omhoog. Bij bewonerswissel bedroeg de maandelijkse huurstijging in deze jaren gemiddeld ruim 100 euro. In de G4 lag de gemiddelde verhoging op circa 160 euro per maand, met een uitschieter in het jaar 2018 waarin de maandelijkse huren bij bewonerswissel met circa 230 euro werden verhoogd. Ook in 2023 heeft de huurverhoging bij bewonerswissel zich doorgezet. Vorig jaar stegen de huren bij bewonerswissel met 10,9 procent. Dat mensen wat langer in een gereguleerde middenhuurwoning blijven wonen, is dan deels ook gewenst.

Daarnaast wil het overgrote deel van de populatie dat instroomt in een middenhuurwoning uiteindelijk doorstromen naar een koopwoning. Wanneer wordt gekeken

naar de huidige populatie in de middenhuur is te zien dat van de jongeren tot 35 jaar, die in een middenhuurwoning wonen, 51 procent er de afgelopen 2 jaar is komen wonen. Uit onderzoek blijkt dat meer dan 70 procent van deze groep ook weer door wil verhuizen. Het liefst (86 procent) willen zij doorstromen naar een koopwoning. Doorstroming naar een koopwoning wordt onder andere bevorderd doordat een meer betaalbare huur er toe leidt dat middeninkomens meer kunnen sparen en zo meer kans maken wanneer zij een woning willen kopen. Gegeven bovenstaande opmerkingen ben ik van mening dat het wetsvoorstel eerder wel dan niet bijdraagt aan doorstroming.

Eigendomsrecht

De Afdeling advisering van de Raad van State adviseert ook het voorstel nader te bezien op de gevolgen voor het volkshuisvestingsbeleid als geheel. De uitkomst van deze afweging is ook essentieel voor de beoordeling van de effectiviteit en daarmee de geschiktheid en noodzakelijkheid van de maatregel. Dit laatste is een voorwaarde om de inmenging in het eigendomsrecht van verhuurders en investeerders te kunnen rechtvaardigen, aldus de Afdeling. Kan de regering aangeven waarom deze inmenging, nota bene met terugwerkende kracht (legaliteitsbeginsel), gerechtvaardigd is? Is de regering het met de leden van de VVD-fractie eens dat een langere overgangstermijn (voor woningen die nu nog in het vrije sector segment zitten) zo'n inmenging beter zou rechtvaardigen? Zo ja, waarom heeft de regering dan negatief geadviseerd over een amendement⁷¹ dat die die periode van één naar drie jaar wil verlengen?

Ik herken niet dat de inmenging in het eigendomsrecht door het wetsvoorstel betaalbare huur met terugwerkende kracht plaatsvindt. De wet en de onderliggende amvb's treden niet met terugwerkende kracht in werking. Ik vermoed dat de leden van de VVD-fractie doelen op de situatie waarin een woning een kwaliteit heeft die hoort in het lage huursegment, maar een prijs boven de liberalisatiegrens. Voor deze woningen zal het WWS na één jaar overgangsrecht dwingend worden. Bij deze woningen wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten. Dit is niet hetzelfde als inwerkingtreding met terugwerkende kracht.

Terugwerkende kracht houdt in dat iets wat in het heden gebeurt, gevolgen heeft voor het verleden. Voorbeeld: als iemand een toeslag aanvraagt en deze persoon blijkt daar in het verleden reeds recht op te hebben gehad, kan de toeslag worden toegekend met terugwerkende kracht. Bij het wetsvoorstel betaalbare huur is geen sprake van zulks. Na het jaar overgangsrecht kan de huurder, vanaf dát moment, naar de Huurcommissie of de gemeente stappen om de huurprijs te laten corrigeren. Deze correctie is echter uitdrukkelijk niet met terugwerkende kracht. De reeds 'te veel' betaalde huur over de maanden of jaren daarvoor, wordt niet met terugwerkende kracht terugbetaald aan de huurder. Hetgeen dan in het heden gebeurt, heeft dus géén gevolgen voor het verleden maar slechts voor de toekomst. Vanaf dat moment kan voor de toekomst het juiste huurbedrag conform het WWS worden betaald, zonder dat in het verleden 'te veel' betaalde huur moet worden terugbetaald. Met een voorbeeld schets ik graag nog duidelijker dat er geen sprake is van terugwerkende kracht:

- Een huurder huurt vanaf 1 juli 2020 een gereguleerde woning met 135 WWS punten voor 1000 euro.
- Deze huur is te hoog en in strijd met het WWS-maximum, maar de huurder verzaakt door gebrek aan kennis of durf naar in de eerste 6 maanden naar de Huurcommissie te stappen en betaalt derhalve een te hoge huur.
- Op 1 juli 2024 treedt de Wet betaalbare huur in werking, en vanaf 1 juli 2025 (na een jaar overgangsrecht) kan deze huurder naar de Huurcommissie of de gemeente stappen om zijn huurprijs vanaf dat moment te laten corrigeren.

Terugwerkende kracht zou inhouden dat de huurder het 'te veel' betaalde bedrag tussen juli 2020 en juli 2025 zou terugkrijgen. Daar is echter nadrukkelijk niet voor gekozen. De huur kan pas gecorrigeerd worden vanaf 2025, dus uitdrukkelijk niet

⁷¹ Kamerstukken II 2023/2024 36496, nr. 47.

met terugwerkende kracht. Overigens is het juridisch wel mogelijk om bij bijzondere redenen terugwerkende kracht te toe te passen, dat is niet verboden. Echter is hier zoals genoemd uitdrukkelijk voor gekozen hier niet voor te kiezen.

Wel behoeft het ingrijpen in bestaande huurcontracten extra motivering in het licht van het eigendomsrecht. De regering heeft het wetsvoorstel getoetst aan het eigendomsrecht en is van mening dat het wetsvoorstel geen ongeoorloofde inbreuk maakt op dit eigendomsrecht. In paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting wordt de toets aan het eigendomsrecht verder uitgewerkt.

De reden om in sommige gevallen in te grijpen in bestaande huurovereenkomsten, is onder andere gelegen in het feit dat bij het aangaan van de huurovereenkomst de verhuurder wist, of behoorde te weten, dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. Het bijstellen van de huur conform WWS had dus onderdeel kunnen zijn van de businesscase van deze woning. Voor die verhuurders geldt dus dat zij hebben kunnen profiteren van een hoog rendement, omdat zij hun woning hebben kunnen liberaliseren. Het terugvallen van de woning zal voor deze groep verhuurders dan ook eerder zijn ingecalculeerd tijdens de 6-maanden termijn. Om die reden wordt verwacht dat zij aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen als gevolg van het dwingend maken van het WWS-puntenaandeel. Daarnaast is het gelet op de algemene functie van het WWS zo dat verhuurders rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van het WWS die het rendement op hun investering kunnen doen afnemen.

Bij de toets aan het eigendomsrecht is het van belang dat er een *fair balance* bestaat tussen de inperking van het eigendomsrecht en het algemeen belang dat hiermee wordt gediend. Het jaar overgangsrecht biedt de verhuurder, mocht hij door de gecorrigeerde huursom niet wensen tot continueren van de verhuurde situatie, handelingsperspectief. De verhuurder kan 1) met de huurder in gesprek over bouwkundige ingrepen om het puntenaantal van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen), 2) met de huurder in gesprek over het uitkopen van de huurder ter ontbinding van de huurovereenkomst, of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen. Het jaar overgangsrecht draagt daarom bij aan de *fair balance* tussen enerzijds de betaalbaarheid van huurwoningen en anderzijds de businesscase van de verhuurder.

Het is niet wenselijk om de overgangstermijn te verlengen, bijvoorbeeld naar 3 jaar. Bij het bepalen van het overgangsrecht moet het belang van de huurder afgewogen worden tegen het belang van de verhuurder. Hoe langer het overgangsrecht duurt, hoe langer de huurder elke maand te veel huur betaalt. Ook het eigendomsrecht van de huurder (zijn financiële bezitting in de vorm van geld) spelen hier een rol. In het genoemde voorbeeld dat ik aanhaal om aan te tonen dat er geen sprake is van terugwerkende kracht zal de huurder uiteindelijk 5 jaar (van 2020 tot 2025) een hogere prijs betalen dan het WWS. Zoals uitgebreid toegelicht zijn huurders een steeds groter gedeelte van hun inkomen kwijt aan huur en zijn huurders in een schaarse woningmarkt enorm kwetsbaar. Het nog langer verlengen van dit overgangsrecht naar bijvoorbeeld 3 jaar zou betekenen dat de huurder nog een keer 24 maanden lang elke maand meer huur moet overmaken aan de verhuurder dan volgens het WWS redelijk is. Hierom heb ik het amendement ontraden en heb ik volstaan in het overgangsrecht van 1 jaar.

Hoe dan ook is het opvallend dat in het wetsvoorstel drie verschillende overgangstermijnen worden gehanteerd. Wordt hiermee in lijn gehandeld met het gelijkheidsbeginsel?

De leden van de VVD-fractie vragen of er door het hanteren van verschillende overgangstermijnen in strijd met het gelijkheidsbeginsel wordt gehandeld. Die vraag kan ik ontkennend beantwoorden. In tegendeel; het gelijkheidsbeginsel vergt dat

gelijke gevallen gelijk moeten worden behandelend, maar dat ongelijke gevallen, ook ongelijk kunnen, of soms moeten, worden behandeld. Dat speelt in dit geval ook.

Voor de eerste categorie woningen die zowel qua puntenaantal als qua prijs in het gereguleerde segment vallen, geldt thans al dat deze woningen gereguleerd zijn. Met overgangsrecht wordt de verhouding tussen de nieuwe wet en de bestaande rechtstoestand geregeld. Gezien voor deze groep woningen geldt dat de huidige rechtstoestand reeds een regulering betreft, ligt geen overgangsrecht voor de hand.

De tweede groep betreft de woningen die qua punten gereguleerd zijn, maar die qua huurprijs geliberaliseerd zijn omdat de huurder de kans om in de eerste 6 maanden naar de Huurcommissie te gaan, heeft laten verlopen. Deze groep komt na 1 jaar overgangsrecht onder de regulering te vallen. De reden hiervoor is onder andere gelegen in het feit dat bij het aangaan van de huurovereenkomst de verhuurder wist, of behoorde te weten, dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. Het bijstellen van de huur conform WWS had dus onderdeel kunnen zijn van de businesscase van deze woning. Voor die verhuurders geldt dus dat zij hebben kunnen profiteren van een hoog rendement, omdat zij hun woning hebben kunnen liberaliseren. Het terugvallen van de woning zal voor deze groep verhuurders dan ook eerder zijn ingecalculleerd tijdens de 6-maanden termijn. Om die reden wordt verwacht dat zij aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen als gevolg van het dwingend maken van het WWS-puntenaandeel. Daarnaast is het gelet op de algemene functie van het WWS zo dat verhuurders rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van het WWS die het rendement op hun investering kunnen doen afnemen. Het jaar overgangsrecht biedt de verhuurder, mocht hij door de gecorrigeerde huursom niet wensen tot continueren van de verhuurde situatie, handelingsperspectief. De verhuurder kan 1) met de huurder in gesprek over bouwkundige ingrepen om het puntenaantal van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen), 2) met de huurder in gesprek over het uitkopen van de huurder ter ontbinding van de huurovereenkomst, of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen.

Tot slot heb je de derde categorie, en dat betreft de middenhuurwoningen. Voor deze woningen geldt dat zij ten tijde van het aangaan van het huurcontract in het geheel geen rekening hebben kunnen houden met de regulering. De regulering geldt voor deze groep alleen voor nieuwe huurcontracten, dus bij mutatie van het huurcontract. Voor huurovereenkomsten afgesloten vóór de ingangsdatum van de nieuwe regulering geldt dat partijen bij het afsluiten van de overeenkomst niet gebonden waren aan die nieuwe regulering en daar ook nog geen rekening mee hoefden te houden. Door uit te gaan van nieuwe contracten, worden deze afspraken geëerbiedigd.

Concluderend moge het in de ogen van de VVD-leden opvallend zijn dat er sprake is van verschillende overgangstermijnen, maar is dit het logische gevolg van de inhoudelijke verschillen tussen de 3 categorieën waarbij elke categorie een eigen overgangstermijn kent. Van strijd met het gelijkheidsbeginsel is dan ook geen sprake.

Wat is de reden dat er nogal verschillend wordt omgegaan met nieuwbouw ten opzichte van bestaande bouw?

Het kenmerkende verschil tussen nog te bouwen nieuwbouw en bestaande bouw is dat nog te bouwen nieuwbouw nog niet bestaat. Wanneer deze nog te bouwen nieuwbouw niet wordt gerealiseerd loopt het woningtekort nog verder op dan nu het geval is. Bij bestaande bouw geldt dat een woning altijd een woning blijft. Ook wanneer een huurwoning wordt uitgepand, blijft dit een woning, die dan van een huurder naar een eigenaar-bewoner gaat. Voor de woningschaarste is dat neutraal. Gezien de acute woningschaarste is voldoende nieuwbouw noodzakelijk.

De 10 procent nieuwbouwopslag is overgangsrecht voor middenhuurwoningen die voor het

eerst in gebruik worden genomen na inwerkingtreding van het wetsvoorstel betaalbare huur en waarvan de start bouw voor 1 januari 2028 plaatsvindt. Zij mogen gedurende 20 jaar na ingebruikname de opslag van 10 procent hanteren. De investeerders van deze woningen hebben in de ontwerpfase nog geen rekening kunnen houden met wetsvoorstel betaalbare huur. Ook hebben ze nog geen huurinkomsten kunnen genereren onder het oude stelsel, omdat de woningen pas voor het eerst worden verhuurd na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. Dat maakt dat er extra druk ontstaat op de businesscase van deze woningen. Dit is een belangrijk verschil met middenwoningen in de bestaande bouw, die tot een bewonerswisseling nog huurinkomsten kunnen genereren onder het oude stelsel.

De nieuwbouw dient een groot algemeen belang, omdat hiermee het woningtekort wordt ingelopen. Vertraging moet daarom zoveel mogelijk worden voorkomen. Een ander verschil met bestaande bouw is dat de gestegen bouwkosten ertoe dat hoge kosten worden gemaakt in de nieuwbouw, waardoor een extra maatregel nodig is om de regulering niet te ingrijpend te laten werken. Tot slot kan de keuzeruimte om bij afloop van een huurcontract niet opnieuw te verhuren, zoals deze keuze in de bestaande bouw bestaat, beperkt zijn door gemaakte afspraken tussen gemeenten en verhurende partijen die vaak voor meerdere jaren lopen. Met het huidige woningtekort is het dus cruciaal dat de woningbouw doorgang kan vinden.

Om te zorgen dat er geen vertragingen ontstaan bij de nieuwbouwwoningen waarvan de bouw al gestart is of in de startblokken staat (start bouw voor 1 januari 2028), is gekozen om de 10 procent opslag als overgangsrecht in te voeren voor een periode van 20 jaar na ingebruikname. Bij nieuwbouwwoningen waarvan de bouw start na 1 januari 2028, is er nog ruimte voor de ontwikkelaar om rekening te houden met de voorliggende regulering. Daarom is een overgangsrecht bij deze woningen niet meer nodig. Wel wordt uiterlijk op 1 juli 2027 geëvalueerd wordt of het noodzakelijk is om de nieuwbouwopslag ook na 1 januari 2028 voort te zetten voor middenhuurwoningen. Concluderend zijn er kenmerkende verschillen tussen nieuw- en bestaande bouw die onderscheid op bepaalde onderdelen legitimeren.

Woningwaarderingstelsel (WWS)

De voorstellen gaan vergezeld van een ontwerpbesluit om het WWS aan te passen. In de Tweede Kamer is het amendement-Paternotte⁷² aangenomen om de maximale huurprijsopslag voor rijksmonumenten te verhogen van 30 naar 35%. De leden van de VVD-fractie ontvangen berichten van de erfgoedorganisaties dat deze aanpassing onvoldoende is. Deze organisaties verzoeken om een gedifferentieerde aanpassing van deze toeslag en om vrijstelling van de aftrek bij de energielabels E, F en G voor woningen in beschermde stads- en dorpsgezichten. De regering zal deze wensen ook kennen. Graag een reactie op deze punten.

De leden van de VVD-fractie vragen om een reactie op het signaal van erfgoedorganisaties dat de maximale huurprijsopslag van 30 naar 35 procent voor rijksmonumenten onvoldoende zou zijn. Het is lastig in te gaan op individuele casussen, waarbij deze maximale huurprijsopslag voor de ene verhuurder voldoende en voor de andere verhuurder onvoldoende zal zijn. Ook is onduidelijk wat als voldoende wordt gezien door verhuurders: is dat wanneer er break-even wordt gedraaid of wanneer een minimaal percentage aan rendement wordt gehaald? Dit kan ook verschillen van verhuurder tot verhuurder.

Wat in elk geval wel duidelijk is, is dat huurders van rijksmonumenten met één procentuele maximale huurprijsopslag altijd een 'monumentenopslag' betalen die proportioneel aan de kwaliteit van de woning is. Door met een gedifferentieerde maximale huurprijsopslag te werken gaat dit belangrijke doel verloren. Bovendien moet dan beargumenteerd worden dat iemand die in een woning woont met minder WWS-

⁷² Kamerstukken II 2023/2024 36496, nr. 44.

punten, en dus minder woonkwaliteit, relatief meer betaalt voor de monumentale status van de woning. Woningen met minder woonkwaliteit, uitgedrukt in WWS-punten, worden doorgaans bewoond door mensen met een lager inkomen. Dan zou de situatie zich voordoen dat iemand met een lager inkomen relatief meer betaalt voor de monumentale status van zijn huurwoning, omdat de woning van lagere kwaliteit is.

Ik zie geen reden om ook huurwoningen gelegen binnen beschermd dorps- en stadsgezichten uit te zonderen van negatieve punten op de energielabels. Bij beschermd stads- en dorpsgezichten staat namelijk niet de fysieke bescherming van individuele monumentale panden voorop, maar de bescherming van de structuur, opbouw en karakteristieken van een monumentaal gebied. Uitgaande van bijvoorbeeld een situatie binnen een beschermd gezicht waarbij het aanzicht van een gevel van belang is, kan daarachter nog steeds op een reguliere manier verduurzaamd worden – zoals bij niet-monumentale huurwoningen. Daarnaast heeft lang niet elke huurwoning, gelegen binnen een beschermd dorps- of stadsgezicht monumentale karakteristieken. In deze gebieden bevinden zich ook tal van recente gebouwen die binnen de structuur van het beschermd gezicht een plek hebben gekregen. Er ontbreekt bij deze categorie de argumentatie als bij als monument beschermd huurwoningen, waardoor de regering geen noodzaak ziet ook huurwoningen die zich binnen beschermd dorps- en stadsgezichten bevinden, uit te zonderen van de negatieve punten op de energielabels.

Tenslotte kan opgemerkt worden dat de belangrijkste historische panden binnen de beschermd stads- en dorpsgezichten ook zijn aangewezen als beschermd rijksmonument of beschermd gemeentelijk monument, zodat voor deze panden sowieso de WWS-systematiek voor beschermd monumenten geldt (waarbij nu voor het eerst in de historie een prijsopslag voor gemeentelijke en provinciale monumenten wordt geïntroduceerd).

De leden van de VVD-fractie werden er voorts op geattendeerd dat in het voorstel een nieuwe definitie van zelfstandige woonruimte is opgenomen waardoor het delen van een woning door drie of meer personen die geen gemeenschappelijke huishouding vormen onvoordeliger wordt. Daar waar ook de regering er naar streeft om de woningvoorraad optimaal te benutten lijkt deze maatregel een tegengesteld effect te hebben. Kan de regering deze wijziging, die zonder overgangsrecht direct in gaat, nader motiveren?

De aangescherpte definitie van een zelfstandige woonruimte voor toepassing van het WWS dan wel het WWSO is belangrijk voor het bieden van duidelijke huurprijsbescherming aan kamerhuurders met een groepscontract én helpt bij een goede uitvoering van huurprijstoetsing en handhaving op de huurprijzen. Voor een uitgebreide motivering van de aangescherpte definitie verwijs ik naar het antwoord op de vraag van de leden van de SGP-fractie over hetzelfde onderwerp, in hoofdstuk 9.

De aangescherpte definitie is in lijn met het toetsingskader van onder meer de Huurcommissie om te bepalen of het WWS dan wel het WWSO moet worden toegepast op een verhuursituatie⁷³. Vaak worden nu groepscontracten toegepast op kamerverhuursituaties, die naar hun aard onder de reikwijdte van het WWSO zouden moeten vallen. Door een groepscontract te gebruiken, wordt gesuggereerd dat de woning zelfstandig is en dus een huurprijs op grond van het WWS voor zelfstandige woningen zou moeten hebben. Zeker als de woning daardoor in het geliberaliseerde segment lijkt te vallen, kan de verhuurder vragen aan huur wat hij of zij wil, in een markt waar (kamer)huurders kwetsbaar zijn. De Huurcommissie past op basis van haar huidige uitvoeringspraktijk al het WWSO toe bij groepscontracten indien feitelijk sprake is van kamerverhuur. Aangezien verkapte kamerverhuur reeds een maximale huurprijs op grond van het WWSO dient te kennen, is met deze regeling niet in overgangsrecht voorzien. Ik bestrijd dan ook dat de definitie het onvoordeliger

⁷³ Ook is de definitie in lijn met de definitie van een zelfstandige woonruimte op grond van de Huisvestingswet, die reeds door gemeenten wordt toegepast.

zou maken om een woning te delen. Doorgaans had al sprake moeten zijn van een huurprijs op grond van het WWSO. Echter halen huurders niet altijd hun recht en gaan zij er soms vanuit dat de woonruimte zelfstandig en daarmee vaak geliberaliseerd is. De aangescherpte definitie maakt duidelijk dat sprake is van kamerverhuur als personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden – zoals een gezin – vormen samen de voorzieningen van een woning delen. In dat geval dient sprake te zijn van een maximale huurprijs op grond van het WWSO. Daar komt bij dat de huurprijzen op grond van het WWSO met 25 procent worden verhoogd om deze prijzen meer gelijk te trekken met die van het WWS. Voor verkapte kamerverhuur is dus de facto sprake van een verhoging van de maximale huurprijzen die toegepast hadden moeten worden.

In de Tweede Kamer is de motie-Madlener⁷⁴ aangenomen die de regering verzoekt het WWS te monitoren en indien nodig zodanig aan te passen dat regionale verschillen in woningwaarde en huurprijzen voldoende waarborg bieden voor een redelijk rendement op investeringen en zodoende het aantal huurwoningen in deze huurcategorie op peil blijft. Volgens de leden van de VVD-fractie raakt dit de kern van het wetsvoorstel. Hoe voorkomt de regering dat deze monitoring achter de feiten aanloopt en dat de put wordt gedempt als het kalf verdronken is?

Regionale verschillen worden in het WWS gewaardeerd aan de hand van de WOZ-waarde. Deze waardering is in de loop der jaren aan verandering onderhevig geweest. Zo was bij de invoering van de WOZ-waarde in het WWS in 2015 het uitgangspunt dat de WOZ-waarde landelijk gemiddeld 25 procent van het puntenaantal zou moeten uitmaken. Na verloop van tijd bleken er echter onder andere regionale verschillen te bestaan waarbij in gebieden met hoge woningwaarden een hoger percentage dan de 25 procent bestond. Bij de evaluatie⁷⁵ van de invoering van de WOZ-waarde is daarom per 1 mei 2022 gekozen voor een maximering van het WOZ-puntenaandeel per woning: de zogenaamde cap op de WOZ. Deze moet voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment belanden. Concreet houdt de huidige WOZ-cap in dat bij woningen vanaf 142 punten het aandeel WOZ-punten niet meer dan 33 procent van het totaal aantal punten mag zijn. Met de regulering van de middenhuur wordt de maximering op WOZ-punten opgetrokken naar de nieuwe bovengrens. Dit betekent dat de maximering van de WOZ-punten gaat gelden vanaf 187 punten. Op deze manier blijft het doel van de cap gelijk, namelijk het voorkomen dat woningen enkel door een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden. In het middensegment zelf wordt de WOZ-waarde dus niet 'gecapt': bij woningen tot en met 186 punten mag de WOZ-waarde volledig meetellen. Dit draagt eraan bij dat het aantrekkelijk blijft om te investeren in middenhuurwoningen, ook op de meer gewilde locaties. Ook gaat gelden dat woningen die door de maximering terugvallen van het hoge segment naar het gereguleerde segment, terugvallen naar de bovengrens van het middensegment (186 punten). Ook dat geeft meer ruimte voor verhuurders dan als de woning verder terugvalt dan de bovengrens. Met deze vormgeving ben ik van oordeel een goede balans gevonden te hebben tussen enerzijds de mogelijkheid op een redelijk rendement op investeringen door een rechtvaardige waardering van locatie en regionale verschillen in het WWS en anderzijds de betaalbaarheid van huurwoningen op locaties waar de WOZ-waarde sterk meeweegt in het aantal WWS-punten. De motie van het lid-Madlener⁷⁶ verzoekt de regering het woningwaarderingssysteem te monitoren en indien nodig zodanig aan te passen dat regionale verschillen in woningwaarde en huurprijzen voldoende waarborg bieden voor een redelijk rendement op investeringen en zodoende het aantal huurwoningen in deze huurcategorie op peil blijft. Indien uit deze monitoring in de komende jaren zou blijken dat aanpassing van het WWS op dit punt nodig is, kan dit door aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte, hetgeen doorgaans minder tijd in beslag neemt dan een aanpassing van een wet. Op deze manier blijft het WWS op dit punt, maar ook in zijn algemeenheid, voldoende wendbaar om binnen een

⁷⁴ Kamerstukken II 2023/2024 36496, nr. 66.

⁷⁵ Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 74.

⁷⁶ Kamerstukken II, 2023/2024, 36 496, nr. 66.

redelijke termijn in te spelen op ontwikkelingen in de maatschappij. Deze AMvB kent een voorhangprocedure, waardoor ook de beide Kamers zich hierover kunnen buigen.

Huurcommissies

De huurcommissies hebben, blijkens de brief van de minister van 17 november 2023,⁷⁷ aangegeven minimaal drie maanden nodig te hebben om alle grote aanpassingen voortvloeiend uit de wet in hun systemen te kunnen verwerken. Aedes is bezorgd of een zorgvuldige invoering per 1 juli 2024 wel mogelijk is. Ook gemeenten hebben voorbereidingstijd nodig. Waarom stelt de minister dan in een interview met Cobouw op 23 mei 2024 dat hij nog steeds denkt dat de wet op 1 juli 2024 zou kunnen ingaan?

Het wetsvoorstel betaalbare huur is reeds sinds lange tijd aangekondigd en openbaar. Op basis hiervan zijn alle organisaties die te maken krijgen met de uitvoering, waaronder de Huurcommissie, woningcorporaties, verhuurders, beleggers en gemeenten, al lange tijd bezig met de voorbereidingen hierop. Vanuit deze organisaties hoor ik regelmatig dat zij het cruciaal vinden om vóór 1 juli 2024 duidelijkheid te hebben over hoe deze wet eruit komt te zien. De Huurcommissie heeft haar organisatie kunnen voorbereiden op de voorgestelde taakuitbreiding en heeft – vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze wet – ook middelen gekregen voor deze voorbereidingen. De Huurcommissie geeft aan op koers te liggen voor inwerkingtreding per 1 juli. Uiteraard geldt tegelijkertijd dat ik niet doof ben voor signalen vanuit de uitvoering, ook als het gaat om het hebben van voldoende tijd om de nieuwe wet- en regelgeving te verwerken in de systemen. Ik ben en blijf hierover in gesprek met deze partijen. Echter blijft het van cruciaal belang dat het vóór 1 juli 2024 duidelijk is hoe deze wet eruit komt te zien.

De behandeling in de Eerste Kamer staat immers nog maar aan het begin. Is er een inschatting gemaakt wat de huurcommissies, de gemeenten, corporaties en andere verhuurders te wachten staat? Is de uitbreiding van het takenpakket voldoende gefacilieerd?

Zowel voor de Huurcommissie als gemeenten zijn de gevolgen van het wetsvoorstel volledig in kaart gebracht, middels onderzoeken en uitvoeringstoetsen. De Huurcommissie en gemeenten zijn ook al geruime tijd vertegenwoordigd in regulier overleg over de uitwerking en implementatie van het voorstel en hebben zich dus hierop voor kunnen bereiden. De Huurcommissie en gemeenten ontvangen zowel structurele als incidentele middelen voor de implementatie en uitvoering van hun takenpakket. Voor verhuurders geldt ook dat uitvoerig met hen is afgestemd over het voorstel en dat het reeds mogelijk was om voorbereidingen te treffen op dit wetsvoorstel. Ik ben en blijf met al deze partijen in gesprek over de implementatie van de nieuwe wet- en regelgeving. Buiten kijf staat dat voor alle genoemde organisaties en alle verhuurders het van groot belang is dat op korte termijn duidelijkheid ontstaat over de in te voeren regels.

Verandert door dit wetsvoorstel de functie van de meldpunten voor problemen met verhuurders die recent op basis van de Wet goed verhuurderschap in het leven zijn geroepen?

Sinds 1 januari 2024 zijn alle gemeenten op basis van de Wet goed verhuurderschap verplicht om een laagdrempelig meldpunt te hebben ingesteld, waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. De gemeente kan naar aanleiding van een melding vervolgens zelf tot handhaving overgaan, dan wel, indien handhaving niet mogelijk is, de melder hulp bieden bij het vinden van de juiste instantie waar hij verder geholpen kan worden. De functie van de meldpunten verandert als gevolg van dit wetsvoorstel niet. Wel kunnen gemeenten straks op grond van dit wetsvoorstel bij meldingen over een te hoge huur zelf een onderzoeks- en

⁷⁷ Kamerstukken I 2023/2024, 27926, N.

handhavingstraject starten. Dat kunnen gemeenten nu alleen indien zij een verhuurverordening hebben ingesteld waarin regels staan over de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen op basis van het WWS.

4. Vragen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie vragen naar de samenhang en integraliteit van de bestaande en komende wetsvoorstellen met betrekking tot het huurbeleid. Hoe verhoudt zich dit wetsvoorstel tot onder andere het Wetsvoorstel tijdelijke huurcontracten en andere recent vastgestelde wetsvoorstellen voor wat betreft de effectiviteit, doelmatigheid en de uitvoerbaarheid?

Ter beantwoording van deze vraag beschrijf ik graag de samenhang van dit wetsvoorstel met de Wet goed verhuurderschap (Wgv), de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten (Wmhgh) en de Wet vaste huurcontracten (Wvh).

Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten sinds 1 juli 2023 meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag, zoals discriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg tegen te gaan. Het wetsvoorstel betaalbare huur bouwt hierop voort door de rol van gemeenten uit te breiden nu verhuurders verplicht worden zich te houden aan de maximale huurprijzen. Hiertoe wordt ten eerste het woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend in plaats van afdwingbaar, en ten tweede wordt dit stelsel ook van toepassing op het middensegment (tot en met 186 punten).

Met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten (Wmhgh) worden de jaarlijkse huurprijsverhogingen in het vrije huursegment gemaximeerd. De wet biedt huurders in deze sector een extra zekerheid. De wet is verlengd en geldt tot 1 mei 2029. Ook krijgen gemeenten een handhavende taak bij de huurprijsverhoging. Deze wet is dus complementair aan het wetsvoorstel betaalbare huur, aangezien dit wetsvoorstel ziet op de lage- en middenhuursector en niet op de vrije sector.⁷⁸ Wel is het zo dat voor woningen die bij bewonerswissel onder de middenhuur gaan vallen, voor het lopende contract de Wmhgh geldt en bij een nieuw contract de maximering van de huurprijsverhoging geldt zoals deze is vastgelegd onder de wet betaalbare huur (loonontwikkeling +1 procent).

Met de Wet vaste huurcontracten worden tijdelijke huurcontracten afgeschaft. De wet heeft als doel huurders meer zekerheid te bieden door vaste huurcontracten worden weer de norm te maken. Alleen voor de in een amvb opgenomen afgebakende groepen blijft een tijdelijk huurcontract mogelijk.

In aanvulling op deze genoemde wetten wil het kabinet de regels rond servicekosten voor huurwoningen herzien, omdat in de praktijk is gebleken dat de regels rond servicekosten onvoldoende duidelijkheid geven en daarmee onvoldoende bescherming bieden aan huurders tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen.

De genoemde wetten zijn complementair en verbeteren in samenhang de positie van huurders en het functioneren van de huurmarkt. De rol van gemeenten en de Huurcommissie wordt ook in samenhang gezien om te komen tot een doelmatig, effectief en uitvoerbaar beleid. Bij de voorbereiding op al deze wetten is dan ook voorzien dat deze organisaties financiële middelen krijgen voor de uitvoering hiervan.

⁷⁸ Uitzondering hierop is dat het wetsvoorstel betaalbare huur, door amendement De Hoop/Vedder (nr. 45), regelt dat huurders en verhuurders in de vrije sector hun servicekostengeschillen kunnen voorleggen aan de Huurcommissie.

De leden van de CDA-fractie constateren met velen, dat er ook meer huurwoningen moeten bijkomen om de wachtlijsten bij huurders te verminderen en de huren beheersbaar te houden. In hoeverre kan de regering aangeven dat bij de uitvoering van dit wetsvoorstel er meer huurwoningen bij komen?

In de nota naar aanleiding van het verslag ben ik uitgebreid ingegaan op verschillende scenario's van hoe de huurvoorraad zich ontwikkelt met en zonder de Wet betaalbare huur. Volledigheidshalve licht ik deze analyse hieronder nogmaals toe.

Kijkend naar de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad, dan groeit het aantal woningen in het laag- en het middensegment in alle scenario's. In het scenario dat de institutionele partijen en de woningcorporaties de afgesproken 100.000 middenhuurwoningen bouwen zijn er na 10 jaar tussen de 475.000 en de 509.000 middenhuurwoningen. Eerder heb ik aangegeven dat er op basis van de behoefte tussen de 400.000 en de 540.000 betaalbare huurwoningen voor middeninkomens nodig zijn. In het meest pessimistische scenario dat partijen slechts een fractie bouwen van hetgeen ze hebben afgesproken en er veel wordt uitgepond, komt de voorraad aan middenhuurwoningen na 10 jaar uit op 400.000 woningen. Tevens heb ik inzichtelijk gemaakt hoe de voorraad zich ontwikkelt als de huidige ontwikkeling dat huren vanuit de middenhuur steeds verder stijgen en doorschuiven naar de dure huursector door blijft gaan. In de periode 2015-2021 is de voorraad middenhuur met 28 procent gestegen, terwijl de dure huursector met 135 procent is toegenomen. In dit nulscenario neemt het aantal middenhuurwoningen maar beperkt toe. De totale voorraad aan middenhuur is ligt hierbij op een structureel lager niveau dan zonder de wet het geval zou zijn.

Tevens merk ik graag op dat een bepaalde vorm van uitponing gezien kan worden als een correctie op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zeker wanneer deze woningen terechtkomen bij de doelgroep van koopstarters en middeninkomens. In paragraaf 5.2.2 van de memorie van toelichting wordt uitvoerig ingegaan in hoeverre er momenteel sprake is van uitponing, welke woningen de grootste kans maken op te worden uitgepond en wie deze woningen (kunnen) kopen. Zoals gezegd laten de meest recente cijfers van het Kadaster zien dat beleggers minder woningen in 2023 hebben verkocht dan in 2022. Het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners hadden een verkoopprijs onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat die werd gekocht van een belegger. De kansen voor koopstarters nemen derhalve toe wanneer beleggers woningen verkopen.

Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te simuleren worden de volgende veronderstellingen gehanteerd.

Algemeen

- Het doortrekken van de cap op de WOZ naar 186 punten en het dwingend maken van het WWS gaan per direct in. Dat betekent dat de voorraad aan betaalbare huurwoningen (het laag- en het middenhuursegment) in jaar 0 groeit.
- Woningen die geraakt worden door de regulering groeien in met de mutatiegraad van het betreffende prijssegment. Hierdoor neemt de voorraad aan betaalbare huurwoningen over de tijd toe.
- Voor de mutatiegraad wordt aangesloten bij het WoON 2021.
 - o Corporatiewoningen 6,5 procent
 - o Private huur in het sociale segment 13,5 procent
 - o Private huur in middenhuur 18,0 procent
 - o Private huur in het hoogsegment 23,5 procent

Door de Wet vaste huurcontracten zullen de mutatiegraden na invoering van die wet bij nieuwe huurcontracten in het vrije huursegment naar verwachting lager worden. Om te bepalen hoe snel regulering van de middenhuur inwerkt blijft het echter van

belang om te kijken naar de mutatiesnelheid van reeds bestaande contracten. Daarom wordt aangesloten bij de mutatiegraad van huidige contracten.

Nieuwbouw

- Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van verschillende scenario's.
- Het eerste scenario gaat er van uit dat partijen zich houden aan de afspraken uit de woondeals/NPA. Dat betekent dat corporaties en marktpartijen tot 2030 ten minste 100.000 middenhuurwoningen realiseren.
 - o Voor het betaalbare segment is van belang dat corporaties uit hoofde van de NPA jaarlijks 20.000 woningen in het DAEB-segment bouwen.
 - o Institutionele partijen bouwen ieder jaar ongeveer 8.000 woningen. Er wordt vanuit gegaan dat zij ieder jaar tenminste 5.000 middenhuurwoningen bouwen.
 - o Omdat corporaties nu nog maar beperkt middenhuurwoningen bouwen wordt voor het behalen van hun NPA-doelen een ingroeipad verondersteld.
- In het tweede scenario wordt aangesloten op hetgeen corporaties zelf hebben opgegeven wat zij aan niet-DAEB-woningen in de dpi gaan bouwen minus wat zij van plan zijn te verkopen en te slopen.
 - o In dit scenario bouwen corporaties ongeveer 24.000 woningen tot aan 2030. Als gevolg van sloop en verkoop neemt de voorraad niet-DAEB met ongeveer 17.000 woningen toe.
 - o Wat betreft de bouw van institutionele partijen wordt aangesloten op de 5.000 woningen per jaar waarvan het realistisch wordt geacht dat zij die bouwen.
- Het derde scenario laat zien hoe de voorraad zich ontwikkelt wanneer partijen slechts een deel van hun nieuwbouwpoging realiseren.
 - o Institutionele partijen realiseren slechts 60 procent van de 50.000 woningen en bouwen niet meer dan 3.000 middenhuurwoningen per jaar.
 - o Corporaties bouwen 60 procent van de middenhuur uit de dpi en ook slechts 60 procent van de 200.000 woningen in het laagsegment.
- Toevoegingen vanuit particuliere partijen door middel van bijv. transformatie wordt niet meegeteld.

Uitponding

- Voor de vraag in hoeverre er wordt uitgepond worden er 3 scenario's gehanteerd; laag, gemiddeld en hoog. Deze scenario's bouwen voort op het onderzoek dat CBRE heeft gedaan naar uitponding als gevolg van het wetsvoorstel betaalbare huur.⁷⁹
 - o In het lage scenario worden er in totaal meer dan 23.500 woningen uitgepond.
 - o In het middenscenario worden er in totaal bijna 83.000 woningen uitgepond.
 - o In het hoge scenario worden er in totaal bijna 160.000 woningen uitgepond.
- In alle scenario's ligt de piek van uitponding in de eerste jaren. Dat sluit aan bij het feit dat de keuze om al dan niet uit te ponden veelal bij mutatie plaats zal vinden.
- In alle gevallen van uitponding moet worden gerealiseerd dat -naast het wetsvoorstel- ook de rente en de fiscaliteit van invloed zijn. Dat betekent dat de scenario's niet alleen toe te schrijven zijn aan het wetsvoorstel betaalbare huur en er daarom ook in het hoogsegment woningen kunnen worden uitgepond.

Hieronder licht ik de verschillende scenario's toe.

⁷⁹ CBRE (2023), Huurwoningvoorraad fors omlaag door slechter investeringsklimaat

Allereerst het scenario dat institutionele partijen en woningcorporaties 100.000 middenhuurwoningen bouwen afgezet tegen de verschillende uitpondscenario's.

Tabel 4.1 – Ontwikkeling huurvoorraad na 10 jaar

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws*	10 jaar na invoering		
			A1	A2	A3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.726.000	2.687.000	2.638.000
Midden	392.000	314.000	509.000	494.000	475.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	3.235.000	3.181.000	3.113.000
Duur	239.000	220.000	130.000	125.000	117.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.365.000	3.306.000	3.230.000

*Dwingend maken van het WWS

Tabel 4.2 – Mutatie huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			A1	A2	A3
Laag	2.440.000	2.537.000	+286.000	+247.000	+198.000
Midden	392.000	314.000	+117.000	+102.000	+83.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+403.000	+349.000	+281.000
Duur	239.000	220.000	-109.000	-114.000	-122.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+294.000	+235.000	+159.000

Ten tweede het scenario waarin wordt uitgegaan dat corporaties bouwen cf. hetgeen zij hebben aangeleverd in de dpi.

Tabel 4.3 – Ontwikkeling voorraad na 10 jaar

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			B1	B2	B3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.726.000	2.687.000	2.638.000
Midden	392.000	314.000	467.000	452.000	433.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	3.193.000	3.139.000	3.071.000
Duur	239.000	220.000	130.000	125.000	117.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.323.000	3.264.000	3.188.000

Tabel 4.4 – Mutaties huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment	Huidige stand	Na invoering dwws	10 jaar na invoering		
			B1	B2	B3
Laag	2.440.000	2.537.000	+286.000	+247.000	+198.000
Midden	392.000	314.000	+75.000	+60.000	+41.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+361.000	+307.000	+239.000
Duur	239.000	220.000	-109.000	-114.000	-122.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+252.000	+193.000	+117.000

Ten derde het scenario waarin institutionele partijen en corporaties slechts een deel van hun nieuwbouwpoging realiseren.

Tabel 4.5 – Ontwikkeling voorraad na 10 jaar

Segment			10 jaar na invoering		
	Huidige stand	Na invoering dwws	C1	C2	C3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.638.000	2.599.000	2.550.000
Midden	392.000	314.000	434.000	419.000	400.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	3.072.000	3.018.000	2.950.000
Duur	239.000	220.000	130.000	125.000	117.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.202.000	3.143.000	3.067.000

Tabel 4.6 – Mutaties huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment			10 jaar na invoering		
	Huidige stand	Na invoering dwws	C1	C2	C3
Laag	2.440.000	2.537.000	+198.000	+159.000	+110.000
Midden	392.000	314.000	+42.000	+27.000	+8.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+240.000	+186.000	+118.000
Duur	239.000	220.000	-109.000	-114.000	-122.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+131.000	+72.000	-4.000

Nulscenario

Om de ontwikkeling van de huurvoorraad af te zetten tegen wat er gebeurt als de wet geen doorgang vindt is er een nulscenario opgesteld. In de periode 2015-2021 is de voorraad middenhuur met 28 procent gestegen, terwijl de dure huursector met 135 procent is toegenomen. In de figuur is te zien hoe deze trend zich verder zal ontwikkelen als de wet geen doorgang vindt en huren vanuit de middenhuur steeds verder stijgen en dus terechtkomen in de dure huursector. Voor dit nulscenario worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Alle private huurwoningen groeien door naar hun markthuur. De markthuur is geschat op basis van het handboek marktwaardering.
- De huur van corporatiewoningen blijft op hetzelfde niveau en groeit derhalve niet door naar hun markthuur.
- Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw worden dezelfde scenario's gehanteerd als voor de ontwikkeling van huurvoorraad, waarin de wet wel wordt ingevoerd. Hetzelfde geldt voor de uitpondscenario's.
- Ten aanzien van de startstand wordt uitgegaan van de situatie dat woningen verhuurd worden op basis van hun WWS-punten, hetgeen betekent dat wordt aangesloten bij de situatie dat het dwingend maken van het WWS geldt.
- De groei van het midden- (en dure) segment bestaat voor een deel uit woningen die op basis van het aantal WWS-punten eigenlijk al in het gereguleerde segment thuishoren. Dit zijn woningen die gezien de kwaliteit onterecht zijn geliberaliseerd en dus onterecht zijn verhuurd in het vrije segment.

Allereerst het nulscenario dat institutionele partijen en woningcorporaties 100.000 middenhuurwoningen bouwen afgezet tegen de verschillende uitpondscenario's.

Tabel 4.7 – Ontwikkeling voorraad na 10 jaar

Segment			10 jaar na invoering		
	Huidige stand	Na invoering dwws	0A1	0A2	0A3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.594.000	2.555.000	2.505.000
Midden	392.000	314.000	426.000	411.000	392.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	3.020.000	2.966.000	2.897.000
Duur	239.000	220.000	346.000	340.000	332.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.366.000	3.306.000	3.229.000

Tabel 4.8 – Mutaties huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment			10 jaar na invoering		
	Huidige stand	Na invoering dwws	0A1	0A2	0A3
Laag	2.440.000	2.537.000	+154.000	+115.000	+65.000
Midden	392.000	314.000	+34.000	+19.000	0
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+188.000	+134.000	+65.000
Duur	239.000	220.000	+107.000	+101.000	+93.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+295.000	+235.000	+158.000

Ten tweede het nulscenario waarin wordt uitgegaan dat corporaties bouwen cf. hetgeen zij hebben aangeleverd in de dpi.

Tabel 4.9 – Ontwikkeling voorraad na 10 jaar

Segment			10 jaar na invoering		
	Huidige stand	Na invoering dwws	0B1	0B2	0B3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.594.000	2.555.000	2.505.000
Midden	392.000	314.000	384.000	369.000	350.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	2.978.000	2.924.000	2.855.000
Duur	239.000	220.000	346.000	340.000	332.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.324.000	3.264.000	3.187.000

Tabel 4.10 – Mutaties huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment			10 jaar na invoering		
	Huidige stand	Na invoering dwws	0B1	0B2	0B3
Laag	2.440.000	2.537.000	+154.000	+115.000	+65.000
Midden	392.000	314.000	-8.000	-23.000	-42.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+146.000	+92.000	+23.000
Duur	239.000	220.000	+107.000	+101.000	+93.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+253.000	+193.000	+116.000

Ten derde het nulscenario waarin institutionele partijen en corporaties slecht een deel van hun nieuwbouwopgave realiseren.

Tabel 4.11 – Ontwikkeling voorraad na 10 jaar

Segment			10 jaar na invoering		
	Huidige stand	Na invoering dwws	0C1	0C2	0C3
Laag	2.440.000	2.537.000	2.506.000	2.467.000	2.417.000
Midden	392.000	314.000	352.000	337.000	318.000

Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	2.858.000	2.804.000	2.735.000
Duur	239.000	220.000	346.000	340.000	332.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	3.204.000	3.144.000	3.067.000

Tabel 4.12 – Mutaties huurvoorraad ten opzichte van de start van de voorraad

Segment			10 jaar na invoering		
	Huidige stand	Na invoering dwws	0C1	0C2	0C3
Laag	2.440.000	2.537.000	+66.000	+27.000	-23.000
Midden	392.000	314.000	-40.000	-55.000	-74.000
Totaal betaalbaar	2.832.000	2.851.000	+26.000	-28.000	-97.000
Duur	239.000	220.000	+107.000	+101.000	+93.000
Totaal huursector	3.071.000	3.071.000	+133.000	+73.000	-4.000

In onderstaande grafieken wordt voor de verschillende scenario's de ontwikkeling van de voorraad over de tijd weergegeven. Ten aanzien van de ontwikkeling van de betaalbare voorraad (dus zowel het laag- als het middensegment) dan valt op dat in zo goed als alle scenario's het totaal toeneemt vanaf invoering van de wet. Alleen in de gevallen dat er veel wordt uitgepond kan het voorkomen dat de totale voorraad daalt, om na 1 of 2 jaar weer op het oude niveau terug te keren en verder te groeien.

Zonder het wetsvoorstel betaalbare huur is het aannemelijk dat de trends van de afgelopen jaren zullen doorzetten. Dat kan een verdere afname van het aandeel vrijkomende middenhuurwoningen betekenen. Dat nam tussen 2015 en 2023 af van ruim 80 naar ongeveer 55 procent. In de G4 was er sprake van een daling van bijna 60 naar nog maar 30 procent. Met de huidige schaarste zou het er zelfs toe kunnen leiden dat in de G4 het aantal opnieuw verhuurde private middenhuurwoningen vrijwel volledig opdroogt.

Van 2018 tot en met 2023 stegen de huurprijzen bij bewonerswissel met gemiddeld 9,2 procent, tegenover een stijging van gemiddeld 1,7 procent voor zittende bewoners. In 2021 tot en met 2023 nam de stijging bij bewonerswissel jaarlijks met meerdere procentpunten toe.⁸⁰

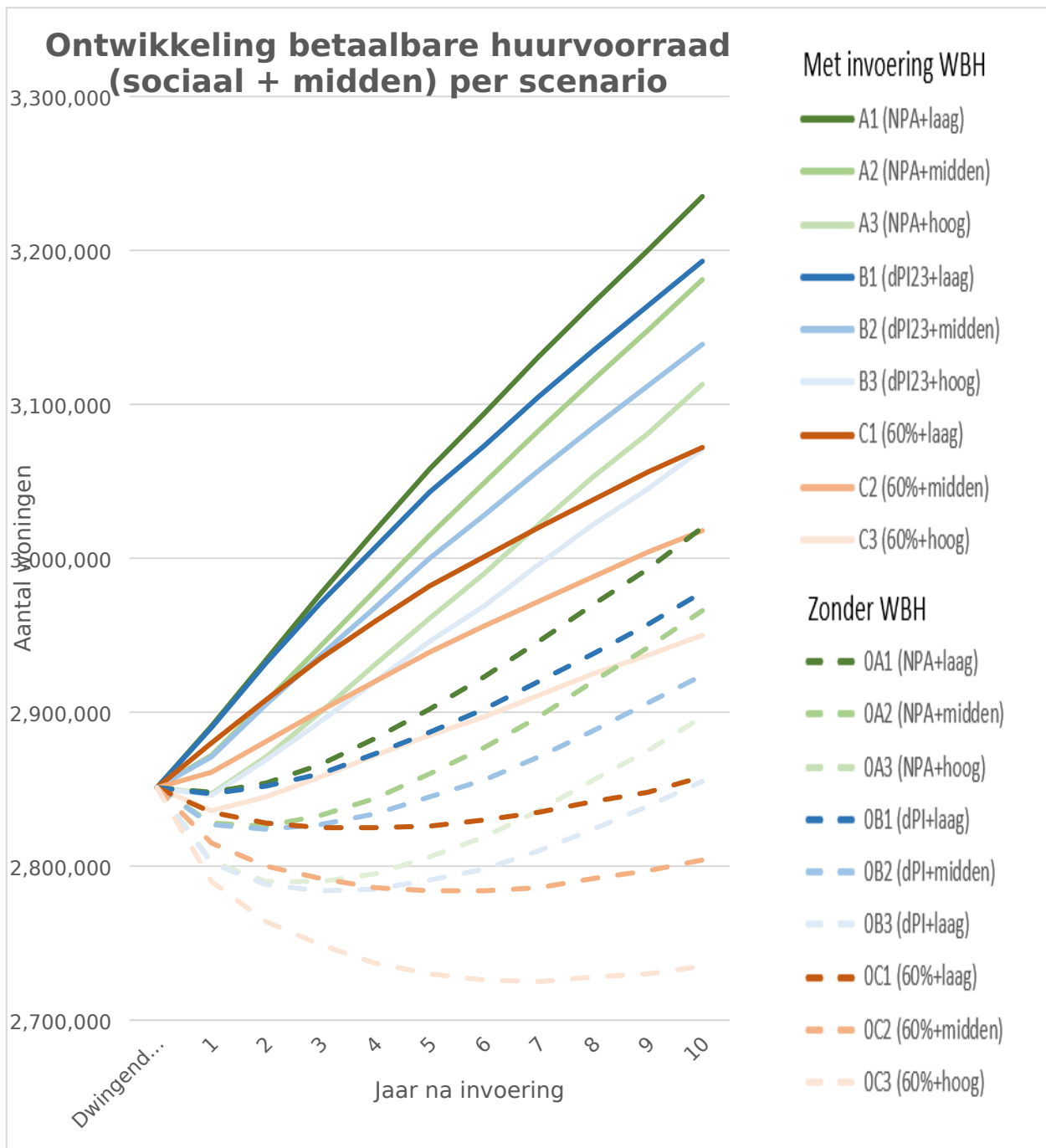
Het onderzoek van ESB⁸¹ laat zien dat vrijwel alle (94 procent) huurwoningen in het tweede kwartaal van 2022 die via Pararius.nl en huurwoningen.nl zijn aangeboden die qua WWS-punten in het laagsegment thuishoren, voor een hogere huurprijs dan het betreffende WWS-maximum verhuurd werden.

Hoewel de gevolgen van deze trends voor de komende 10 jaar lastig exact in te schatten zijn, is het niet ondenkbaar dat in gebieden met de krapste woningmarkten eigenlijk alleen woningcorporaties nog middenhuurwoningen met een passende kwaliteit zullen aanbieden en dat in de private huursector de kwalitatief betere woningen in het dure segment verhuurd zullen worden.

Figuur 4.1 – Ontwikkeling betaalbare (laag- en middensegment) huurvoorraad per scenario (scenario inclusief de Wet betaalbare huur is de doorgetrokken lijn, het nulscenario is de stippellijn)

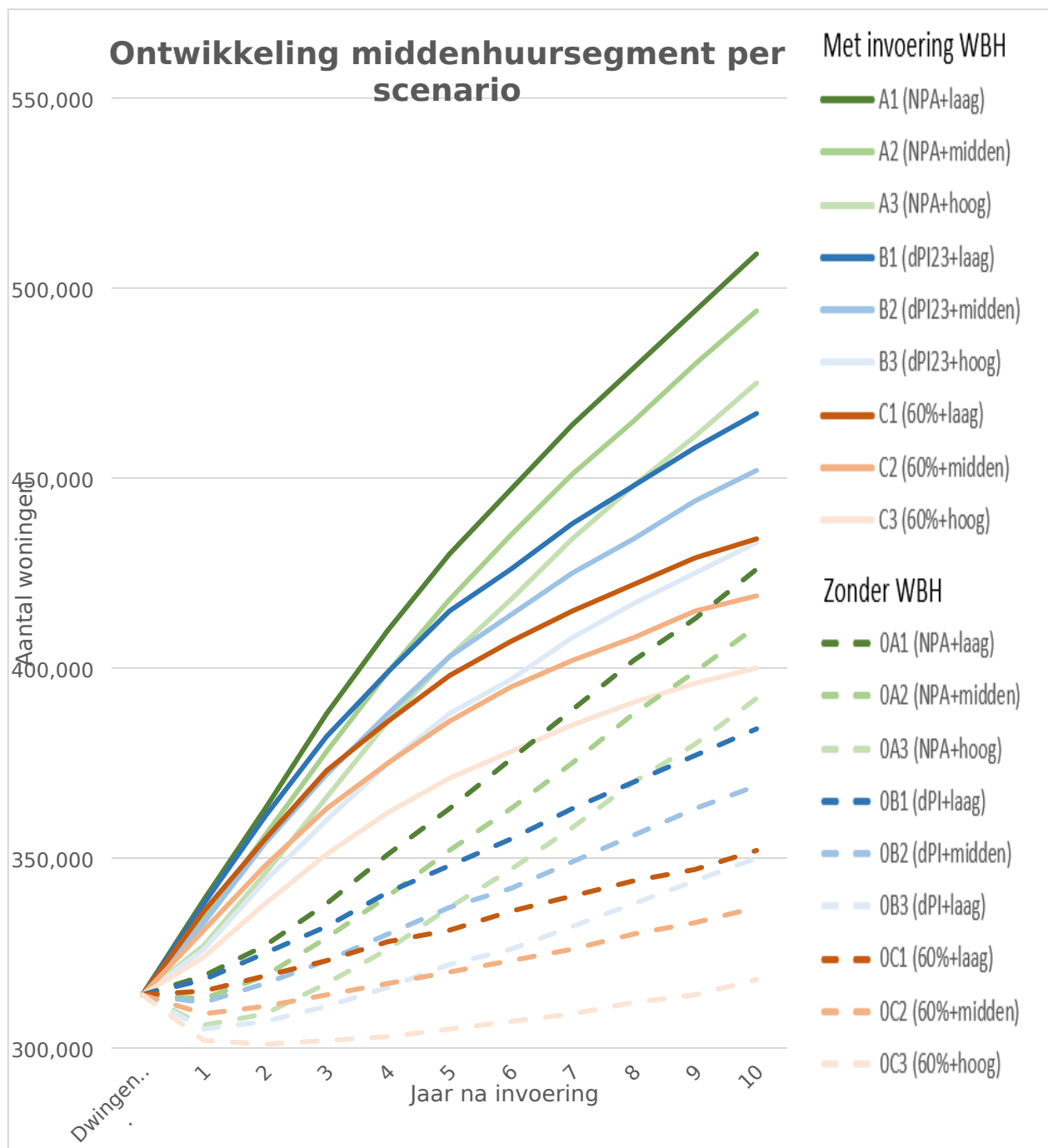
⁸⁰ CBS (2023), Huren stijgen gemiddeld met 2 procent

⁸¹ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555-561, Rendement particuliere verhuurders onder druk



Wanneer wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de middenhuur, dan neemt in alle scenario's de voorraad over de tijd toe. Dat betekent dat de voorraad wordt vergroot door het saldo van nieuwbouw, uitponding en dat woningen bij mutatie in de middenhuur gaan vallen. Ook in het meest pessimistische bouw- en uitpondscenario neemt de voorraad aan middenhuurwoningen toe tot de 400.000, hetgeen overeenkomt met de behoefte aan aantallen woningen voor middeninkomens.

Figuur 4.2 – Ontwikkeling middenhuursegment per scenario (scenario inclusief de Wet betaalbare huur is de doorgetrokken lijn, het nulscenario is de stippellijn)



Welke maatregelen heeft de regering genomen om te voorkomen dat woningcorporaties doorgaan met de verkoop van huurwoningen in drukke gebieden?

In de Nationale prestatieafspraken (NPA) is met Aedes, Woonbond en VNG afgesproken dat verkoop geen doel op zich kan zijn. Tegelijkertijd kan verkoop wel bijdragen aan een gezonde bedrijfsvoering en onderdeel zijn van een gebalanceerd voorraadbeleid. Het is uiteindelijk aan gemeenten, corporaties en huurdersorganisatie om in de lokale prestatieafspraken concrete afspraken te maken over verkoop. Zo zijn er in de gemeente Amsterdam recent prestatieafspraken gemaakt met gedetailleerde afspraken over wanneer wel en geen verkoop mag plaatsvinden.

Kan de regering dan ook reageren op de kern uit de publicaties van het CBRE 25-10-2022⁸², Peter Boelhouwer 20-12-2023, Johan Conijn 2-10-2023⁸³, de Nederlandse Bank (DNB) onderzoek 2022⁸⁴ en het Instituut voor Publieke Economie 1-01-2024⁸⁵ met betrekking tot de effecten van deze wet?

De leden van de fractie van het CDA vragen om een reactie op publicaties van verschillende partijen. Hieronder zal ik per partij reageren op de kern van hun betoog.

Allereerst de publicatie van CBRE⁸⁶. Zij geven aan dat het reguleren van de huurprijs niet gaat leiden tot beter betaalbare huurwoningen. Zij denken dat het in de praktijk vooral zal leiden tot minder betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad, minder investeringsbereidheid van beleggers voor nieuwbouw, wachtlijsten in het nieuw te reguleren segment en fors stijgende huren in het nieuwe vrije huursegment. Deze punten sluiten aan bij de analyse van de DNB⁸⁷ die concludeert dat regulering van het middenhuursegment om middenhuurwoningen betaalbaarder te maken op de korte termijn helpt, maar dat het op de lange termijn kan leiden tot een daling van het rendement en een kleiner middensegment als beleggers zich terugtrekken.

Hierboven ben ik uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van de Wet betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitponding gebaseerd op de analyses van CBRE (hoog, midden en laag). In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepond, neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. Het private middenhuursegment neemt in dit geval toe met 5.000 woningen en komt uit op 286.000 middenhuurwoningen. In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepond, neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe. Het private middenhuursegment neemt in dit scenario toe met 59.000 en komt uit op 340.000 middenhuurwoningen.

Boelhouwer⁸⁸ ziet een enorme teruggang in het aantal huurwoningen en geeft aan dat dat voor- en nadelen kent. In onderstaande tabel zijn de netto aan- en verkopen van bestaande woningen door verschillende type beleggers te zien. Als gekeken wordt naar de netto aan- en verkopen van bedrijfsmatige en institutionele beleggers dan is te zien dat zij in de periode 2014-2023 vaker woningen verkochten dan aankochten. De particuliere beleggers kochten juist tot 2021 vaker woningen dan dat zij verkochten. Sinds 2021 is de balans andersom voor particuliere beleggers. Dit komt niet door een toename in de verkopen, maar door een afname in de aankopen, zoals ook in de eerdere figuren is te zien. Verklaringen voor het dalend aantal aankopen door beleggers zijn divers. Ten eerste zal de sterk gestegen rente hier een rol in spelen. In de jaren van lage rente werden immers veel woningen door beleggers aangekocht met vreemd vermogen. Door de gestegen rente kunnen investeerders ook verschuiven naar andere beleggingsinstrumenten, zoals staatsobligaties. Daarnaast kunnen

⁸² [Woningbeleggingsmarkt op historisch kantelpunt](#), CBRE (2022).

⁸³ [Column Johan Conijn: Vrije huursector moet zo... | PropertyNL](#).

⁸⁴ [Regulering van het middenhuursegment : effect op rendement, analyse](#) DNB, 2022.

⁸⁵ [De Wet Betaalbare Huur helpt woningzoekenden van de regen in de drup](#), Instituut voor Publieke Economie.

⁸⁶ CBRE, (2022), Huurwoningmarkt verder in de problemen door huurprijsregulering, 27 oktober 2022

⁸⁷ DNB, (2022), De Regt et. al., Regulering van het middenhuursegment, DNB analyse

⁸⁸ Radiointerview met BNR, Verhuur voor beleggers echt niet meer aantrekkelijk, 20 december 2023

beleidsontwikkelingen, zoals op het gebied van fiscaliteit (overdrachtsbelasting, box 3) en de invoering van een opkoopbescherming in verschillende gemeenten, een rol spelen. Hoewel de aankopen door particuliere beleggers behoorlijk zijn gedaald, is er geen toename in het totale aantal verkopen te zien. Wel is te zien dat van de verkopen er een groter deel naar eigenaar-bewoners gaat. Ondanks dat bij particuliere beleggers de verkopen groter zijn dan de aankopen, is er geen daling van de totale voorraad van particuliere beleggers te zien. Dat duidt er op dat particuliere beleggers woningen hebben toegevoegd aan de voorraad, middels nieuwbouw, splitsen en transformatie.

Tabel 4.13 – Totale aankopen minus verkopen van investeerders

	Institutionele investeerder	Bedrijfsmatige investeerder	Particuliere investeerder
2014	-2.400	-1.900	2.000
2015	1.500	-1.000	5.100
2016	-400	-1.100	7.000
2017	-2.000	-3.900	10.200
2018	-4.700	-1.900	9.300
2019	-5.900	600	5.200
2020	-2.000	2.400	5.000
2021	-2.100	-6.100	-1.900
2022	-800	-2.400	-2.800
2023	-1.300	-2.000	-10.900

Bron: Kadaster

Tevens blijkt uit cijfers van het Kadaster dat een groter gedeelte van de verkochte woningen terecht komt bij eigenaar-bewoners. Dit is ook logisch gegeven dat particuliere beleggers minder woningen zijn gaan aankopen. Het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners had een verkoopprijs onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat deze werd gekocht van een belegger. De woningen die worden verkocht zijn dan ook veelal bereikbaar voor starters en middeninkomens. Uit cijfers van het Kadaster blijkt eveneens dat de kansen voor koopstarters toenemen wanneer beleggers woningen verkopen. Van de verkochte beleggerswoningen ging in 2023 circa 22 procent naar koopstarters, 15 procent naar doorstromers en 10 procent naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. In totaal ging dus circa 47 procent van de verkochte beleggerswoningen naar eigenaar-bewoners. Het aandeel starters is groter dan in 2022, toen ging ongeveer 12 procent van de door beleggers verkochte woningen naar een koopstarters. Koopstarters of middeninkomens die eerder op een huurwoning waren aangewezen, maar wel een koopwens hadden, maken dus meer kans op een passende woning.

Conijn⁸⁹ geeft aan dat regulering kan leiden tot ongewenste bijwerkingen, zoals minder nieuwbouw en minder doorstroming. Hij merkt op dat de vraag niet is of er sprake zou moeten zijn van regulering, maar op welke wijze de negatieve bijwerkingen van regulering gemitigeerd kunnen worden. De notie dat nieuwbouw en doorstroming belangrijk is, wordt door de regering onderkend. Bij de vormgeving van de regulering van de middenhuur is expliciet rekening gehouden met het voldoende aantrekkelijk houden om nieuwe middenhuurwoningen te bouwen. Derhalve willen corporaties en marktpartijen van 2022 tot en met 2030 in totaal 100.000 nieuwe middenhuurwoningen

⁸⁹ PropertyNL, column Johan Conijn: vrije huursector moet zoeken naar faire balans, 2 oktober 2023

bouwen. Ook is er een brede aanpak om de woningbouw te versnellen met onder andere ook instrumenten zoals de woningbouwimpuls en de startbouwimpuls.

Daarnaast ben ik van mening dat er in het huidige vrije huursegment geen sprake van een gezonde doorstroming. De mutatiegraad in de vrije sector is momenteel erg hoog. In het private dure segment zelfs 47 procent.⁹⁰ Deze hoge mutatiegraad wordt mede bepaald doordat de prijzen zo hoog zijn en doordat in dit segment vaak gebruik wordt gemaakt van een tijdelijk huurcontract. Deze hoge mutatiegraad draagt er vervolgens weer aan bij dat huren snel kunnen stijgen en niet langer in het middensegment worden verhuurd. Daarnaast is op dit moment het gat tussen gereguleerde huur en vrije huur dermate groot, dat middeninkomens en hogere inkomens die in een gereguleerde huurwoning zitten slechts in beperkte mate doorstromen. Ook belemmeren de hoge huurprijzen in het vrije segment de doorstroommogelijkheden van middeninkomens die wel een woning huren in het vrije huursegment. Veel middeninkomens in het vrije huursegment zijn op zoek naar een koopwoning en hebben door de hoge huurprijzen minder mogelijkheid tot sparen om zo te kunnen doorstromen naar een koopwoning. Op het moment dat deze huurders gedwongen moeten verhuizen, bijvoorbeeld omdat een tijdelijk contract afloopt, kan dit tot veel stress leiden. De schaarste maakt ook dat mensen nu allang blij zijn als ze een woning hebben weten te bemachtigen, ondanks dat deze woning niet past bij het inkomen van deze persoon. Met het wetsvoorstel worden de prijzen in de middenhuur meer betaalbaar, waarmee ook de doorstroming wordt bevorderd.

Het Instituut voor Publieke Economie geeft aan dat de regulering de woningnood vergroot en dat de lagere inkomens daar de lasten van ondervinden.⁹¹ Bij deze conclusie wil ik een paar kanttekeningen plaatsen. Allereerst dat de onderzoekers constateren dat deze groepen een relatief hoge huur betalen voor hun woning. Veel van deze huurders hebben een huurquote die meer dan 40 procent is. Niets doen betekent dat deze groepen te veel huur blijven betalen. Voor zover deze groepen in de vrije huursector zitten, krijgen zij met de Wet betaalbare huur zicht op een meer betaalbare huurwoning. Meer in algemene zin geldt dat groepen met een laag inkomen, zoals waarschijnlijk jongeren en migranten, eigenlijk in de sociale voorraad terecht horen. Om deze groepen te helpen aan een passende woning moet breder gekeken worden dan alleen de Wet betaalbare huur. Via de Nationale prestatieafspraken met Aedes, VNG en de Woonbond, het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en het Programma "Een thuis voor iedereen" waarin ingezet wordt op voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding, zet ik mij in om jongeren en migranten te helpen om een passende woning te vinden.

En leiden de uitvoering van de aangenomen Eerste Kamermoties-Kemperman c.s.⁹² en - Rietkerk c.s.⁹³ tot meer huurwoningen? Hoe geeft de regering uitvoering aan deze moties?

De motie van de heer Kemperman (BBB) betrek ik bij de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken die voor het najaar gepland staat en bij de gesprekken die daarna zullen volgen met alle betrokken partijen.

De motie van de heer Rietkerk (CDA) is gericht op het streven naar voldoende locaties voor nieuw te bouwen woningen. De vraag van uw Kamer is of voldoende locaties ook tot meer huurwoningen leiden.

⁹⁰ Kernpublicatie WoON 2021, p. 6.

⁹¹ Instituut voor publieke economie, (2024), Korevaar en Van Dijk, "De wet betaalbare huur helpt woningzoekenden van de regen in de drup"

⁹² Kamerstukken I 2023/2024, 36410 VII, E.

⁹³ Kamerstukken I 2023/2024, 36410 VII, H.

In de woondeals is afgesproken dat er 130 procent plancapaciteit moet zijn ten opzichte van de afgesproken woningbouwopgave. Van de woningbouwopgave moet twee derde betaalbaar zijn, waarvan 30 procent in het sociale segment. Gemeenten kunnen vervolgens in hun omgevingsplannen locaties met woonbestemming gedifferentieerd naar betaalbaarheidssegmenten (sociale huur, midden huur, betaalbare koop en overig) opnemen. Een groot deel van de plancapaciteit bestaat uit huurwoningen. Dit blijkt uit het ABF-rapport Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023: 58 procent van de landelijke plancapaciteit bestaat uit huurwoningen. In die zin draagt het voorzien in voldoende locaties (c.q. 130 procent plancapaciteit) bij aan meer huurwoningen.

De motie Rietkerk zelf gaat over rode contouren. Op de volgende wijze geef ik invulling aan de motie Rietkerk. Ik heb de motie -met instemming van uw Kamer- zo uitgelegd dat bij de herijking van de regionale woondeals ook het potentieel van bouwlocaties buiten het stedelijk gebied in beeld moeten worden gebracht. Rijk, provincie en gemeenten kunnen het zich, gelet op de grote maatschappelijke opgave om het woningtekort terug te brengen, niet veroorloven om te stringent om te gaan met bouwen buiten het stedelijk gebied. We hebben grootschalige en kleinschalige locaties nodig, zowel binnen- als buitenstedelijk.

Ik heb daarom provincies in de Bestuurlijke overleggen woondeals gevraagd wat de potentie is van "een straatje erbij" per gemeente. Bij het 'straatje erbij' gaat het om kleine projecten van 30 à 50 woningen met een geringe ruimtelijke impact. De projecten zijn klein, maar bij elkaar opgeteld kunnen ze toch een substantiële bijdrage leveren aan de realisatie van de woningbouwopgave en de leefbaarheid van kleine kernen, die weinig andere mogelijkheden hebben voor nieuwbouw. Bij de gevraagd inventarisatie door provincies wordt gebruik gemaakt van de bureaustudie van het Economisch Instituut voor de Bouw naar het potentieel voor een straatje erbij in de provincies Noord-Holland, Noord-Brabant, Utrecht en Zuid-Holland. In Noord-Holland is daarop ook een praktijktoets uitgevoerd. Daarnaast brengt het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) in juni een soortgelijke verkenning uit voor heel Nederland. De resultaten hiervan zijn dan definitief en openbaar. Mijn voornemen is om deze resultaten daarna in de bestuurlijke overleggen over de woondeals te bespreken met de provincies. Dan kan ook de woningbouwpotentie met straatjes erbij per provincie worden afgesproken.

De leden van de CDA-fractie constateren dat de woningbouwcorporaties meer woningen willen bouwen. De Europese regels met betrekking tot staatssteun (DAEB) zorgen in de uitvoering voor belemmeringen. Wanneer worden deze belemmeringen opgelost, zodat er meer geborgde leningen aan de woningbouwcorporaties kunnen worden gegeven?

Op korte termijn zal ik uw Kamer een brief sturen over de ondersteuning van de middenhuur en Europa. Daarin zal ik aangegeven welke activiteiten afgelopen jaar hebben plaatsgevonden om te pleiten voor wijziging van de regelgeving. Uiteindelijk moet de Europese Commissie hier een besluit over nemen. Wanneer de EC hier een besluit over neemt is moeilijk te voorspellen, ook gezien de Europese verkiezingen op 6 juni 2024.

Voorts vragen de leden van de CDA-fractie of de regering heeft overwogen om verschillende inkomensgrenzen in te stellen voor toegang tot de gereguleerde huurwoningen in verschillende regio's? Dit zou hogere inkomens toelaten in drukke gebieden vergeleken met minder drukke gebieden. Aangezien de EU geen beperkingen oplegt aan de huurprijzen of inkomenshoogte voor DAEB-subsidies, vragen deze leden of de regering heeft onderzocht hoe deze differentiatie subsidies in drukke gebieden mogelijk zou maken en daarmee nieuwbouw zou vergemakkelijken zonder huurregeling van particulier bezit?

Regionale differentiatie zou ertoe kunnen leiden dat meer huishoudens in schaarse gebieden in een sociale huurwoning zouden kunnen wonen. De gedachte is dat het

hiermee ook voor middeninkomens mogelijk is sociale huurwoningen te betrekken en daardoor regulering van de middenhuur niet nodig is. Ten eerste zijn deze sociale huurwoningen er niet. Als de inkomensgrenzen lokaal zou worden verhoogd, zouden de wachtlijsten in deze schaarste gebieden nog langer worden en zal dit uiteindelijk ook ten koste gaan van de laagste inkomens. Ten tweede heeft een regionale differentiatie maar een zeer beperkt effect. Als gevolg van de Europese regelgeving mag minder dan de helft van de Nederlandse huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen van een woningcorporatie. Als de wens bestaat om de inkomensgrenzen regionaal te verhogen, moeten de grenzen in een andere regio lager worden om onder de 50 procent te blijven. De meeste huishoudens wonen echter in de gebieden waar ook schaarste is. Dat betekent dat ook een kleine verhoging van de inkomensgrens in de regio's met de meeste schaarste tot een flinke verlaging van de inkomensgrens in de rest van Nederland zal moeten leiden. Daarnaast zal regionale differentiatie vervoersstromen en verhuisstromen op gang brengen om net over de grenzen te wonen, waardoor de druk in sommige regio's alleen maar zal toenemen. Tot slot zou Nederland dit alleen kunnen doen in overleg met de Europese Commissie omdat het DAEB-besluit 2009 waarschijnlijk zou moeten worden aangepast.

De leden van de CDA-fractie constateren dat er negen amendementen zijn aangenomen in de Tweede Kamer bij de behandeling van het wetsvoorstel. Wat is de invloed van de aangenomen amendementen in de Tweede Kamer op de doelmatigheid en uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel? Kan de regering dat bondig per amendement toelichten?

De leden van de CDA-fractie vragen per amendement toe te lichten wat de invloed is van de aangenomen amendementen van de Tweede Kamer op de doelmatigheid en uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel. Ik zal de amendementen langslopen in de volgorde van het stemmingsoverzicht dat de Tweede Kamer heeft gepubliceerd en dat ook onderdeel uitmaakt van het dossier van uw Kamer. Graag merk ik in algemene zin op dat het wetsvoorstel door de amendementen in mijn ogen niet fundamenteel is gewijzigd en dat de aangenomen amendementen niet ondoelmatig of onuitvoerbaar zijn. Ik zal dat, zoals gevraagd, bondig per amendement toelichten.

Amendement 45: Beoordeling servicekosten alle huurders door Huurcommissie (ook vrije sector) (PvdA-GL /CDA)

Op dit moment hebben huurders in de vrije sector geen toegang tot de Huurcommissie. De toegang tot de Huurcommissie wordt met het wetsvoorstel betaalbare huur uitgebreid naar middenhuurders. Daarnaast is in de Wet goed verhuurderschap per amendement door de Tweede Kamer geregeld dat gemeenten ook kunnen handhaven op servicekosten (ook in het vrije huursegment). Zij zijn echter niet altijd goed geëquipeerd om de servicekosten te beoordelen. Daar heeft de Huurcommissie meer expertise in opgebouwd. Voor de efficiëntie en rechtszekerheid zou het daarom goed zijn als alle huurders toegang zouden krijgen tot de Huurcommissie met betrekking tot de servicekosten. Dat wordt met dit amendement geregeld. Dit amendement verbreedt de mogelijkheden voor huurders en verhuurders met een huurcontract dat na inwerkingtreding van de wet wordt afgesloten om een geschil aan de Huurcommissie voor te leggen. Ook helpt het amendement gemeenten bij de uitvoering van hun taken. Het amendement lijkt mij daarom een goede toevoeging op het huidige rechtsbestel. De Huurcommissie heeft aangegeven hier mee uit de voeten te kunnen en rapporteert nog aan mij over de kosten die met de uitvoering van dit amendement gemoeid zijn. Ik zorg er vanzelfsprekend voor dat de Huurcommissie voldoende geëquipeerd is om deze taak naar behoren uit te voeren.

Amendement 41: motivatieverplichting ten aanzien van het al dan niet aanwijzen van middenhuurwoningen (PvdA/GL)

In het wetsvoorstel betaalbare huur wordt geregeld dat indien een gemeente middeldure huurwoonruimte aanwijst als categorie van woonruimte, alleen woningzoekenden met een middeninkomen in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Hierdoor blijft de kans groot dat middeldure woonruimte

onbedoeld alsnog toegewezen wordt aan hoge inkomens. Met dit amendement wordt het verplicht om bij de voorbereiding van de huisvestingsverordening in de woonvisie te beargumenteren waarom de gemeente wel of niet middeldure huurwoonruimte aanwijst als categorie van woonruimte waarvoor alleen woningzoekenden met een middeninkomen in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Dit vergroot de kans dat in gemeenten waar middeninkomens er moeilijk tussen komen, er toewijzing wordt toegepast. Dit amendement is doelmatig in relatie tot het wetsvoorstel en is gezien de reeds bestaande verplichting voor gemeenten om een woonvisie vast te stellen uitvoerbaar.

Amendement 57: Kostendekkende leges bij recidive (CU/CDA)

Dit amendement strekt ertoe de Huurcommissie de mogelijkheid te geven kostendekkende leges op te leggen aan verhuurders die zeer regelmatig in het ongelijk gesteld worden. Het wetsvoorstel betaalbare huur voorziet in een uitbreiding van de mogelijkheid voor de Huurcommissie om verhuurders die in 2 dan wel 3 of meer uitspraken in het ongelijk zijn gesteld te veroordelen tot een hoger legesbedrag van 700 euro respectievelijk 1.400 euro. De integrale kostprijs van een geschil bij de Huurcommissie is echter hoger dan deze bedragen. Indiener is van mening dat verhuurders die keer op keer in het ongelijk gesteld worden bij de Huurcommissie, de Huurcommissie op nodeloze kosten jagen. Dit amendement regelt om na het bedrag van 1.400 euro een maximale veroordeling op te laten leggen van de integrale kostprijs van een geschil, zoals door de Huurcommissie berekend. Dit bedrag wordt opgelegd indien een verhuurder voor de vierde keer of meer door de Huurcommissie in het ongelijk wordt gesteld. Dit amendement is doelmatig in het licht van het wetsvoorstel. Het amendement verhoogt de prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en geschillen te voorkomen. Daarmee bestrijdt het amendement ook de kosten van de Huurcommissie. Aangezien de Huurcommissie reeds partijen tot het betalen van leges veroordeelt, is het amendement goed uitvoerbaar.

Amendement 44: opslag van 35% voor rijksmonumenten i.p.v. 30% (D66/CDA)

Met dit amendement wordt de door de regering voorgestelde maximale huurprijsopslag van 30 procent verhoogt naar 35 procent. De indieners zijn van mening dat er anders te weinig financiële ruimte overblijft voor het in standhouden van het erfgoed. Dit amendement acht ik in het licht van het wetsvoorstel doelmatig. Voor de uitvoerbaarheid heeft het weinig tot geen gevolgen. Er zou zelfs verdedigd kunnen worden dat de business case voor verhuurders van rijksmonumenten, in het kader van uitvoerbaarheid, verbetert.

Amendement 48: nieuwbouwopslag tot 2028 met mogelijkheid van verlenging (SGP)

In het ontwerpbesluit betaalbare huur wordt nu voorgesteld dat voor woningen die na inwerkingtreding van de wet voor het eerst in gebruik komen, maar waarvan de start van de bouw voor 1 januari 2026 ligt, verhuurders een nieuwbouwopslag van maximaal 10 procent kunnen hanteren. Dit amendement regelt dat de termijn van deze nieuwbouwopslag wordt doorgetrokken tot 1 januari 2028. De nieuwbouwopslag is belangrijk om de nieuwbouwproductie op peil te houden en de indiener verwacht dat ook na 2026 een stevige bouwproductie noodzakelijk blijft. Met een nieuwbouwopslag van maximaal 10 procent in de jaren tot 2028 kan de nieuwbouwproductie blijvend gestimuleerd worden. Daarnaast regelt dit amendement dat uiterlijk op 1 juli 2027 geëvalueerd wordt of het noodzakelijk is om de nieuwbouwopslag ook na 1 januari 2028 voort te zetten voor middenhuurwoningen. Ik acht dit amendement, gezien het beoogde doel dat de regering heeft met de nieuwbouwopslag, doelmatig. Voor de uitvoerbaarheid bij nieuwbouwwoningen is het gunstig nu deze voor een grotere groep kan worden gerekend.

Subamendement 61: een einde aan de nieuwbouwopslag na 20 jaar (D66/CU)

Dit amendement introduceert een eindtermijn van nieuwbouwopslag na 20 jaar. De indieners noemen daarvoor dat de nieuwbouwopslag een prikkel is om te investeren. De horizon die investeerders daarvoor hanteren is niet langer dan 20 jaar. Na die 20

jaar is er weliswaar een hogere huur, maar heeft deze hogere huur geen rol meer gespeeld in de bouw van de woning. Volgens de indieners kan daarom volstaan worden met een opslag voor 20 jaar. Daarnaast noemen de indieners dat een eeuwigdurende nieuwbouwopslag betekent dat bewoners van deze woningen tot in lengte van jaren een hogere huur zullen betalen, ook al zijn deze woningen na verloop van tijd niet meer te typeren als een nieuwbouwwoning en zal de kwaliteit afnemen. Er ontstaat een cohort woningen dat toevalligerwijs gebouwd is in de jaren 2024-2027 en om die enkele reden tot in lengte van dagen onder een ander huurprijsregime valt. Daarmee ontstaat volgens de indieners een langdurige anomalie op de woningmarkt, en staat de huur niet meer in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Na afloop van de 20 jaar is de huur daarmee gelijk aan de voorgeschreven huur conform het woningwaarderingstelsel (WWS). Door vooraf duidelijk te maken dat de nieuwbouwopslag niet eeuwigdurend is kunnen institutionele beleggers dit inprogrammeren en ook op de lange termijn rendabel in nieuwe middeldure huurwoningen blijven investeren. Tegelijk zorgt de tijdelijkheid ervoor dat na 20 jaar voor alle woningen dezelfde huurprijsbescherming geldt voor huurders. De nieuwbouwopslag blijft hiermee zijn doelmatigheid behouden en zal blijven doen wat er mee beoogd wordt. Het amendement is daarom doelmatig. Voor de uitvoerbaarheid heeft het geen gevolgen nu in het voorstel reeds voorzien was in een nieuwbouwopslag.

Amendement 56: Specificering van de evaluatie (CU)

Dit amendement regelt dat de evaluatie van de Wet betaalbare huur elke 5 jaar wordt herhaald en dat de inhoud van de evaluatie wordt gespecificeerd dan wel uitgebreid met een aantal relevante componenten. Ook de regering heeft een evaluatie voorgesteld en dit amendement specificeert die evaluatie. Dat is doelmatig en bovendien goed uitvoerbaar.

Amendement 54: Extra minpunten E, F en G (PvdA/GL c.s.)

Het voorstel van de regering bevatte reeds dat er, in tegenstelling tot de huidige situatie, minpunten zullen worden toegekend voor slechte energielabels (labels E, F en G). De reden hiervoor is dat energiekosten voor huurders flink hoger zijn wanneer een woning niet goed is geïsoleerd en dat we bovendien als samenleving een grote verduurzamingsopgave hebben gezien de klimaatproblematiek. Dit amendement versterkt dit effect door enkele extra minpunten te rekenen voor deze labels. Dit amendement is doelmatig en heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid.

Amendement 52; stimuleren van verduurzamingsmaatregelen boven de liberalisatiegrens (D66)

Dit amendement verduidelijkt dat bij verduurzamingsmaatregelen, waarmee de huurder instemt, lopende het huurcontract de huur kan groeien tot een bedrag boven de liberalisatiegrens. Op grond van artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek is dit reeds in algemene zin mogelijk, ook wanneer er sprake is van andere maatregelen dan verduurzamingsmaatregelen. Wat dat betreft is dit amendement meer een verduidelijking dan een materiële toevoeging aan de wet. Ik acht dat dan ook doelmatig en voor de uitvoerbaarheid heeft het geen gevolgen.

Voorts vragen de leden van de CDA-fractie verduidelijking met betrekking tot het werkpakket van de Huurcommissies. Zijn de Huurcommissies gereed voor de uitvoering van deze wet? Kunnen de Huurcommissies het extra werk aan? Hoe lang duurt het voordat de huurcommissies dit wetsvoorstel kunnen uitvoeren?

De Huurcommissie is vanaf een vroegtijdig stadium doorlopend betrokken in de uitwerking van het voorstel en de onderliggende regelgeving. Dit heeft de Huurcommissie voldoende tijd gegeven om haar organisatie voor te bereiden op de aanstaande uitbreiding. Ook is doorlopend gesproken over de uitvoeringsgevolgen en heeft de Huurcommissie desgevraagd uitvoeringstoetsen uitgebracht over het wetsvoorstel en de ontwerpbesluiten. Ook zijn voldoende (incidentele en structurele) middelen beschikbaar gemaakt om de uitbreiding van taken te kunnen uitvoeren. De

Huurcommissie heeft aangegeven op koers te liggen voor inwerkingtreding per 1 juli 2024. Daarmee kunnen huurders, verhuurders én gemeenten vanaf die datum een beroep doen op de nieuwe mogelijkheden die het voorstel voor hen bij de Huurcommissie biedt.

De leden van de CDA-fractie vragen aandacht voor de relatie met Europese regelgeving. In hoeverre is het wetsvoorstel in overeenstemming met de voorwaarden die het EHRM en het HvJEU stellen aan het beperken van het eigendomsrecht? Is dit wetsvoorstel noodzakelijk in een democratische samenleving in die zin dat er geen minder bezwaarlijk alternatief voorhanden was om het doel (meer betaalbare huur) te bereiken? Hoe ziet de regering dit als verhuurders ook verleid hadden kunnen worden, in plaats van op deze manier gedwongen? En zou dat niet een geschikter middel zijn om meer betaalbare huurwoningen te krijgen, kijkend naar het ontbreken van rendabiliteit voor verhuur in het lage segment, waardoor huurwoningen verkocht worden en er juist minder betaalbare huur zal zijn?

De regering heeft het wetsvoorstel getoetst aan het eigendomsrecht, zoals dit is beschreven in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en in artikel 17 van het EU Handvest voor de Grondrechten. Bij deze toets is uiteraard ook de rechtspraak van het EHRM en het HvJEU over het eigendomsrecht betrokken.

Het doel van het wetsvoorstel is het borgen dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning (het tegengaan van excessief hoge huren), waardoor de betaalbaarheid van huren voor mensen met een middeninkomen toeneemt. In paragraaf 1.1 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is de huidige situatie op de woningmarkt geschetst. Het blijkt dat de vrije sector voor veel middeninkomens geen vrije keuze is, maar een gedwongen optie. Er is sprake van grote schaarste. Middeninkomens verdienen vaak net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Veel woningzoekenden, zoals starters en woningzoekenden met een middeninkomen, zijn daarom aangewezen op de particuliere huur. Gezien de schaarste komen zij in een zeer afhankelijke relatie te staan met hun verhuurder. Daar waar de verhuur van deze schaarse particuliere huurwoningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, is het noodzakelijk dat er maatregelen worden genomen om de mogelijkheden van deze doelgroep op de woningmarkt te verbeteren.

Er zijn geen alternatieven om in het middenhuursegment op de korte tot middellange termijn tot lagere huurprijzen te komen, anders dan te reguleren. Door aanhoudende woningschaarste komt de huurder in een afhankelijke positie ten opzichte van de eigenaren van deze schaarse goederen, zijnde verhuurders. Er wordt volop ingezet op woningbouw, maar met de demografische ontwikkeling, zal desondanks sprake zijn van aanhoudende woningschaarste. Dit maakt dat het reguleren van de maximale huurprijzen het resterende middel is om de huurder te beschermen tegen de bestaande disbalans in de verhouding tussen huurder en verhuurder. Bij het vaststellen van de liberalisatiegrens op 186 punten is bovendien expliciet rekening gehouden met de behoeften van middeninkomens (de vraag) en het aantal woningen dat bij een bepaalde grens gereguleerd wordt (het aanbod). De regering is immers van mening dat voldoende woningen gereguleerd moeten worden om daadwerkelijk effect te hebben, maar dat de regulering niet verder mag gaan dan noodzakelijk is om het doel te bereiken.

De leden van de CDA-fractie benoemen het verleiden van verhuurders als alternatief voor de voorgestelde regulering. Gezien de hierboven geschetste noodzaak van regulering, zie ik het verleiden van verhuurders niet als een geschikt alternatief voor het wetsvoorstel. Een door Vastgoed Belang aangedragen alternatief dat uitgaat van verleiding vraagt om een objectsubsidie voor verhuurders die vrijwillig een lagere huur vragen dan de markthuur. Dit betekent dat de overheid, en daarmee de belastingbetaler, het rendementsverlies van verhuurders compenseert. Dit vind ik niet wenselijk en is bovendien vanwege regels met betrekking tot staatssteun lastig

uitvoerbaar. Het rendement zal voor de woningen die in huurprijs naar beneden moeten lager liggen dan voorheen. Tegelijkertijd is het goed te realiseren dat door de schaarste en het gebrek aan begrenzing de huurprijzen de rendementen de afgelopen jaren heel fors zijn geweest. De Wet betaalbare huur is daar een correctie op. Wel is binnen het wetsvoorstel betaalbare huur en de daaronder hangende ontwerpbesluiten nadrukkelijk rekening gehouden met de investeringsbereidheid van verhuurders. Het WWS is gemoderniseerd. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, worden buitenruimtes beter gewaardeerd, zijn er extra moderne voorzieningen toegevoegd en mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2028 is 20 jaar lang een opslag van 10 procent rekenen op de maximale huurprijs volgens het WWS.

Bovendien geldt niet voor alle woningen dat de huurprijsdaling dusdanig is dat uitponden voor de hand ligt. De woningen die wel worden uitgepand zullen veelal de woningen zijn waarbij de huur fors naar beneden moet worden bijgesteld. Deze huurwoningen zijn op dit moment vaak al niet betaalbaar voor middeninkomens. Op het moment dat deze woningen worden verkocht op de koopmarkt, betekent dit niet dat de voorraad aan betaalbare huurwoningen afneemt.

In dit kader vragen de CDA-leden hoe de regering denkt over het aanpakken van woonfraude en scheefwonen om te komen tot meer gereguleerde en betaalbare huurwoningen bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel.

Met de leden van de CDA-fractie deel ik dat de aanpak van woonfraude en scheefwonen zou kunnen bijdragen aan een grotere beschikbaarheid van gereguleerde en betaalbare huurwoningen. Echter ziet dit wetsvoorstel niet primair op de aanpak van woonfraude en/of scheefwonen. Tegelijkertijd kan dit wetsvoorstel wel invloed hebben op het verminderen van scheefwonen. De huidige hoge huurprijzen hebben namelijk tot gevolg dat de doorstroming vanuit het lage segment momenteel beperkt is. Op dit moment is het gat tussen gereguleerde huur en vrije huur dermate groot, dat midden- en hogere inkomens die in een gereguleerde huurwoning zitten slechts in een beperkte mate kunnen doorstromen. Doordat dit wetsvoorstel ervoor zorgt dat huren in het middensegment weer betaalbaar worden, zullen huurders in de sociale huursector die hun inkomen zien toenemen eerder kunnen doorstromen naar het middensegment. Daarnaast maakt dit wetsvoorstel het ook voor middeninkomens makkelijker om naar een middenhuurwoning door stromen. Middeninkomens maken namelijk meer kans op een middenhuurwoning door middel van toewijzing aan woningzoekenden uit deze doelgroep.

Klopt het dat er in zo'n 200.000 huurwoningen sprake is van woonfraude en ook in zo'n 200.000 sociale huurwoningen sprake is van scheefwonen en op welke wijze kunnen deze woningen vrijkomen voor de bedoelde doelgroep?

Volgens de meest recente gegevens (2021) zijn er zo'n 151.000 'scheefwoners' in corporatiewoningen. Daarnaast waren er ongeveer 54.000 'scheefwoners' in een private huurwoning. Met 'scheefwoners' doelen we op een groep huishoudens die een hoger inkomen heeft dan de huidige inkomensgrens voor sociale huur. Het woord 'scheefwoners' doet voorkomen alsof het hier gaat om huishoudens met een top inkomen. Dat is echter niet het geval, in bijna 75 procent van de gevallen gaat het om meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen 55.500 en 74.000 euro of eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen 47.077 en 55.500 euro (2021). Er zijn 2 belangrijke maatregelen om het aantal 'scheefwoners' te beperken. Ten eerste kan de inkomensafhankelijke huurverhoging⁹⁴ worden toegepast, voor de huurverhoging van 1 juli 2024 heeft de Belastingdienst op aanvraag van ca. 2350 verhuurders voor bijna 1,2 miljoen woningen een inkomensindicatie voor de inkomensafhankelijk huurverhoging versterkt. Daarnaast is het belangrijk om te zorgen dat deze groep ook daadwerkelijk naar een andere woning kan. Dat betekent zorgen voldoende betaalbare koop en huur.

⁹⁴ Zie eveneens de evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Kammerstukken II, 2023/24, bijlage 2024D15783.

Dit kan onder andere bereikt worden door invoering van het voorliggende wetsvoorstel.

Voorts vragen de leden van de CDA-fractie verduidelijking naar aanleiding van paragraaf 39 van het arrest van het EHRM van 2 juli 2013 ([A] c.s./Nederland) waaruit volgt dat de enkele omstandigheid dat de huuropbrengst de met de exploitatie gemoeide kosten niet dekt, nog niet meebrengt dat een verhuurder zich met succes kan beroepen op strijd met art. 1 EP (het eigendomsrecht). Een factor die in zo'n geval kan bijdragen aan het falen van een zodanig beroep is dat de verhuurder uit vrije wil, dus zonder dwang van overheidswege, tot verhuur is overgegaan dan wel het huurobject in verhuurde staat heeft aangekocht en de daaraan verbonden beperkingen heeft kunnen verdisconteren in de aankoopprijs. In hoeverre is er door dit wetsvoorstel straks nog sprake van verhuur uit vrije wil zonder dwang van overheidswege als de regering er in dit wetsvoorstel voor kiest om de WWS ook te laten gelden voor de particuliere verhuurder in het lage segment?

Ten eerste is het goed om op te merken dat het wetsvoorstel niet dwingt om te blijven verhuren. Een woning mag immers altijd verkocht kan worden, ook in verhuurde staat, en ook als er een huurder met een vast huurcontract in zit. Voor het middensegment, dat bij ingang van de wet gaat worden gereguleerd, geldt dat deze regulering pas geldt voor nieuwe contracten. Dat maakt dus dat een verhuurder op het moment dat de huidige huurder vertrekt de keuze heeft of deze doorgaat met verhuren of niet. Ook daarmee is er dus geen sprake van dwang. Voor het lage segment geldt dat het WWS al geldt – ook voor particuliere verhuurders. Met het voorliggende wetsvoorstel verandert dit niet. Verhuurders hebben dus reeds bij het aangaan van het huurcontract alle informatie tot hun beschikking om de al geldende wet- en regelgeving in het lage segment te respecteren en te betrekken bij het besluit om uit vrije wil een woning in dit segment te gaan verhuren. Wel zorgt dit wetsvoorstel dat het reeds geldende WWS straks niet alleen afdwingbaar is door huurders, maar ook wettelijk dwingend wordt. Bij veel huurwoningen in het gereguleerde segment, worden de WWS-maxima niet gerespecteerd. WoON 2021 toont aan dat ongeveer de helft van de circa 284.000 private huurwoningen tot 145 punten voor een hogere huurprijs wordt verhuurd van het WWS-maximum. Bij deze private huurwoningen ligt de huurprijs gemiddeld 150 euro boven het WWS-maximum. Huurders van deze woningen hebben wel het recht op een lagere huurprijs, maar dwingen dit recht in veel gevallen niet af. Hierbij is sprake van een snel stijgende trend over de afgelopen jaren: in 2015 en 2018 had zo'n 20 procent van de private huurwoningen tot 145 punten nog een huurprijs boven het WWS-maximum. Ook onderzoek van ESB⁹⁵ laat zien dat dit hard nodig is: 94 procent van de particuliere verhuurders van woningen die nu al onder het WWS vallen, vraagt namelijk meer huur dan onder het WWS is toegestaan.

Verder vragen de leden van de CDA-fractie verduidelijking van de uitspraak van de Hoge Raad⁹⁶ dat uit veel rechtspraak van het EHRM blijkt dat art. 1 EP (eigendomsrecht) niet vereist dat een verhuur van woonruimte steeds of in beginsel een decent profit of zelfs minimal profit garandeert. Hoe ziet de regering dit als verhuurders helemaal geen winst meer maken, verlies leiden en vervolgens hun huurwoning niet kunnen verkopen door het vaste huurcontract?

Ten eerste is het goed om op te merken dat een woning altijd verkocht kan worden, ook in verhuurde staat, en ook als er een huurder met een vast huurcontract in zit. Voor het middensegment, dat bij ingang van de wet gaat worden gereguleerd, geldt dat deze regulering pas geldt voor nieuwe contracten. Dat maakt dus dat een verhuurder op het moment dat de huidige huurder vertrekt de keuze heeft of deze doorgaat met verhuren of niet. Daarmee is er dus geen sprake van dwang. Daarnaast geldt, zoals gezegd in het vorige antwoord, dat het WWS reeds geldt in het lage segment – ook

⁹⁵ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

⁹⁶ ECLI:NL:HR:2018:109.

voor particuliere verhuurders. Met het voorliggende wetsvoorstel verandert dit niet. Verhuurders hebben dus reeds bij het aangaan van het huurcontract alle informatie tot hun beschikking om de al geldende wet- en regelgeving in het lage segment te respecteren en te betrekken bij het besluit om uit vrije wil een woning in dit segment te gaan verhuren. Wanneer een verhuurder ervoor kiest om toch een te hoge huur te vragen, accepteert hij een zeker risico. Bij het aangaan van de huurovereenkomst wist de verhuurder, of behoorde hij te weten, dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. Het bijstellen van de huur conform WWS had dus onderdeel kunnen zijn van de businesscase van deze woning. Voor die verhuurders geldt dus dat zij hebben kunnen profiteren van een hoog rendement, omdat zij hun woning hebben kunnen liberaliseren. Het terugvallen van de woning zal voor deze groep verhuurders dan ook eerder zijn ingecalculleerd tijdens de 6-maanden termijn. Om die reden wordt verwacht dat zij aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen als gevolg van het dwingend maken van het WWS-puntenaandeel. Daarnaast is het gelet op de algemene functie van het WWS zo dat verhuurders rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van het WWS die het rendement op hun investering kunnen doen afnemen. Het jaar overgangsrecht biedt de verhuurder, mocht hij door de gecorrigeerde huursom niet wensen tot continueren van de verhuurde situatie, handelingsperspectief. De verhuurder kan 1) met de huurder in gesprek over bouwkundige ingrepen om het puntenaantal van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen), 2) met de huurder in gesprek over het uitkopen van de huurder ter ontbinding van de huurovereenkomst, of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen.

De leden van de CDA-fractie constateren dat er meerdere keren gesproken is over overgangsrecht. Kan de regering toelichten, wanneer er sprake is van overgangsrecht, voor welk onderdeel van het wetsvoorstel en voor welke periode?

Dit wetsvoorstel introduceert 3 vormen van overgangsrecht, welke in onderstaande tabel schematisch weergegeven worden.

Tabel 4.14 – Werking overgangsrecht

Soort woning (kwaliteit en prijs)	Ingang van de aanvullende huurprijsbescherming
Woningen met een kwaliteit die hoort tot middenhuur (circa 145 punten tot en met 186 punten) en een huurprijs boven de liberalisatiegrens (879,66 euro, prijspeil januari 2024) of een huurprijs die hoort tot de middenhuur (1.123,13 euro, prijspeil januari 2024)	Bij nieuwe huurcontracten
Woningen met een prijs boven de liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024) en kwaliteit die hoort in het lage huursegment (tot circa 145 punten).	Overgangstermijn van één jaar
Woningen met een prijs onder de liberalisatiegrens (huidig: 879,66 euro, prijspeil januari 2024). Reeds gereguleerde contracten.	Bij ingang van de wet

De leden van de CDA-fractie vragen verduidelijking nu het materiële rechtszekerheidsbeginsel vergt dat terugwerkende kracht van regelgeving in beginsel verboden is, zeker als de nieuwe wet of regeling minder gunstig is voor de betrokken partij. Om toch recht te kunnen doen aan het materiële rechtszekerheidsbeginsel is

het van belang dat er voldoende oog is voor overgangsrecht.⁹⁷ In hoeverre is enkel een overgangsjaar voldoende om de terugwerkende kracht die ongunstiger kan zijn voor de betrokkene en de aantasting van het materiële rechtszekerheidsbeginsel te kunnen rechtvaardigen? Een overgangsjaar is immers bedoeld om aanpassingen te kunnen doen voordat iets in werking treedt, waar in dit geval geen sprake van is. Waarom kiest de regering er niet voor om de Wet betaalbare huur alleen in te laten gaan bij nieuwe huurcontracten in het particuliere lage segment, zoals ook wordt gedaan bij middenhuur?

Er zijn nu huurcontracten die qua kwaliteit en dus puntentelling in het gereguleerde segment van het WWS vallen, maar die feitelijk zijn geliberaliseerd door het contractueel vastleggen van een hoger huurbedrag. Omdat de huurder door het aangaan van het contract heeft ingestemd met de huur én niet in de eerste 6 maanden na aanvang van de huurovereenkomst een stap naar de Huurcommissie heeft gemaakt, is sprake van een geliberaliseerde woning. Voor deze situatie is het wenselijk om in lopende huurcontracten in te grijpen en niet te wachten tot wisseling van huurder, omdat de huurprijs volgens het reeds geldende WWS te hoog is. Voor deze huurcontracten geldt dat deze na een overgangstermijn van 1 jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onder de werking van deze norm komen te vallen. In afwijking van de huidige situatie kunnen huurders op dat moment, ondanks dat zij de 6 maanden de tijd om hun aanvangshuurprijs aan te vechten hebben laten verlopen, toch de huurprijs laten corrigeren naar de reeds geldende norm. Gegeven deze inperking van het eigendomsrecht en rechtszekerheid die de verhuurder in zekere mate geniet, is gekozen voor een overgangstermijn van 1 jaar. De reden is onder andere gelegen in het feit dat bij het aangaan van de huurovereenkomst de verhuurder wist, of behoorde te weten, dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. Het bijstellen van de huur conform WWS had dus onderdeel kunnen – of misschien zelfs moeten – zijn van de businesscase van deze woning. Voor die verhuurders geldt dus dat zij hebben kunnen profiteren van een hoog rendement, omdat zij hun woning hebben kunnen liberaliseren. Het terugvallen van de woning zal voor deze groep verhuurders dan ook eerder zijn ingecalculeerd tijdens de 6-maanden termijn. Om die reden wordt verwacht dat zij aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen als gevolg van het dwingend maken van het WWS-puntenaandeel. Daarnaast is het gelet op de algemene functie van het WWS zo dat verhuurders rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van het WWS die het rendement op hun investering kunnen doen afnemen of juist toenemen. Het jaar overgangsrecht biedt de verhuurder, mocht hij door de gecorrigeerde huursom niet wensen tot continueren van de verhuurde situatie, handelingsperspectief. De verhuurder kan 1) met de huurder in gesprek over bouwkundige ingrepen om het puntenaantal van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen), 2) met de huurder in gesprek over het uitkopen van de huurder ter ontbinding van de huurovereenkomst, of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen.

In het verlengde van de vorige vraag, vragen de leden van de CDA-fractie zich af in hoeverre het overgangsjaar te rechtvaardigen is als men kijkt naar het gegeven dat de WWS voor de particuliere verhuurder in het lage segment geen bij wet dwingende eis was en het aan de huurder was om bezwaar te maken bij de Huurcommissie?

Het WWS geldt reeds in het lage segment – ook voor particuliere verhuurders. Met het voorliggende wetsvoorstel verandert dit niet. Verhuurders hebben dus reeds bij het aangaan van het huurcontract alle informatie tot hun beschikking om de al geldende wet- en regelgeving in het lage segment te respecteren en te betrekken bij het besluit om al dan niet een woning in dit segment te gaan verhuren. Hierbij hadden zij ook rekening kunnen houden met de situatie waarin een huurder nu al een lagere prijs af kan dwingen bij de Huurcommissie. Het bijstellen van de huur conform WWS had dus onderdeel kunnen – of misschien zelfs moeten – zijn van de businesscase van

⁹⁷ Zie onder meer 5.62 Aanwijzingen voor Regelgeving en jurisprudentie van het EHRM.

deze woning. Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat het reeds geldende WWS straks niet alleen afdwingbaar is door huurders, maar ook wettelijk dwingend wordt. Bij veel huurwoningen in het gereguleerde segment, worden de WWS-maxima niet gerespecteerd. WoON 2021 toont aan dat ongeveer de helft van de circa 284.000 private huurwoningen tot 145 punten voor een hogere huurprijs wordt verhuurd van het WWS-maximum. Bij deze private huurwoningen ligt de huurprijs gemiddeld 150 euro boven het WWS-maximum. Huurders van deze woningen hebben wel het recht op een lagere huurprijs, maar dwingen dit recht in veel gevallen niet af. Hierbij is sprake van een snel stijgende trend over de afgelopen jaren: in 2015 en 2018 had zo'n 20 procent van de private huurwoningen tot 145 punten nog een huurprijs boven het WWS-maximum. Ook onderzoek van ESB⁹⁸ laat zien dat dit hard nodig is: 94 procent van de particuliere verhuurders van woningen die nu al onder het WWS vallen, vraagt namelijk meer huur dan onder het WWS is toegestaan. Het overgangsjaar dat geboden wordt aan verhuurders van woningen met een kwaliteit die valt in het lage segment maar met een huurprijs die boven de huidige liberalisatiegrens ligt is daarmee goed te rechtvaardigen.

De leden van de CDA-fractie vragen naar de procedure van de AMvB WWM. Kan de regering aangeven wanneer de reactie van de Raad van State op deze AMvB naar de Eerste Kamer komt? Kan de regering aangeven hoe zij de reactie van de Raad van State duidt en hoe zij met deze reactie omgaat?

Het advies van de Raad van State op beide onderliggende besluiten heb ik inmiddels ontvangen. Omdat het aan de Raad van State zelf is om hun advies te openbaren, kan ik hier bij de beantwoording van deze vraag nog niet inhoudelijk op ingaan. Evenwel is mijn verwachting dat de Raad van State haar advies op korte termijn zal publiceren. In aanloop naar het plenaire debat in uw Kamer over dit wetsvoorstel, waarvan de commissie Binnenlandse Zaken in meerderheid heeft uitgesproken ernaar te streven dit op 18 juni 2024 plaats te laten vinden, zal ik u een afschrift van het Nader rapport doen toekomen waarin ik een nadere duiding geef van dit advies en hoe ik dit advies zal verwerken. Op deze manier kan dit betrokken kan worden bij het plenaire debat.

Bestaande contracten worden getoetst aan een oude liberalisatiegrens, maar tegen het nieuwe Besluit Huurprijzen Woonruimte. Voor gevallen, waar het nieuwe systeem bestaande gevallen die nu geliberaliseerd zijn, maar in volgens het nieuwe WWS gereguleerd zouden moeten zijn, is geen compensatie geregeld. De regering voorziet zelf minstens 9.000 gevallen waarop dit van toepassing is. Echter, alle woningdeel situaties zijn hierin niet meegenomen. Ziet de regering deze ontwikkeling ook en kan zij hierop reflecteren? Worden volgens de regering dan vele tienduizenden woningen gereguleerd, die nu geliberaliseerd zijn. Hoe ziet de regering dit in het licht van het vertrouwensbeginsel en eventuele schadevergoedingen?

Met de aanscherping van de definitie van zelfstandige woonruimte voor toepassing van het WWS dan wel WWSO wordt duidelijkheid geboden over de huurprijsbescherming die geldt voor kamerhuurders met bijvoorbeeld een groepscontract. Vaak worden nu groepscontracten toegepast op kamerverhuursituaties, die naar hun aard onder de reikwijdte van het WWSO zouden moeten vallen. Door een groepscontract te gebruiken, wordt gesuggereerd dat de woning zelfstandig is en dus een huurprijs op grond van het WWS voor zelfstandige woningen zou moeten hebben. Zeker als de woning daardoor in het geliberaliseerde segment lijkt te vallen, kan de verhuurder vragen aan huur wat hij of zij wil, in een markt waar (kamer)huurders kwetsbaar zijn. De Huurcommissie past op basis van haar huidige uitvoeringspraktijk al het WWSO toe bij groepscontracten indien feitelijk sprake is van kamerverhuur. De NOS heeft afgelopen zomer onderzoek⁹⁹ gedaan naar groepscontracten waaruit bleek dat veel verhuurders

⁹⁸ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

⁹⁹ <https://nos.nl/artikel/2488519-huisbazen-kunnen-meer-huur-vragen-door-regels-te-omzeilen>

het WWSO proberen te omzeilen met groepscontracten voor zelfstandige woningen. Ook in het artikel van NOS gaat het om huurders met een groepscontract in een zelfstandige woningen, waarbij de Huurcommissie uitspreekt dat het om kamerverhuur gaat.

Aangezien verkapte kamerverhuur reeds een maximale huurprijs op grond van het WWSO dient te kennen, is met deze regeling niet in overgangsrecht voorzien. Indien het contract bij toetsing onzelfstandig blijkt, dan is het contract immers reeds gereguleerd. Nu is het ook al zo dat huurders een huurprijs krijgen op basis van het WWSO als ze naar de Huurcommissie stappen, als sprake is van verkapte kamerverhuur. Ik bestrijd dan ook dat de definitie het onvoordeliger zou maken om een woning te delen of dat sprake zou zijn van eventuele schadevergoedingen. Daar komt bij dat de huurprijzen op grond van het WWSO met 25 procent worden verhoogd om deze prijzen meer gelijk te trekken met die van het WWS. Voor verkapte kamerverhuur is dus de facto sprake van een verhoging van de maximale huurprijzen die toegepast hadden moeten worden. Waar al sprake had moeten zijn van een gereguleerde huurprijs op grond van het WWSO, is dus geen sprake van aanvullende regulering. Ook zijn daarmee het vertrouwensbeginsel of schadevergoedingen niet van toepassing.

De leden van de CDA-fractie vragen of bij de uitvoering van deze wet sprake is van een evenredige verdeling van publieke lasten? Met name het particuliere lage segment ondervindt nadeel als gevolg van dit wetsvoorstel. Bij de middenhuur gaat de Wet betaalbare huur bijvoorbeeld pas in bij nieuwe huurcontracten. Daarnaast hebben verhuurders uit het particuliere lage segment ook nog te maken met toekomstige kosten voor verduurzaming, aangezien zij vaak oudere panden verhuren. Hoe ziet de regering dit? Vormt dit geen onevenredige belasting van de particuliere lage segmentsector?

Nee, dit wetsvoorstel vormt geen onevenredige belasting van de particuliere lage segmentsector. Het WWS geldt namelijk reeds in het lage segment – ook voor particuliere verhuurders. Met het voorliggende wetsvoorstel verandert dit niet. Verhuurders hebben dus reeds bij het aangaan van het huurcontract alle informatie tot hun beschikking om de al geldende wet- en regelgeving in het lage segment te respecteren. Daarbij is het ook mogelijk om eventuele verduurzamingsopgaven te betrekken bij de keuze om wel of juist niet te gaan verhuren. Wel zorgt dit wetsvoorstel dat het reeds geldende WWS straks niet alleen afdwingbaar is door huurders, maar ook wettelijk dwingend wordt. Uit onderzoek van ESB¹⁰⁰ blijkt dat dit hard nodig is: 94 procent van de particuliere verhuurders van woningen die nu al onder het WWS vallen, vraagt namelijk meer huur dan onder het WWS is toegestaan.

De leden van de CDA-fractie vragen zich af hoe dit wetsvoorstel (de nieuwe aangepaste WWS waar verhuurders zich niet op hebben kunnen voorbereiden en de aftrekpunten voor lage energielabels) zich verhoudt tot de vereiste voorzienbaarheid (foreseeability) die vanuit het Europees recht essentieel is om te kunnen voldoen aan het materiële rechtszekerheidsbeginsel?

Het WWS is gemoderniseerd om een duidelijker en objectiever stelsel te krijgen voor zowel huurders, verhuurders, gemeenten en de Huurcommissie. Daarnaast was het WWS toe aan modernisering naar moderne maatstaven in relatie tot wat er vandaag de dag van een woning verwacht mag worden. In algemene zin merk ik graag op dat onder het nieuwe WWS heel wat zaken juist beter gewaardeerd worden, hetgeen gunstig is voor verhuurders:

- goede energielabels worden beter gewaardeerd;
- de WOZ-cap wordt opgetrokken waarbij de WOZ-cap wordt opgehoogd naar 186 punten en een woning niet verder terug kan vallen dan 186 punten;
- betere waardering van de privé buitenruimte;

¹⁰⁰ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

- waardering van gedeelde buitenruimte;
- versoepelen aftrekpunten bij geen buitenruimte;
- temperatuurregulering wordt gewaardeerd;
- uitbreiding waardering voor voorzieningen in keuken, zoals kokend-waterkranen en inductieplaten;
- hogere waardering voor voorzieningen in badkamer, zoals handdoekradiatoren, kastjes met ingebouwde wastafel en extra kastruimte.

De objectivering van het WWS geldt dus direct in het huidig gereguleerde segment, met een jaar overgangstermijn voor woningen die nu geliberaliseerd zijn maar qua puntenaantal in het lage segment vallen, en bij nieuwe contracten voor middenhuur (doordat de ophoging van de liberalisatiegrens pas komt te gelden na mutatie).

Enkel de minpunten voor energielabels kan een verslechtering betekenen ten opzichte van de huidige situatie bij bestaande contracten. Voor wat betreft de minpunten op de slechte energielabels is er echter sprake van voorzienbaarheid. Van particuliere verhuurders in het huidige gereguleerde segment is in 2011 een verduurzamingsinspanning gevraagd door 80 procent van hun woningen op label C of beter te brengen.¹⁰¹ In de brief van 28 februari 2022¹⁰² is vervolgens geconstateerd, dat woningcorporaties de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 bijna hebben gehaald. Aan de verduurzamingsopgave is ook aandacht besteed in de nationale prestatieafspraken, die gemaakt zijn met Aedes, de Woonbond en VNG. Afsproken is dat woningcorporaties woningen met energielabel E, F en G uiterlijk in 2028 hebben aangepakt. Over deze afspraken is de Tweede Kamer geïnformeerd per brief.¹⁰³

Het is noodzakelijk dat verhuurders, met het oog op de verduurzamingsopgave, ruim voor 2030 aan de slag gaan met de verduurzaming van hun woning(en). Daarom worden verhuurders vooruitlopend op de voorgenomen wet- en regelgeving gestimuleerd om de energieprestatie van slecht geïsoleerde woningen te verbeteren. Zo kunnen verhuurders die hun huurwoningen willen verduurzamen gebruik maken van de Subsidieregeling verduurzaming en onderhoud huurwoningen (SVOH). Met de aftrekpunten voor slechte energielabels wordt tevens tegemoetgekomen aan de motie Kuiken c.s.¹⁰⁴ en de motie Nijboer/Bromet¹⁰⁵, waarin verzocht is om een huurprijsverlaging mogelijk te maken bij woningen met een slechte energieprestatie. Tot slot kan in algemene zin niemand die klimaatproblematiek zijn ontgaan en het feit dat overheden, ook verplicht in verdragen en rechterlijke uitspraken, maatregelen dienen te nemen om CO₂-reductie te bewerkstelligen.

De leden van de CDA-fractie vragen zich af in hoeverre particuliere verhuurders door dit wetsvoorstel in belangrijke mate hun inkomsten verliezen of hun huurwoning niet kunnen verkopen. In de toekomst zullen zij met nog meer kosten te maken krijgen voor verduurzaming, omdat particuliere verhuurders in het lage segment veelal oudere panden verhuren. Hoe verhoudt dit zich tot het eigendomsrecht en het ongestoord kunnen genieten van middelen?

Zoals reeds bij eerdere antwoorden is toegelicht, geldt het WWS reeds in het lage segment – ook voor particuliere verhuurders. Met het voorliggende wetsvoorstel verandert dit niet. Verhuurders hebben dus reeds bij het aangaan van het huurcontract alle informatie tot hun beschikking om de al geldende wet- en regelgeving in het lage segment te respecteren. Daarbij is het ook mogelijk om eventuele verduurzamingsopgaven te betrekken bij de keuze om wel of juist niet te gaan verhuren. Wel zorgt dit wetsvoorstel dat het reeds geldende WWS straks niet alleen afdwingbaar is door huurders, maar ook wettelijk dwingend wordt. Uit

¹⁰¹ Kamerstukken II 2011/12, 30196, nr. 180.

¹⁰² Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 548.

¹⁰³ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551.

¹⁰⁴ Kamerstukken II 2022/23, 36 200, nr. 26.

¹⁰⁵ Kamerstukken II 2021/22, 35 925 VII, nr. 71.

onderzoek van ESB¹⁰⁶ blijkt dat dit hard nodig is: 94 procent van de particuliere verhuurders van woningen die nu al onder het WWS vallen, vraagt namelijk meer huur dan onder het WWS is toegestaan.

De leden van de CDA-fractie vragen zich af in hoeverre bij de uitvoering van deze wet de belasting van het lage segment in overeenstemming is met het evenredigheidsbeginsel? De Raad van State heeft twijfels gezet bij de geschiktheid van deze wet. In hoeverre is deze wet evenwichtig in het kader van de Harderwijkuitspraak van 2 februari 2022?¹⁰⁷ Het lage segment wordt immers sterker benadeeld dan het middensegment en heeft al eerder te maken gehad met nadelige veranderingen?

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft geadviseerd om nader te motiveren dat de regulering van de middenhuur geschikt en noodzakelijk is in het licht van het eigendomsrecht. Dit advies is opgevolgd. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is onder andere toegelicht waarom de voorgestelde regulering geschikt is.

De leden van de CDA-fractie verwijzen naar de Harderwijkuitspraak van 2 februari 2022. In deze uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat binnen de toets aan het evenredigheidsbeginsel onderscheid wordt gemaakt tussen de geschiktheid, noodzakelijkheid en evenwichtigheid van een overheidsbesluit. Alhoewel het in deze uitspraak expliciet gaat over overheidsbesluiten in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht, is evenredigheid (fair balance) een belangrijk vereiste in het kader van de inmenging in het eigendomsrecht.

In paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (p. 64-74) staat beschreven waarom de regering het wetsvoorstel noodzakelijk, geschikt en evenwichtig acht. De noodzakelijkheid wordt beoordeeld aan de hand van de huidige schaarste op de woningmarkt, de gestegen rente en de gestegen bouwkosten. Wat betreft de geschiktheid is meegewogen dat het wetsvoorstel de doeltreffendheid en effectiviteit van het huidige stelsel van huurprijsbescherming vergroot. Ook is een aantal cijfers betrokken waaruit blijkt dat een steeds groter deel van de vrijkomende vrije huurwoningen in het dure huursegment terecht komt, dat dit wordt versterkt doordat huren bij een bewonerswissel fors omhoog zijn gegaan en dat de prijs steeds minder in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Dit maakt de voorgestelde regulering noodzakelijk en geschikt. Wat betreft de fair balance geldt onder meer dat met de modernisering van het WWS de kwaliteit van de woning beter wordt gewaardeerd, zodat naar redelijkheid verdiend kan worden aan het verhuren van woningen. Bovendien is door schaarste op de woningmarkt de afgelopen jaren een disbalans ontstaan in de verhouding tussen huurder en verhuurder. Het wetsvoorstel beoogt deze disbalans te herstellen.

Ik herken niet dat het lage segment sterker benadeeld zou worden dan het middensegment. Wel maakt het wetsvoorstel onderscheid tussen het lage segment en het middensegment met betrekking tot het overgangsrecht. De regulering zal namelijk direct gaan gelden voor bestaande huurcontracten die reeds gereguleerd zijn op basis van prijs. Voor deze huurcontracten geldt immers nu ook al dat de huurder via de Huurcommissie zijn rechten kan afdwingen. Nu het WWS hier altijd al gelding heeft gehad, en de huurder reeds naar de Huurcommissie kon, is de regulering geen verdere inperking van de positie of de rechten van de verhuurder. Daarnaast zijn er huurcontracten die qua kwaliteit en dus puntentelling in het gereguleerde segment van het WWS vallen, maar die feitelijk zijn geliberaliseerd door het contractueel vastleggen van een hoger huurbedrag. Omdat de huurder door het aangaan van het

¹⁰⁶ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

¹⁰⁷ ECLI:NL:RVS:2022:285.

contract heeft ingestemd met de huur én niet in de eerste 6 maanden na aanvang van de huurovereenkomst een stap naar de Huurcommissie heeft gemaakt, is sprake van een geliberaliseerde woning. Voor deze huurcontracten geldt dat deze na een overgangstermijn van 1 jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onder de werking van deze norm komen te vallen. In afwijking van de huidige situatie, kunnen huurders op dat moment, ondanks dat zij de 6 maanden de tijd om hun aanvangshuurprijs aan te vechten hebben laten verlopen, toch de huurprijs laten corrigeren. De reden om in sommige gevallen in te grijpen in bestaande huurovereenkomsten, is onder andere gelegen in het feit dat bij het aangaan van de huurovereenkomst de verhuurder wist, of behoorde te weten, dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. Het bijstellen van de huur conform WWS had dus onderdeel kunnen zijn van de businesscase van deze woning. Voor die verhuurders geldt dus dat zij hebben kunnen profiteren van een hoog rendement, omdat zij hun woning hebben kunnen liberaliseren. Het terugvallen van de woning zal voor deze groep verhuurders dan ook eerder zijn ingecalculiseerd tijdens de 6-maanden termijn. Om die reden wordt verwacht dat zij aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen als gevolg van het dwingend maken van het WWS-puntenaandeel. Daarnaast is het gelet op de algemene functie van het WWS zo dat verhuurders rekening moeten houden met mogelijke wijzigingen van het WWS die het rendement op hun investering kunnen doen afnemen. Voor woningen met een kwaliteit die hoort tot de middenhuur gaat de regulering in bij nieuwe huurcontracten. Voor deze woningen geldt de bovenstaande redenering niet. Ingrijpen in bestaande huurcontracten zou daarom een ongeoorloofde inbreuk maken op het eigendomsrecht. Dit rechtvaardigt de verschillende benadering van het lage segment en het middensegment wat betreft het tijdstip waarop de regulering zal gaan gelden.

De leden van de CDA-fractie vragen zich af in hoeverre het puntenstelsel dat zal worden toegepast bij de uitvoering van deze wet nog actueel is? De leden van de CDA-fractie hebben signalen gehoord dat het puntenstelsel is verouderd en onvolledig. Hoe ziet de regering dit? Waarom vervallen de renovatiepunten in het nieuwe WWS-stelsel, vragen deze leden, ondanks dat renovaties significant bijdragen aan de kwaliteit van een woning. Hoe rechtvaardigt de regering het niet waarderen van verbeteringen zoals nieuwe keukens en badkamers in het WWS, terwijl deze duidelijk de kwaliteit van de woning verhogen?

De leden van de CDA-fractie vragen naar de actualiteit van het WWS-stelsel en hoe woningverbetering middels renovatie terug te zien is in de huurprijs. Allereerst wordt met het wetsvoorstel betaalbare huur ook het WWS herzien. Dit gebeurt middels het ontwerpbesluit betaalbare huur, dat toeziet op een actualisering van het stelsel. Hierbij worden oude voorzieningen geschrapt en nieuwe toegevoegd. Dat kan zo zijn vanwege hogere verduurzamingsstandaarden of omdat de uitrusting van een huurwoning ook in het WWS met de tijd mee moet gaan. Ter illustratie, een lavet wordt momenteel nog gewaardeerd, maar zal in het nieuwe WWS verdwijnen. Daarentegen wordt dan wel voor het eerst een kokendwaterfunctie voor een kraan gewaardeerd.

Een renovatie heeft doorgaans overlap met een andere waardering in het WWS en wordt vaak verward met noodzakelijk onderhoud en herstel. Schilderwerk of het vervangen van een oude gebrekkige keuken kunnen hieronder vallen. Renoveren kan daarnaast leiden tot een hogere waardering in het WWS als dit bijvoorbeeld leidt tot een energielabelsprong naar boven. Nieuw toegevoegde elementen kunnen daarbij ook op een (hogere) waardering rekenen. Bijvoorbeeld wanneer een gasfornuis wordt vervangen door een inductiekookplaat (hogere waardering) of een oven wordt toegevoegd waar eerder alleen een combimagnetron aanwezig was. Tenslotte kan een huurwoning een hogere marktwaarde bereiken middels een renovatie. Dit kan, afhankelijk van het type renovatie weer tot een hogere WOZ-waarde leiden (bijvoorbeeld bij het toevoegen van een dakkapel). Het risico op dubbelwaardering door renovatiepunten toe te kennen acht de regering daarom te hoog.

Voorts vragen de leden van de CDA-fractie hoe de regering het verschil in waardering tussen duurdere bestaande bouw in het stadscentrum en nieuwbouw aan de rand van de stad verklaart, waarbij nieuwbouw vaak beter scoort vanwege energielabels en lagere WOZ-waarden?

Een eventueel verschil is te verklaren door naar verschillende elementen uit het WWS te kijken. Allereerst zal een bestaande woning in het stadscentrum kunnen rekenen op een hogere WOZ-waarde per vierkante meter. Ook kan een monumentale status bijdragen aan een hogere huurprijs. Daartegenover staat doorgaans een slechtere energetische staat van de woning, wat kan leiden tot een lager energielabel.

Nieuwbouwwoningen aan de rand van de stad kunnen daarentegen doorgaans rekenen op een beter energielabel ten gevolge van tegenwoordige duurzaamheidseisen. Dit is een maximaal verschil van A++++ (62 punten) en G (-15 punten) waarbij elke WWS-punt ongeveer 6 euro betreft. De WOZ-waarde van deze woningen aan de rand van de stad zal per vierkante meter doorgaans lager liggen dan die van een bestaande woning in de binnenstad.

Het is dus niet vanzelfsprekend dat een bestaande woning in de binnenstad een hogere of lagere maximale huurprijs heeft dan een nieuwbouwwoning aan de rand van de stad, maar eventuele verschillen bij een huurwoning van eenzelfde oppervlak zijn naar verwachting met deze elementen te verklaren.

De leden van de CDA-fractie hebben een aantal vragen met betrekking tot monumentale panden. Waarom wordt de 50-punten opslag voor Rijksmonumenten afgeschaft, terwijl dit noodzakelijk lijkt voor een eerlijke waardering, gezien hun unieke onderhoudskosten en beperkingen, zoals lagere energielabels? Voorts vragen deze leden of de regering denkt dat de 30% huurprijsofslag voldoende is om de hogere onderhoudskosten en andere specifieke lasten van Rijksmonumenten, zoals aan de Prinsengracht in Amsterdam, te compenseren? Verder vragen deze leden of het de bedoeling is van de wet dat woningen in dure segmenten, zoals Rijksmonumenten aan de grachtengordel, verdwijnen uit de huurmarkt omdat ze niet meer rendabel zijn als huurwoningen? Wat is volgens u het verwachte gemiddelde netto rendement op Rijksmonumenten van 60 m² in de grote steden, vooral in Amsterdam en Utrecht, zowel vóór als na de regulering? Heeft de regering een analyse van de impact op winstoogmerk organisaties in vergelijking met de vier organisaties zonder winstoogmerk die Vereniging Privacy Recht heeft getoetst? En ten slotte vragen deze leden of de regering specifieke voorbeeldberekeningen kan geven van de huidige markthuur en nieuwe WWS-huur, evenals de huidige en nieuwe WWS-punten voor Rijksmonumenten in Amsterdam, Den Haag en Utrecht?

Voor rijksmonumenten geldt dat huurders via de huurprijs momenteel disproportioneel betalen voor de monumentale waarde van hun woning. Zo heeft iedere huurder, ongeacht de kwaliteit van de woning, te maken met een opslag van 50 punten, wat neerkomt op +/- 300 euro per maand extra huur. Het effect hiervan is dat een huurder momenteel in verhouding meer voor de monumentale waarde van de rijksmonumentale huurwoning betaalt naarmate de kwaliteit van de huurwoning afneemt. Dit vind ik een onwenselijke en moeilijk te rechtvaardigen situatie in tijden waarin de bestaanszekerheid van mensen – ook van middeninkomens – onder druk staat. Deze situatie vraagt dan ook om een oplossing die proportioneel is voor huurders, waarbij zij nog altijd fors blijven meebetalen aan de instandhouding van een rijksmonumentale woning. Om deze reden heb ik ervoor gekozen om, net zoals in het verleden lange tijd het geval is geweest, een prijsofslag te introduceren. Hiermee is het bedrag dat huurders (mee)betalen aan de instandhouding van monumenten proportioneel in verhouding tot de kwaliteit van hun woonruimte. Bovendien zorgt deze systematiek ervoor dat meer monumentale huurwoningen behouden blijven voor het gereguleerde segment, omdat zij niet langer eenvoudig liberaliseren als gevolg van de 50 punten opslag die zij momenteel krijgen.

Een van de belangrijke doelen van deze wijziging is het proportionaliseren van de huurdersbijdrage aan het onderhoud, de verduurzaming en renovatie van een monument. Daarvoor is een maximale huurprijsopslag geschikt, omdat dit gekoppeld is aan de kwaliteit van de woning: hoe meer WWS-punten (kwaliteit) de huurwoning heeft, hoe hoger de maximale huurprijsopslag. Elke WWS-punt is feitelijk 1,35 keer zoveel waard in het geval van een rijksmonument. Rijksmonumenten met een hoge kwaliteit (uitgedrukt in WWS-punten) zullen er wat dat betreft licht op vooruitgaan in huuropbrengst, omdat de 50 WWS-punten juist ongeacht de kwaliteit van de woning werden toegepast. Rijksmonumentale woningen op hoge WOZ-waardelocaties zoals de Prinsengracht in Amsterdam zullen hier doorgaans sneller van profiteren vanwege hun hoge WOZ-waarde. Ook is het waarschijnlijker dat deze woningen sneller liberaliseren, waardoor er een vrije huurprijs gevraagd mag worden. Of deze woningen rendabel zijn of blijven en wat een gemiddeld rendement zou moeten zijn, is niet eenduidig te zeggen. Dat is afhankelijk van de rendementseisen van de verhuurder, persoonlijke omstandigheden en financieringsconstructie van de huurwoning. Het rapport van VPR-Consultants, een vastgoed consultancybedrijf, heeft de portefeuille van 4 grote verhuurders van monumentale huurwoningen onderzocht. Dit zijn wel degelijk organisaties met een winst oogmerk, doch met een sterke maatschappelijke motivering achter het investeren van deze winst in het verhuren en in standhouden van monumentaal vastgoed.

De onderstaande voorbeeldberekeningen maken gebruik van woningen in de binnensteden van Amsterdam, Den Haag en Utrecht. Hierbij zijn oppervlakte en WOZ-waarde overgenomen. Hierbij is geen rekening gehouden met de vraag of zij momenteel verhuurd worden of aangewezen zijn als rijksmonument, al lenen de bouwjaeren zich hier wel voor. Er zijn aannames gemaakt vanwege ontbrekende informatie over bijvoorbeeld het aantal vertrekken en overige ruimten, de samenstelling van de keuken en eventuele aanwezigheid van een parkeerplek. Voor punten achter de voordeur is het uitgangspunt dat met de objectivering en vereenvoudiging van het WWS in den brede een neutraal effect plaatsvindt. Daarom zijn deze in de oude en nieuwe situatie hetzelfde gebleven. Voor de WWS-puntprijs is uitgegaan van 1 juli 2024, voor de WOZ-waarde is uitgegaan van de WOZ-beschikking uit 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023. Samenvattend zijn de voorbeeldberekeningen fictief, maar zouden zij goed op deze manier kunnen voorkomen:

Tabel 4.15 - Voorbeeldberekeningen

Wat	Specificering	WWS-punten
Rijksmonument Amsterdam	Oudezijds Achterburgwal, meergezins, bouwjaar 1767	
Oppervlakte	65m ² : - 45m ² vertrek - 10m ² overige ruimte - 10m ² verkeersruimte	- 45 - 7,5 - 0
Energielabel	F	
- Huidige WWS		- 1
- Nieuwe WWS		- 0
WOZ	557.000 euro/14.453 = 38,54 (557.000 euro/65m ²) 229 = 37,42	- 76
Punten achter de voordeur	Keuken Sanitair Verwarmde ruimten en vertrekken	- 13 - 13 - 9
Rijksmonument	WWS-puntenopslag Max. huurprijsopslag van 35 procent	- 50 punten - Circa 355 euro

		Totaal huidig: 215 Totaal nieuw: 164
		Huurprijs huidig: geliberaliseerd, maar volgens het WWS 1.354,80 euro.
		Huurprijs nieuw: gereguleerd, 1.370,94 euro.
Rijksmonument Den Haag	Molenstraat, meergezins, bouwjaar 1924	
Oppervlakte	62m2: - 42m2 vertrek - 10m2 overige ruimte - 10m2 verkeersruimte	- 42 - 7,5 - 0
Energielabel - Huidige WWS - Nieuwe WWS	F	- 1 - 0
WOZ	300.000 euro/14.453 = 20,75 (300.000 euro/62m2) 229 = 21,13	- 42
Punten achter de voordeur	Keuken Sanitair Verwarmde ruimten en vertrekken	- 13 - 13 - 9
Rijksmonument	WWS-puntenopslag Max. huurprijsopslag van 35 procent	- 50 punten - Circa 271 euro
		Totaal huidig: 178 Totaal nieuw: 127
		Huurprijs huidig: geliberaliseerd, volgens WWS 1.113,67 euro.
		Huurprijs nieuw: gereguleerd, 1.047,63 euro.
Rijksmonument Utrecht	Oudegracht, meergezins, bouwjaar 1450	
Oppervlakte	56m2: - 40m2 vertrek - 6m2 overige ruimte - 10m2 verkeersruimte	- 40 - 4,5 - 0
Energielabel - Huidige WWS - Nieuwe WWS	F	- 1 - 0
WOZ	375.000 euro/14.453 = 25,95 (375.000 euro/56m2) 229 = 29,24	- 55
Punten achter de voordeur	Keuken Sanitair Verwarmde ruimten en vertrekken	- 13 - 13 - 9
Rijksmonument	WWS-puntenopslag Max. huurprijsopslag van 35 procent	- 50 punten - Circa 292 euro

		Totaal huidig: 186 Totaal nieuw: 136
		Huurprijs huidig: geliberaliseerd, volgens WWS 1.165,81 euro.
		Huurprijs nieuw: gereguleerd, 1.126,26 euro.

Over de markthuur kan lastig een uitspraak gedaan worden. Dit betreft een huurprijs die niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning, maar kan afhankelijk van de gewildheid van de woning boven de maximale WWS-huurprijs liggen. Uit deze voorbeeldberekeningen blijkt dat voor dergelijke rijksmonumentale huurwoningen geen grote huurverliezen optreden in het nieuwe WWS ten opzichte van het oude. Voor de woning in Amsterdam betekent dit een huurprijsvermeerdering van 1,1 procent, voor de woning in Den Haag een huurprijsvermindering van 5,9 procent en voor de woning in Utrecht 3,4 procent.

Daarnaast ben ik in overleg met de sector aan het kijken naar een effectievere inzet van de verduurzamingssubsidie SVOH voor monumenten. Specifiek kijken we naar het wegnemen van belemmeringen zodat de subsidie geschikter is voor monumenteneigenaren. Ook is dit het startpunt om te bezien welke plek kleine monumenten, zoals hofjeswoningen, innemen in het landschap van de Nederlandse huursector. Een effectievere inzet van de SVOH zal ook een positief effect hebben op de businesscase van monumentenverhuurders zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid voor huurders.

Gelet op het feit dat de huurders van corporaties (wettelijk verplicht) voor 1 mei 2024 al een brief ontvangen hebben, vragen de leden van de CDA-fractie met hoeveel de huur kan worden aangepast per 1 juli 2024 en welke problemen dit kan geven bij gelijktijdige invoering met de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024. Immers, bij gelijktijdige invoering geldt het nieuwe WWS en moeten diverse huren worden aangepast. Bijvoorbeeld omdat er een andere waardering van energielabels geldt. Kan dit verwarring bij huurders en praktische moeilijkheden bij de uitvoering door corporaties geven vragen deze leden zich af.

De brieven met voorgestelde jaarlijkse huurverhoging gelden voor reeds lopende gereguleerde huurovereenkomsten. De maximale huurverhoging per 1 juli 2024 (tot 1 juli 2025) voor gereguleerde huurovereenkomsten (oud) is 5,8 procent, gelijk aan de cao-loonontwikkeling van december 2022 tot december 2023. Die huurverhoging van maximaal 5,8 procent is toegestaan zolang daarmee niet de maximale huurprijsgrens per 1 juli 2024 wordt overschreden. Van de meeste huurwoningen met lopende huurcontracten ligt de feitelijke huurprijs ruim onder de huidige maximale huurprijsgrens. Met name bij woningcorporaties, die veelal een streefhuurbeleid hebben van maximaal 70-80 procent van de maximale huurprijsgrens. En per 1 juli 2024 worden de maximale huurprijsgrenzen geïndexeerd; met 3,1 procent indien de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 in werking treedt. Voor de meeste lopende gereguleerde huurovereenkomsten is er op basis van het huidige woningwaarderingssysteem (WWS) dus nog ruim voldoende huurverhogingsruimte voor maximaal 5,8 procent.

Wanneer de Wet betaalbare huur en de daaraan gekoppelde wijzigingen in het woningwaarderingssysteem per 1 juli 2024 in werking treden, geldt per 1 juli 2024

het nieuwe woningwaarderingsstelsel voor lopende huurovereenkomsten.¹⁰⁸ Het kan voorkomen dat voor een (klein) deel van de reeds verhuurde woningen en kamers¹⁰⁹ door het nieuwe woningwaarderingsstelsel per 1 juli 2024 een zodanig lager puntenaantal heeft dat de maximale huurprijsgrens op basis van het (nieuwe) woningwaarderingsstelsel per 1 juli 2024 lager komt te liggen dan de door de verhuurder per 1 juli 2024 voorgestelde verhoogde huurprijs. In dat geval kan de huurder vóórdat de huurverhoging in werking zou moeten treden (in dit voorbeeld tot 1 juli 2024) hiertegen bezwaar maken bij de verhuurder, met als bezwaargrond dat de maximale huurprijsgrens op basis van het nieuwe woningwaarderingsstelsel wordt overschreden. Indien de huurder pas na 30 juni 2024 constateert dat de huurprijs-na-huurverhoging hoger is dan de nieuwe maximale huurprijsgrens, kan de huurder een huurverlaging naar de nieuwe maximale huurprijsgrens voorstellen en via de Huurcommissie afdwingen als de verhuurder niet met de voorgestelde huurverlaging instemt. De huurder kan ook een melding van overschrijding van de nieuwe maximale huurprijsgrens doen bij de gemeente, zodat de gemeente handhavend kan optreden tegen de verhuurder.

De bepalingen voor het middensegment (nieuw) gelden niet voor nu reeds lopende huurovereenkomsten, die gelden alleen voor huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen die op of na 1 juli 2024 zijn gesloten. Bij een nieuwe verhuring is de verhuurder vrij om een nieuwe aanvangshuurprijs te kiezen, onafhankelijk van de huurprijs die voor de vorige huurder gold, zolang hij daarmee de maximale huurprijsgrens op basis van het nieuwe woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen niet overschrijdt. De huurder kan de aanvangshuurprijs binnen de eerste 6 maanden van het huurcontract laten toetsen aan de maximale huurprijsgrens door de Huurcommissie. Het maximum van 'laagste van inflatie en cao-loonontwikkeling, plus 1 procentpunt' (in kalenderjaar 2024: 4,5 procent inflatie + 1 = 5,5 procent) geldt dan voor de eerste jaarlijkse huurverhoging voor huurovereenkomsten in het middensegment die op of na 1 juli 2024 zijn gesloten.

Met de Wet betaalbare huur wordt niet alleen het WWS, maar ook het WWSO gemoderniseerd. De leden van de CDA-fractie constateren dat de verhuurders veel nieuwe data moeten inventariseren en hun softwareleveranciers moeten dit verwerken in de systemen. Klopt het dat op 25 april 2024 pas duidelijk is geworden hoe het nieuwe WWS(0) er definitief uit ziet inclusief amendementen, terwijl de ingangsdatum op 1 juli 2024 staat? Deze leden vragen zich af of verhuurders voor die datum het nieuwe WWS goed in hun systemen kunnen zetten. Heeft de regering nagevraagd bij verhuurders en softwareleveranciers of zij het nieuwe WWS voor 1 juli 2024 goed in de systemen kunnen krijgen? Als dit niet het geval is en er invoeringsproblemen dreigen, is een latere ingangsdatum van bijvoorbeeld 1 oktober 2024 een optie om ervoor te zorgen dat de wet betaalbare huur ordentelijk kan worden ingevoerd?

Het wetsvoorstel betaalbare huur is reeds sinds lange tijd aangekondigd en openbaar. Op basis hiervan zijn alle organisaties die te maken krijgen met de uitvoering, waaronder de Huurcommissie, woningcorporaties, verhuurders, beleggers en gemeenten, al lange tijd bezig met de voorbereidingen hierop. Vanuit deze organisaties hoor ik regelmatig dat zij het cruciaal vinden om vóór 1 juli 2024 duidelijkheid te hebben over hoe deze wet eruit komt te zien. De Huurcommissie geeft aan op koers te liggen voor inwerkingtreding per 1 juli. Uiteraard geldt tegelijkertijd dat ik niet doof ben voor signalen vanuit de uitvoering, ook als het gaat om het hebben van voldoende tijd om de nieuwe wet- en regelgevingen door te voeren in de systemen. Ik ben en blijf hierover in gesprek met deze partijen. Echter blijft het van cruciaal belang dat het vóór 1 juli 2024 duidelijk is hoe deze wet eruit komt te zien.

¹⁰⁸ Behoudens verzoeken bij de Huurcommissie tot aanvangshuurprijsstoetsing (art. 7:249 BW), waarbij het toetsmoment het moment van aanvang van de huurovereenkomst is.

¹⁰⁹ Voor onzelfstandige woonruimten valt dit niet te verwachten, gezien de verhoging van de prijzen als gevolg van de modernisering van het WWSO.

Verhuurders moeten ook op 1 juli 2024 een feitelijk kloppende puntentelling verstrekken bij nieuwe contracten. Wat zijn de gevolgen als verhuurders dit op 1 juli 2024 nog niet kunnen verstrekken bij nieuwe contracten omdat het nieuwe WWS(0) nog niet goed in hun systemen staat?

Het klopt dat verhuurders bij contracten die na inwerkingtreding worden afgesloten ook een puntentelling moeten verstrekken aan huurders. Indien dit niet gebeurt, is sprake van een overtreding van de Wet goed verhuurderschap, waar gemeenten op toezien. Gemeenten dienen in hun handhaving de escalatieladder te volgen, waarbij voor een licht vergrijp eerder een waarschuwing voor de hand ligt dan een sanctie. De handhaving dient immers proportioneel te zijn. Overigens kunnen verhuurders reeds op basis van de huidig gepubliceerde voorgenomen wet- en regelgeving een puntentelling opstellen voor de te verhuren woonruimte. Bij het opstellen van een puntentelling kunnen verhuurders ook gebruik maken van de Huurprijscheck van de Huurcommissie.

De leden van de CDA-fractie constateren, dat de verhuurders reeds te maken hebben met stijgende kosten en door de fors gestegen box 3-belasting verdwijnt in sommige gevallen hun verdienmodel. In hoeverre heeft de regering deze externe factoren en de gestegen kosten van de afgelopen tijd meegewogen in de fair-balance toets tussen het publieke belang dat de wettelijke verankerde huur- en huurprijsbescherming dient en het private belang van ongestoord genot van eigendom? Wat is de stand van zaken van het overleg tussen de minister en de staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst over een rendementsheffing of een winstheffing in box 3?

In paragraaf 5.3 van de memorie van toelichting wordt ingegaan op de samenloop van effecten van het wetsvoorstel betaalbare huur. Tevens ga ik hierop in, in reactie op vragen vanuit de fractie van de SGP in hoofdstuk 9. De regering geeft hierbij aan dat er (met of zonder dit wetsvoorstel) sprake is van een combinatie van maatregelen, waaronder box 3, en omstandigheden, zoals de gestegen rente, die het rendement van verhuurders raakt. Ik erken dat voor een deel van de verhuurders dit wetsvoorstel een negatief effect zal hebben op de huurinkomsten, maar met het wetsvoorstel wordt de balans hersteld tussen enerzijds het belang van de huurder om betaalbaar te kunnen wonen en aan de andere kant het belang van de verhuurder om een redelijke huursom te ontvangen die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. In het licht van deze samenloop heeft de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst - aangegeven dat er voor het toekomstige stelsel voor box 3 een vermogenswinstbelasting voor vastgoed wordt uitgewerkt.¹¹⁰ Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten (brutohuren na aftrek van kosten) en wordt de waardeinstijging pas bij verkoop belast. De Tweede Kamer heeft recent een motie aangenomen die verzoekt het voorbereidingsproces voort te zetten, zodat de beoogde invoeringsdatum van het nieuwe box 3-stelsel met een heffing op basis van werkelijk rendement per 1 januari 2027 gehaald kan worden.¹¹¹ Het kabinet zal aan deze motie uitvoering geven.

De leden van de CDA-fractie vragen verduidelijking met betrekking tot de fiscale effecten bij de uitvoering van dit wetsvoorstel. De Overdrachtsbelasting is van 2% gestegen naar 10.4%. Wat betekent deze stijging voor de overdracht van vastgoed portefeuilles? Is de brief van de staatssecretaris hierover, die medio mei naar de Tweede Kamer zou gaan, voor de Eerste Kamer beschikbaar? Waarom is er niet voor gekozen een wetsvoorstel wijziging Belastingplan tegelijkertijd aan te bieden?

De overdrachtsbelasting is in 2021 gedifferentieerd naar een startersvrijstelling, een verlaagd tarief van 2 procent voor eigenaar-bewoners en een algemeen tarief van destijds 8 procent voor onder andere verhuurders. Voor verhuurders is het tarief op dat moment verhoogd van 2 procent naar 8 procent. Doel van de differentiatie is om

¹¹⁰ Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 170.

¹¹¹ Kamerstukken II 2023/24, 32 140, nr. 190.

de positie van koopstarters te verstevigen ten opzichte van andere kopers, zoals beleggers, zodat zij meer kans maken op een koopwoning. De differentiatie moest daarmee leiden tot een verschuiving van de vraag binnen het bestaande aanbod. In 2023 is het algemeen tarief (dat ook geldt voor verhuurders) opnieuw verhoogd, naar 10,4 procent. De differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting worden op dit moment geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar, waarbij het goed is te realiseren dat een verlaging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting ook een forse budgettaire derving betekent. Overigens is op de korte termijn geen brief voorzien over de overdrachtsbelasting.

5. Vragen van de leden van de D66-fractie

*De problemen in de huursector zijn groot. Het dure huursegment is de laatste jaren steeds verder gegroeid en veel huurders zijn meer dan veertig procent van hun inkomen kwijt aan huur.¹¹² Hierdoor heeft een grote groep mensen moeite met het opbrengen van de maandelijkse huur en stellen zij belangrijke levenskeuzes uit. De leden van de **D66**-fractie vinden het belangrijk dat deze problemen verholpen worden, door snel meer betaalbare huurwoningen te realiseren. De Wet betaalbare huur draagt hier aan bij. Hoe worden huurders beschermd door middel van de Wet betaalbare huur? Wat zijn volgens de regering de gevolgen voor huurders als deze wet onverhoopt niet wordt aangenomen?*

Het wetsvoorstel betaalbare huur bestaat uit 2 onderdelen 1) het uitbreiden van de bestaande huurprijsbescherming naar het middensegment (woningen tot circa 1150 euro) en 2) het dwingend maken van de huurprijsbescherming op basis van het WWS. De 2 onderdelen dienen een eigen subdoel. Het doel van de uitbreiding van de huurbescherming is dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning (het tegengaan van excessief hoge huren) waardoor de betaalbaarheid van huren voor mensen met een middeninkomen verbetert. Het doel van het dwingend maken van het WWS is het versterken van de huurprijsbescherming en te borgen dat huurders in het lage- en middensegment een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning.

Beide elementen zijn hard nodig. Steeds meer huurders in de vrije huursector zijn meer dan 40 procent van hun inkomen kwijt aan huur. Dat komt voornamelijk doordat woningen in het vrije huursegment bij een bewonerswisseling fors in huurprijs toenemen en daardoor steeds vaker in het dure huursegment terechtkomen. Vaak staat de huurprijs van de woning dan niet meer in verhouding tot de kwaliteit van deze woning. Met name in de grote steden komen minder huurwoningen in het middenhuursegment beschikbaar, waardoor deze gebieden voor middeninkomens onbereikbaar dreigen te worden. Veel maatschappelijk relevante beroepen worden ingevuld door mensen met een middeninkomen. Het lukt hen nauwelijks om een woning te huren in de stad waar zij werken, terwijl er juist daar een groot tekort is aan bijvoorbeeld leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Het is van belang dat deze mensen een betaalbare huurwoning kunnen vinden in de stad waar zij werken. De uitbreiding van huurprijsbescherming naar het middensegment (regulering van de middenhuur) moet ervoor zorgen dat huren in het middensegment weer betaalbaar worden.

Ook mensen die al een woning hebben zijn in sommige gevallen de dupe: de huidige krapte op de woningmarkt leidt tot oneerlijke praktijken waarbij de bestaande huurprijsbescherming onvoldoende soelaas blijkt te bieden. In het huidige stelsel is de maximale huurprijs afdwingbaar in het lage segment. Dit betekent dat huurders zelf naar de Huurcommissie moeten stappen om een lagere huurprijs te krijgen als een woning te duur wordt verhuurd. In de praktijk halen huurders niet altijd hun recht,

¹¹² Kamerstukken I 2023-2024, 36496, C.

bijvoorbeeld vanwege onvoldoende doenvermogen of uit vrees om de woonruimte te verliezen. Ook speelt mee dat huurders met een woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (circa 880 euro) binnen 6 maanden na aanvang van het contract naar de Huurcommissie moeten stappen om de aanvangshuurprijs te laten toetsen. Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt het WWS dwingend. Het dwingend maken van het WWS betekent dat verhuurders verplicht zijn zich te houden aan de maximale huurprijzen die past bij de kwaliteit van de woning. Gemeenten krijgen de bevoegdheid om toezicht te houden en om zo nodig tot handhaving over te gaan.

Als we niets doen, betaalt ruim 40 procent van de huurders in het middensegment meer aan huur dan redelijk is op grond van de kwaliteit van de woning, loopt het aantal woningen dat na bewonerswissel in de middenhuur terecht komt naar verwachting verder terug (dit worden dure huurwoningen) en blijven de prijzen bij een bewonerswissel fors stijgen. Als het WWS niet dwingend wordt, blijven huurders kwetsbaar voor oneerlijke praktijken, kunnen verhuurders ongestraft het risico nemen en ongeacht de kwaliteit van de woning elke huurprijs vragen die ze willen en kan door gemeenten niet worden opgetreden tegen te hoge huren. De behandeling van het wetsvoorstel verdraagt dan ook geen uitstel.

Huurder en verhuurders zijn gebaat bij spoedige duidelijkheid over de Wet betaalbare huur. Voor huurders is het van belang dat er snel meer betaalbare huizen beschikbaar komen. Tegelijkertijd moeten verhuurders kunnen inspelen op een mogelijke invoering. Een vlotte behandeling door de Eerste Kamer van het wetsvoorstel betaalbare huur zal ertoe leiden dat de wet per 1 juli 2024 inwerking treedt. De leden van de D66-fractie hopen dat deze ingangsdatum gehaald wordt. Wat zijn de gevolgen voor huurders, verhuurders en andere stakeholders als deze wet niet per 1 juli 2024 in kan gaan?

De gevolgen voor huurders als de wet niet in werking kan treden, worden in de vraag hierboven uiteengezet. Als de wet later dan 1 juli in werking treedt, kunnen de bovengeschetste problemen pas later worden aangepakt. Huurders blijven langer een huurprijs betalen die niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Ook blijven huurders kwetsbaar voor oneerlijke praktijken, kunnen verhuurders ongestraft het risico nemen en ongeacht de kwaliteit van de woning elke huurprijs vragen die ze willen en kan door gemeenten niet worden opgetreden tegen te hoge huren. Ook de markt heeft behoefte aan duidelijkheid en daarom is snelle behandeling belangrijk om een invoering per 1 juli 2024 mogelijk te maken. Indien dit niet lukt, brengt dit onzekerheid met zich mee waardoor partijen investeringsbeslissingen mogelijk uitstellen.

Wet betaalbare huur kan rekenen op kritiek vanuit verschillende hoeken. Zo stellen onder andere hoogleraren en brancheverenigingen uit de vastgoedsector dat deze wet ertoe zal leiden dat veel verhuurders hun woningen verkopen.¹¹³ Hierdoor zouden er minder huurwoningen overblijven voor woningzoekenden. Deelt de regering deze verwachting al dan niet, en waarom?

De leden van de fractie van D66 vragen naar het aantal verkopen van huurwoningen en of dit ertoe leidt dat de huursector als geheel kleiner wordt.

Allereerst ga ik in op het aantal verkopen van huurwoningen. De cijfers van het Kadaster over 2023 laten namelijk niet zien dat er sprake is van een uitpondgolf. Het totaal aantal verkopen van beleggers is in 2023 zelfs lager dan in 2022. In 2022 lag het aantal verkopen op bijna 44.000 woningen. In 2023 is dit gedaald naar ruim 33.000 woningen. Daarnaast is te zien dat het aantal aankopen is gedaald, van ruim 37.000 in 2022 naar 19.000 in 2023. Per saldo betekent dit dat beleggers meer woningen hebben verkocht dan aangekocht. Ondanks dat bij particuliere beleggers het

¹¹³ Matthijs Korevaar en Jasper H. van Dijk, "[De Wet Betaalbare Huur raakt jongeren en lagere inkomens](#)", Instituut voor Publieke Economie, 10 april 2024.

aantal verkopen groter is dan het aantal aankopen, is er geen daling van de totale voorraad van particuliere beleggers te zien. Dat duidt er op dat particuliere beleggers woningen hebben toegevoegd aan de voorraad, middels nieuwbouw, splitsen en transformatie.

De woningen die in 2023 verkocht werden door beleggers vallen veelal in de dezelfde prijscategorie als woningen waar koopstarters en middeninkomens naar op zoek zijn. In 2023 had 75 procent van de woningen, die door investeerders zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, een verkoopprijs onder de NHG-grens. Uit cijfers van het Kadaster blijkt eveneens dat de kansen voor koopstarters toenemen wanneer beleggers woningen verkopen. Van de verkochte beleggerswoningen ging in 2023 circa 22 procent naar koopstarters, 15 procent naar doorstromers en 10 procent naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. In totaal ging dus circa 47 procent van de verkochte beleggerswoningen naar eigenaar-bewoners. Het aandeel starters is groter dan in 2022, toen ging ongeveer 12 procent van de door beleggers verkochte woningen naar een koopstarters. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat deze werd gekocht van een belegger. Deze woningen zijn qua verkoopprijs bereikbaar voor een groot deel van de middeninkomens.

In hoofdstuk 4 van dit verslag ga ik meer uitgebreid in op de ontwikkeling van de huurvoorraad als gevolg van de Wet betaalbare huur. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwoontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen cf. dpi en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitponing (hoog, midden en laag).

In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. Het private middenhuursegment neemt in dit geval toe met 5.000 woningen en komt uit op 286.000 middenhuurwoningen.

In het meest positieve geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe. Het private middenhuursegment neemt in dit scenario toe met 59.000 en komt uit op 340.000 middenhuurwoningen.

Concluderend merk ik op dat ik niet van mening ben dat deze wet ertoe leidt dat er minder huurwoningen beschikbaar komen voor middeninkomens.

Naast een afname van het aantal bestaande huurwoningen waarschuwt de Raad van State ook voor een vermindering van investeringen in bouwprojecten.¹¹⁴ In het slechtste geval wordt een deel van de nieuwbouw niet langer haalbaar en zullen private investeringen in de bouwsector teruglopen. Dit zet de woningmarkt verder onder druk. D66 acht het van belang dat er voldoende woningen worden gebouwd om het woningtekort structureel aan te pakken. Het gewijzigd amendement-Flach¹¹⁵ beoogt door middel van een nieuwbouwopslag de investeringsbereidheid te bewaren. Dit vinden de aan het woord zijnde leden een goede ontwikkeling. Hoe ziet de regering de balans tussen de bescherming van huurders en investeringsbereidheid in het door amendementen gewijzigd voorstel van de wet?

Het gewijzigde amendement Flach¹¹⁶ stelt voor om de nieuwbouwopslag door te trekken naar 1 januari 2028. In het oorspronkelijke wetsvoorstel werd uitgegaan van een

¹¹⁴ Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 4.

¹¹⁵ Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 48.

¹¹⁶ Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 48.

start-bouwdatum op 1 januari 2026. Met dit amendement wordt de nieuwbouwproductie extra gestimuleerd. Daarnaast regelt dit amendement dat uiterlijk op 1 juli 2027 geëvalueerd wordt of het noodzakelijk is om de nieuwbouwopslag ook na 1 januari 2028 voort te zetten voor middenhuurwoningen. Tijdens het debat heb ik dit amendement, in combinatie met het subamendement Paternotte/Grinwis¹¹⁷ waarin de nieuwbouwopslag na 20 jaar eindigt, oordeel Kamer gegeven. De marktomstandigheden maken dat de businesscase van projectontwikkelaars en beleggers moeilijk inpasbaar is. Derhalve vind ik een verlenging van de startbouwdatum voor de nieuwbouwopslag verdedigbaar. Zeker gegeven het feit dat middeninkomens geholpen zijn wanneer er meer middenhuurwoningen worden gebouwd. Omdat dergelijke woningen binnen de middenhuurregulering vallen, vind ik ook dat huurders voldoende worden beschermd.

6. Vragen van de leden van de PVV-fractie

De leden van de Eerste Kamer ontvingen de laatste tijd veel brieven van met name woningverhuurders met zorgen en aandachtspunten bij dit wetsvoorstel. Voor een deel zien deze zorgen op de fiscale aspecten van het stelsel, zoals de hoogte van het fictief rendement dat gerekend wordt bij het aanbieden van een huurwoning. Kan de regering aangeven in hoeverre zij mogelijkheden ziet om indien nodig aanpassingen te doen ten aanzien van de fiscale aspecten om het aanbod op de huurmarkt in stand te houden of te verbeteren, zonder het wetsvoorstel zelf te moeten wijzigen, zo vragen de leden van de PVV-fractie.

Naast de inkomsten en kosten van verhuur en de rente speelt ook de fiscaliteit een rol in de businesscase van een verhuurder. De differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting worden in 2024 geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar. Wat betreft het toekomstige stelsel voor box 3 heeft de staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst - aangegeven dat in het wetsvoorstel voor onroerend goed een vermogenswinstbelasting wordt uitgewerkt. Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten (brutohuren na aftrek van kosten) en wordt de waardeinstijging pas bij verkoop belast. Huurinkomsten worden dan direct belast. De Tweede Kamer heeft recent een motie aangenomen die verzoekt het voorbereidingsproces voort te zetten, zodat de beoogde invoeringsdatum van het nieuwe box 3-stelsel met een heffing op basis van werkelijk rendement per 1 januari 2027 gehaald kan worden.¹¹⁸ Het kabinet zal uitvoering geven aan deze motie.

Ook zien de zorgen en kritiekpunten op de wijzigingen van het woningwaarderingstelsel (WWS). Een aantal bepalingen is vastgelegd in het wetsvoorstel zelf, maar een deel van de nadere uitwerking geschiedt per algemene maatregel van bestuur (amvb) in het Ontwerpbesluit betaalbare huur. Kan de regering aangeven in hoeverre eventuele onredelijkheden in het stelsel en/of in de uitvoeringspraktijk aangepast kunnen worden middels wijzigingen van de amvb, zonder noodzakelijkerwijs de wet zelf te moeten wijzigen? Kan de regering daarbij ook enkele voorbeelden geven van 'knoppen' waar in de amvb aan gedraaid zou kunnen worden binnen deze kaders?

Het WWS bestaat reeds sinds de jaren zeventig en de grondslag om het WWS vast te stellen is met de eerste Huurprijzenwet woonruimte uit 1979 gedelegeerd aan de regering. De gedachte eind jaren zeventig was dat er noodzaak is het stelsel bij gelegenheid eenvoudig te kunnen bijstellen en dat daarom het niveau van een AMvB daar beter toe geëquipeerd is dan het wetsniveau. Die motivering gaat vandaag de dag nog steeds op. In principe kunnen eventuele onredelijkheden in het stelsel en/of in de uitvoeringspraktijk aangepast worden middels wijzigingen van de AMvB, zonder

¹¹⁷ Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 61.

¹¹⁸ Kamerstukken II 2023/24, 32 140, nr. 190.

noodzakelijkerwijs de wet zelf te moeten wijzigen. Er is echter een aantal amendementen aangenomen die de regering op wetsniveau instrueren hoe de AMvB moet worden ingevuld. Ten aanzien van deze amendementen geldt dat de wet wel zal moeten worden aangepast om hierop te sturen, nu op wetsniveau is bepaald hoe de AMvB er op dat punt moet uitzien. Dit betreft de volgende onderdelen:

- dat de prijsopslag van monumenten niet 30 procent maar 35 procent moet zijn
- dat de nieuwbouwopslag 20 jaar geldt i.p.v. eeuwigdurend;
- dat de nieuwbouwopslag wordt uitgebreid voor projecten tot 2028 met mogelijke verlenging;
- de invulling van de minpunten voor energielabels E, F en G.

De door de leden van de PVV-fractie genoemde andere 'knoppen' kunnen in de toekomst, als daar aanleiding toe zou zijn op grond van bijvoorbeeld de evaluatie, wel worden veranderd zonder wetswijziging. Dit betreft in de AMvB bijvoorbeeld de rubrieken voor waardering van oppervlakten, verwarming, keuken, badkamer, buitenruimten, WOZ-waarden etc. Het stelsel wordt iedere 5 jaar geëvalueerd en ook tussentijds wordt er gemonitord. Als er aanleiding is om op grond van evaluatie of monitoring een wijziging aan te brengen, kan zulks voor de AMvB (het WWS) besloten worden. Deze AMvB kent een voorhangprocedure, waardoor ook de beide Kamers zich hierover kunnen buigen.

Enkele organisaties van monumenteigenaren hebben in brieven aan de Eerste Kamer hun zorgen kenbaar gemaakt over het stelsel van puntenopslag voor monumenten en de mogelijke risico's voor beschermde stads- en dorpsgezichten. Kan de regering aangeven in hoeverre er middels eventuele aanpassing van de amvb ruimte bestaat om aan deze zorgen tegemoet te kunnen komen, zonder noodzakelijkerwijs het wetsvoorstel zelf te moeten wijzigen? Kan de regering ook in algemene zin nader duiden hoe hij de effecten van dit wetsvoorstel ziet in relatie tot de instandhouding van monumentaal erfgoed en beschermde stads- en dorpsgezichten?

In de brief van de monumentenorganisaties wordt opgemerkt dat zij niet tegen de regulering zijn, zoals die nu is voorgesteld in het wetsvoorstel betaalbare huur, maar dat zij wel aandacht vragen voor de bijzondere positie van monumenten. Ik onderschrijf dat monumenten een bijzondere plek verdienen in het Nederlandse woningbestel. De unieke eigenschappen die dit erfgoed met zich meebrengt legitimeren speciale aandacht. Daarom heeft de regering in het ontwerpbesluit betaalbare huur diverse zaken geregeld die alleen voor (bepaalde) monumenten gelden.

Zo wordt allereerst ten opzichte van normale huurwoningen een maximale huurprijsopslag van 35 procent voor rijksmonumenten opgenomen. Voor rijksmonumenten is overgangsrecht ingebouwd: pas bij mutatie is de 35 procent maximale huurprijsopslag van toepassing, zodat een geleidelijk effect optreedt. Ook krijgen gemeentelijke en provinciale monumenten nu voor het eerst in de historie een maximale huurprijsopslag van 15 procent. Daarnaast worden alle monumenten (gemeentelijk, provinciaal en rijks) uitgezonderd van negatieve punten op het energielabel. Dit is des te zwaarder gaan wegen door amendement 54¹¹⁹, dat erop ziet slechte energielabels meer minpunten te geven. Naast het ontwerpbesluit betaalbare huur (en daarmee de maandelijkse huurinkomsten) wordt ook specifiek naar andere manieren gekeken om de monumentensector te ondersteunen. Bijvoorbeeld als het gaat om verduurzamingssubsidies (momenteel de SVOH). Doel is belemmeringen zo veel mogelijk weg te nemen voor verhuurders van monumentale huurwoningen en zo het gebruik van deze subsidie te stimuleren. Dat zou moeten leiden tot een effectievere inzet van de SVOH voor monumenten. Dit geldt tevens als startpunt om te kijken hoe kleine monumentale huurwoningen, bijvoorbeeld hofjeswoningen, in het landschap van de Nederlandse huursector passen en hoe deze verder ondersteund kunnen worden.

¹¹⁹ Amendement 54: extra minpunten op het energielabel (PvdA/GL c.s.).

In de brief van de monumentenorganisaties wordt opgeroepen een gedifferentieerde prijsopslag te introduceren voor rijksmonumenten. Dit acht ik niet wenselijk omdat dit zou betekenen dat de al dan niet (financieel) kwetsbare huurder van een woning in het laagsegment met minder kwaliteit (uitgedrukt in WWS-punten) dan naar verhouding meer huur moet bijdragen aan de instandhouding van de monumentale huurwoning dan een huurder die in een huurwoning huurt in het middensegment met een hogere kwaliteit. Dat vind ik niet uitlegbaar aan deze huurders. Daarnaast wordt gevraagd ook huurwoningen gelegen binnen beschermde dorps- en stadsgezichten uit te zonderen van negatieve punten op het energielabel. Hiertoe zie ik geen reden, omdat bij deze huurwoningen meer mogelijk is als het gaat om verduurzaming, zeker aan de binnenzijde. De aangestipte huurwoningen zijn daarom niet vergelijkbaar met de andere 3 monumentensoorten die wel degelijk monumenteisen achter de gevel hebben.

*De Tweede Kamer heeft de motie-Madlener¹²⁰ aangenomen, die stelt:
“overwegende dat veel verhuurders van woningen welke onder het woningwaarderingssstelsel tussen 146 en 186 punten vallen, hun woningen dreigen te zullen verkopen vanwege te lage rendementen;
overwegende dat er grote lokale verschillen zijn in woningprijzen, draagkracht bij huurders en redelijke huurprijzen; verzoekt de regering het woningwaarderingssstelsel te monitoren en indien nodig zodanig aan te passen dat regionale verschillen in woningwaarde en huurprijzen voldoende waarborg bieden voor een redelijk rendement op investeringen en zodoende het aantal huurwoningen in deze huurcategorie op peil blijft”
Kan de regering aangeven op welke wijze de motie zal worden uitgevoerd en nader duiden met welke methode en met welke indicatoren het WWS zal worden gemonitord en welke eventuele mogelijkheden de regering ziet om bij de in de motie voornoemde gevallen het stelsel aan te passen?*

Regionale verschillen worden in het WWS gewaardeerd aan de hand van de WOZ-waarde. De motie van het lid-Madlener¹²¹ verzoekt de regering het woningwaarderingssstelsel te monitoren en indien nodig zodanig aan te passen dat regionale verschillen in woningwaarde en huurprijzen voldoende waarborg bieden voor een redelijk rendement op investeringen en zodoende het aantal huurwoningen in deze huurcategorie op peil blijft. Als onderdeel van de bredere evaluatie van de wet zal gekeken worden naar het functioneren van het WWS, inclusief het onderdeel dat ziet op de WOZ-waarde. Hierbij zal onder meer worden gekeken of de verschillende puntenaantallen voortkomende uit de rubriek WOZ een goede afspiegeling is in verhouding tot de verschillende WOZ-waarde per vierkante meter in verschillende regio's. Indien uit deze monitoring in de komende jaren zou blijken dat aanpassing van het WWS op dit punt nodig is, kan dit door aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte, hetgeen doorgaans minder tijd in beslag neemt dan een aanpassing van een wet. Op deze manier blijft het WWS op dit punt, maar ook in zijn algemeenheid, voldoende wendbaar om binnen een redelijke termijn in te spelen op ontwikkelingen in de maatschappij. Deze AMvB kent een voorhangprocedure, waardoor ook de beide Kamers zich hierover kunnen buigen.

7. Vragen van de leden van de ChristenUnie-fractie

*Hoewel de leden van de fractie van de **ChristenUnie** met de regering van mening zijn dat te hoge huren aan banden moeten worden gelegd, brengt de wet verhuurders van te duur verhuurde woningen in het segment 'lage huur' in de situatie dat ze één jaar na inwerkingtreding de huur moeten verlagen, terwijl die huurverlaging geen reden kan zijn voor beëindiging van het huurcontract. De verkoopwaarde van een woning in verhuurde staat is lager dan de waarde van een niet-verhuurde woning en daarmee wellicht ook lager dan het bedrag dat de verhuurder voor de woning heeft betaald. De*

¹²⁰ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 66.

¹²¹ Kamerstukken II, 2023/2024, 36 496, nr. 66.

verhuurder komt daardoor mogelijk in een situatie waarin noch verhuren noch verkopen loont. Hoe beoordeelt de regering dergelijke situaties, ook in het kader van de rechtszekerheid?

Ik kan mij goed voorstellen dat de situatie die de leden van de ChristenUnie beschrijven tot een lastige situatie kan leiden voor een verhuurder van een woning die behoort tot het lage segment, maar die wordt verhuurd voor een prijs die hoger ligt dan het WWS-maximum. Echter is het van belang hierin mee te wegen dat het WWS reeds in het lage segment geldt. Met het voorliggende wetsvoorstel verandert dit niet. Wel zorgt dit wetsvoorstel dat het reeds geldende WWS straks niet alleen afdwingbaar is door huurders, maar ook wettelijk dwingend wordt. Verhuurders in het lage segment hebben dus, kortom, reeds bij het aangaan van het huurcontract alle informatie tot hun beschikking om op basis van de al geldende wet- en regelgeving te beoordelen of het rendabel is om een woning te gaan verhuren. Op basis van de al geldende wet- en regelgeving kunnen zij in deze afweging betrekken dat de huurder – bij een te hoge huurprijs - in de eerste 6 maanden van de huurovereenkomst naar de Huurcommissie kan stappen om de huurprijs te laten verlagen naar het WWS-maximum. Uit onderzoek van ESB¹²² blijkt tegelijkertijd dat er vaak voor wordt gekozen om méér huur te vragen dan toegestaan is: 94 procent van de particuliere verhuurders van woningen die nu al onder het WWS vallen, vraagt meer huur dan onder het WWS is toegestaan. Deze woningen zijn enkel geliberaliseerd omdat de huurder zich niet in de eerste 6 maanden tot de Huurcommissie heeft gewend (bijvoorbeeld door angst of een gebrek aan kennis van de relevante wet- en regelgeving). Voor deze gevallen geldt dat de huur 1 jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur verlaagd zal moeten worden. In het kader van de beoordeling van rechtszekerheid is het van belang om niet de reeds te hoge huur als uitgangspunt te nemen, maar de al geldende wettelijk toegestane maximale huur. Omdat de huurprijzen in het lage segment door dit wetsvoorstel worden teruggebracht naar deze al geldende wettelijk toegestane huur (en niet naar een lager bedrag), vind ik deze maatregel mede in het licht van de overgangstermijn van een jaar te rechtvaardigen.

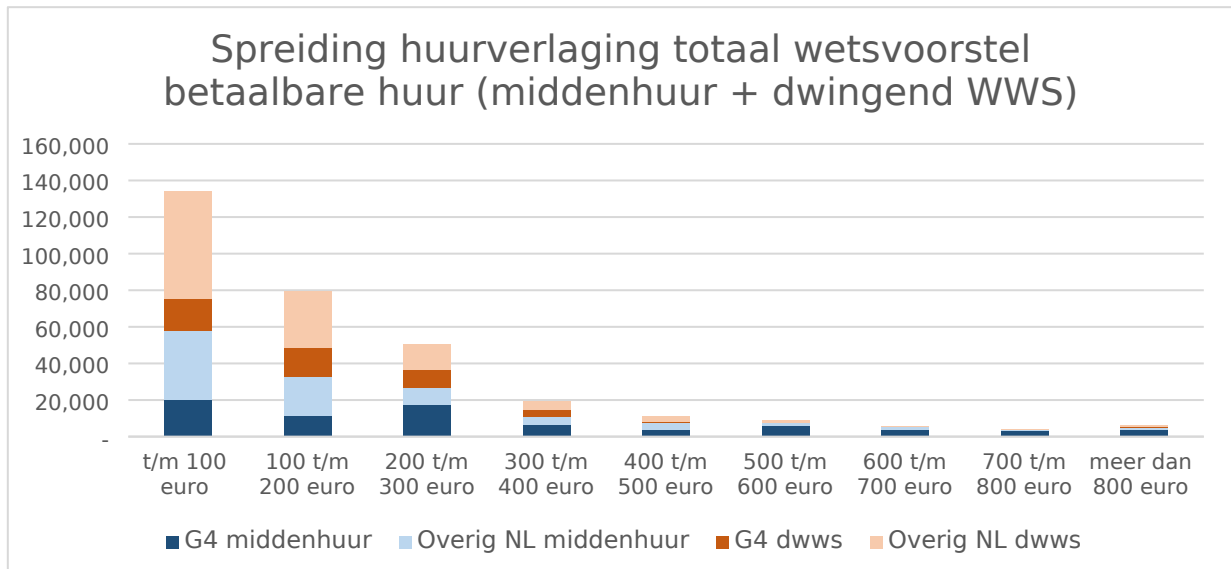
De leden van de ChristenUnie-fractie zijn benaderd door vele particuliere beleggers die elk een klein aantal panden verhuren. Kan de regering inzichtelijk maken of de stelling juist is dat met name deze groep onevenredig wordt getroffen door de effecten van dit wetsvoorstel? En als die onevenredigheid bestaat, kan de regering dan aangeven welke mogelijkheden er zijn om die effecten voor deze groep te matigen?

In de memorie van toelichting wordt inzicht gegeven hoe de spreiding van huurverlaging er uit ziet. De verwachting is dat woningen die als gevolg van de regulering van het wetsvoorstel betaalbare huur in huurprijs dalen, gemiddeld genomen met 190 euro per maand zullen dalen. Tegelijkertijd betekent dit ook dat er woningen zijn waarvan de huur meer of juist minder zal dalen. In figuur 5.1 is de spreiding van deze huurverlaging weergegeven. Bij een fors deel van de woningen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (42 procent). In 67 procent van de gevallen dalen de huurinkomsten maximaal 200 euro per maand. In 11 procent dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand.¹²³ Het risico op uitpenden door het wetsvoorstel betaalbare huur zal voornamelijk aan de orde zijn bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten gaan.

Figuur 7.1 – Spreiding huurverlaging door wetsvoorstel betaalbare huur (totaal)

¹²² ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

¹²³ Het betreft dan ongeveer 36.500 woningen van de 320.000 woningen die te maken hebben met een huurverlaging.



Bron: WoON21

Op basis van het WoON is het niet mogelijk om een onderverdeling te maken naar type verhuurder. Daarmee is het niet mogelijk om te stellen dat particuliere verhuurders harder of minder hard dan andere type verhuurders worden getroffen door het wetsvoorstel. Daarbij is het overigens goed om op te merken dat er ook grote verschillen zijn tussen particuliere verhuurders onderling, bijvoorbeeld als het gaat om aantallen woningen, waar deze woningen staan en de wijze van financiering. Bij de evaluatie van het wetsvoorstel zal ik kijken of dit onderscheid tussen type verhuurders wel te maken is.

Overigens wil ik opmerken dat het voor de huurder geen verschil maakt van wie hij of zij zijn woning huurt. Dat maakt dat maatregelen die gericht zijn op een specifiek type verhuurder niet wenselijk is.

Uit het rapport van VPR Consultants d.d. 16 januari 2024¹²⁴ blijkt dat verhuurders van monumentale panden er relatief veel op achteruit gaan door dit wetsvoorstel. Hoe beoordeelt de regering dat? Ziet de regering mogelijkheden om verhuurders van monumenten fiscaal of anderszins te compenseren?

Tot 2013 mochten verhuurders van rijksmonumentale panden rekenen met een maximale huurprijsopslag van 30 procent. Voor gemeentelijke en provinciale monumenten was geen landelijke opslag voorzien. Dit was de werkwijze voor decennia. Ruim 10 jaar hebben verhuurders vervolgens mogen rekenen met een disproportionele WWS-puntenopslag van 50, ongeacht de kwaliteit van de woning. Dit zorgde ervoor dat veel rijksmonumenten konden liberaliseren met een vrije huurprijs tot gevolg. Hierdoor moesten huurders bij het gros van de rijksmonumenten fors meer gaan bijdragen aan de monumentale status van de woning. Een van de redenen voor de 50-puntenopslag was destijds dat energielabels een negatief effect zouden hebben op de huurprijs. Dat negatieve effect is in dit wetsvoorstel weggenomen door alle monumenten uit te zonderen van negatieve punten op de energielabels. Daarnaast krijgen rijksmonumenten als gevolg van het amendement van de leden Paternotte en Vedder¹²⁵ niet 30 procent maar 35 procent maximale huurprijsopslag in plaats van de tot 2013 geldende 30 procent. Ook krijgen gemeentelijke en provinciale monumenten een maximale huurprijsopslag van 15 procent, waar deze monumenten eerder geen opslag mochten rekenen. Om de overgangseffecten voor rijksmonumentale woningen nog verder te dempen, heb ik tot slot besloten om voor de monumentensector te voorzien in specifiek overgangsrecht, waarbij deze specifieke maatregel pas gaat gelden bij nieuwe huurcontracten. Daarnaast zoek ik ook nog naar andere mogelijkheden om de

¹²⁴ Kamerstukken I 2023-2024, 36496, A (bijlage).

¹²⁵ Kamerstukken II, 2023-2024, 36 496, nr. 44.

exploitatie van met name kleine monumentale woningen een extra stimulans te geven. Zo zie ik momenteel, samen met gesprekspartners uit de monumentensector, hoe de verduurzamingssubsidie SVOH effectiever kan worden ingezet voor monumenten. Dit kan monumenteigenaren helpen gemakkelijker te verduurzamen, wat op zijn beurt meer punten oplevert voor de huurwoning. Daarnaast wordt het beleid ten aanzien van hofjeswoningen (wat in de regel kleine rijksmonumentale woningen zijn) breder onder de loep genomen, zowel vanuit wonen, maatschappelijke- en zorgfunctie, omdat dit een bijzondere woonvorm betreft. Gegeven het bovenstaande klopt het beeld van een relatief forse achteruitgang voor de monumentensector mijns inziens dus niet. Wel wordt het disproportionele voordeel dat verhuurders van rijksmonumenten hebben genoten teruggedraaid ten gunste van de huurder en wordt gekeken naar andere manieren waarop de monumentensector (anders dan via de huurprijs) ondersteund kan worden.

Uit datzelfde rapport blijkt dat de huurprijs van kleinere monumenten relatief het meest moet worden verlaagd na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. Hoe beoordeelt de regering de mogelijkheid om de prijsopslag van 35% op rijksmonumenten in een Algemene maatregel van bestuur te verhogen voor monumenten met weinig punten, zodat ook de verhuur daarvan rendabel blijft?

Het doel van het invoeren van de 35 procent maximale huurprijsopslag voor alle rijksmonumenten is dat de huurdersbijdrage voor de instandhouding, verduurzaming en renovatie van zijn rijksmonumentale huurwoning gekoppeld wordt aan de kwaliteit van de woning op een proportionele manier. De huidige opslag van 50 WWS-punten is namelijk niet-proportioneel aan de kwaliteit van de woonruimte. Zo krijgen kleine woningen met een lagere kwaliteit dezelfde opslag van 50 punten (+/- 300 euro per maand) als grotere woningen met een hogere kwaliteit. Daardoor hebben kleinere monumenten in de laatste jaren een groter voordeel genoten van de niet-proportionele werking van de huidige opslag van 50 punten. Het klopt dan ook dat kleinere rijksmonumenten relatief harder geraakt zullen worden door het proportionaliseren van de huurdersbijdrage aan de monumentale status van de huurwoning dan voor grote monumentale huurwoningen het geval is. Een hogere prijsopslag voor kleine rijksmonumentale woningen zou als gevolg hebben dat er opnieuw een disproportionele werking uit gaat van de waardering van monumenten, waarvan de rekening uiteindelijk bij huurders terecht komt. In het licht van het eerder omschreven doel van deze maatregel, zie ik geen mogelijkheden om in de prijsopslag voor rijksmonumenten differentiatie toe te passen. Wel heb ik, om de effecten voor onder meer de kleine rijksmonumentale woningen te dempen, besloten om voor de monumentensector te voorzien in specifiek overgangsrecht, waarbij deze specifieke maatregel pas gaat gelden bij nieuwe huurcontracten. Daarnaast zoek ik ook naar andere mogelijkheden om de exploitatie van kleine monumentale woningen een extra stimulans te geven. Zo zie ik momenteel, samen met gesprekspartners uit de monumentensector, hoe de verduurzamingssubsidie SVOH effectiever kan worden ingezet voor monumenten. Dit kan monumenteigenaren helpen gemakkelijker te verduurzamen, wat op zijn beurt meer punten oplevert voor de huurwoning. Daarnaast wordt het beleid ten aanzien van hofjeswoningen (wat in de regel kleine rijksmonumentale woningen zijn) breder onder de loep genomen, zowel vanuit wonen, maatschappelijke- en zorgfunctie, omdat dit een bijzondere woonvorm betreft.

8. Vragen van de leden van de JA21-fractie

De Tweede Kamer heeft met het amendement-De Hoop¹²⁶ van PvdA/GroenLinks gemeenten een instrument in handen gegeven om te voorkomen dat middenhuurwoningen aan huurders met hogere inkomens worden toegewezen. Hoeveel huurwoningzoekenden zijn er gemiddeld op jaarbasis met een hoger inkomen, met als referentiejaar 2022, zo vragen de leden van de JA21-fractie.

¹²⁶ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 41.

Gemeenten hebben al op basis van de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid om in hun huisvestingsverordening categorieën van woonruimte aan te wijzen. Dit kunnen middenhuurwoonruimten zijn, maar het kan ook zijn dat een gemeente een lagere inkomensgrens vaststelt. In dat geval komen beschikbare middenhuurwoonruimte niet in bereik van alle middeninkomens. Onderdeel van het wetsvoorstel betaalbare huur is een wijziging van de Huisvestingswet 2014 die borgt dat als een gemeente via de lokale huisvestingsverordening aan toewijzing van middenhuurwoningen doet, dat het dan verplicht is deze ook aan middeninkomens toe te wijzen. Het amendement van PvdA/GroenLinks introduceert alleen een motiveringsverplichting voor gemeenten om in de huisvestingsverordening (als zij die hanteren of gaan instellen) te beargumenteren waarom ze wel of niet middenhuurwoningen aanwijzen als categorie van woonruimte.

Op basis van WoON2021 is in kaart gebracht dat van de 186.000 verhuiscapaciteit huishoudens met een hoger inkomen die 'beslist' binnen 2 jaar willen verhuizen, er ca. 16.000 (9 procent) op zoek zijn naar een huurwoning. De rest (91 procent) van de verhuiscapaciteit hogere inkomens wil graag verhuizen naar een koopwoning.

Als de middenhuurwoningen voor deze groep niet meer toegankelijk zijn, met hoeveel krimpt het aantal beschikbare woningen waar deze groep nog aanspraak op kan maken?

Nadat alle huurprijzen volledig in lijn met de wet betaalbare huur zijn gebracht (dwingend WWS na de overgangstermijn en in het middensegment na bewonerswissel, bevinden zich van de huidige bestaande huurwoningvoorraad straks 397.000 woningen in het middensegment en 125.000 woningen in het hoogsegment¹²⁷ (nog exclusief de nieuwbouw door beleggers en corporaties en uitponding.). Gemeenten hebben met hun huisvestingsverordening, op basis van de Huisvestingswet 2014, al een instrument om middenhuurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens. Alleen konden gemeenten een lagere inkomensgrens stellen waardoor middenhuurwoonruimte alsnog niet bij middeninkomens terechtkwamen. Met dit wetsvoorstel wordt geborgd dat de middenhuurwoningen ook daadwerkelijk bij middeninkomens terecht komen als er gemeentelijk toewijzingsbeleid is.

Uit de laatste inventarisatie van huisvestingsverordeningen uit 2020 bleek dat toentertijd ruim de helft van de gemeenten een huisvestingsverordening heeft, maar dat nog slechts een klein aantal gemeenten van de reeds bestaande mogelijkheid om middenhuurwoningen toe te wijzen gebruik maakt.¹²⁸ In mijn communicatie richting gemeenten over dit wetsvoorstel breng ik dit onderdeel van de wet bij hen onder de aandacht.

Gegeven de beperkte omvang van de groep huurwoningzoekenden met een hoog inkomen en de hoge mutatiegraad in het hoogsegment verwacht ik dan ook geen negatief effect op de slaagkans voor deze groep.

Hoeveel woningen in het onder de nieuwe wet overblijvende vrije segment zijn gemiddeld op jaarbasis beschikbaar?

Op basis van WoON2021 is doorgerekend hoeveel woningen er in het vrije segment (boven de 1000 euro) zullen zijn na invoering van het wetsvoorstel betaalbare huur. Dit zijn 125.000 woningen (op basis van de bestaande voorraad). In paragraaf 1.1 van de memorie van toelichting is aangegeven dat het vrije huursegment een grote omloopsnelheid van woningen kent, de zogenoemde mutatiegraad. Zo verhuisde in 2019 en 2020 47 procent van de huurders in de private dure huur. Als deze mutatiegraad

¹²⁷ De verwachte nieuwbouw en mogelijke uitponding moet hier nog mee verrekend worden, zie de beantwoording naar de vragen rond de scenario's.

¹²⁸ Evaluatie Huisvestingswet 2014, instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid, RIG0 (2020).

zich doorzet zullen er elke 2 jaar zo'n 60.000 woningen beschikbaar komen in het vrije segment.

Als middenhuurwoningen niet of in mindere mate beschikbaar zijn voor mensen met hogere inkomens, indachtig voornoemd amendement-De Hoop, dan zullen deze mensen aangewezen zijn op het relatief kleiner wordende vrije-sectorsegment. Onvermijdelijk zullen door de schaarste die daar ontstaat de prijzen stijgen. Het gat tussen de middenhuur en de vrije sector zal groeien. Hoe weegt de regering dit? Acht de regering dit wenselijk? Op welke wijze gaat de regering toegankelijkheid tot de huurmarkt voor de groep woningzoekenden garanderen die een - volgens dit voorstel - te hoog inkomen hebben voor het middensegment, maar te weinig verdienen voor de naar verwachting duurdere huurwoningen in het vrije segment onder de nieuwe wet?

Het is niet uit te sluiten dat er straks een gat ontstaat tussen het gereguleerde segment (dus tot circa 1.150 euro) en het vrije huursegment. Wel zullen er minder mensen zijn aangewezen op het vrije huursegment na invoering van de regulering, omdat middeninkomens door de regulering in combinatie met de bouw van meer betaalbare (huur- en koop)woningen, makkelijker een middenhuurwoning kunnen bemachtigen. Dit kan leiden tot meer lucht in de vrije huursector wat ook de huurprijsstijgingen kan doen matigen. Daarnaast is het goed om te benoemen dat de groep die straks nog aangewezen is tot het vrije huursegment de mensen zijn met een hoger inkomen. Voor veel van deze mensen is het kopen van een woning naar verwachting een alternatief voor huren in de vrije sector.

Met de aanpassing van de Wet goed verhuurderschap kunnen huurders via een melding bij de gemeente een procedure starten om de huurprijs te laten toetsen aan het WWS. Hoeveel extra beroepszaken bij de rechtbank dientengevolge verwacht de regering op basis van het huidige aantal huurcommissiezaken?

Indien een partij het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie, kan die partij de kantonrechter vragen hierover een oordeel te vellen. Er zijn echter geen data beschikbaar over het aantal zaken bij de kantonrechter na een uitspraak door de Huurcommissie. Hierdoor kan ook geen inschatting worden gegeven van het aantal eventuele zaken bij de bestuursrechter als gevolg van gemeentelijke handhaving dat na inwerkingtreding van de wet verwacht kan worden. Een geschil dat via de Huurcommissie eventueel bij de kantonrechter uitkomt, zal echter niet via de gemeente bij de bestuursrechter belanden, en vice versa.

Het wetsvoorstel is overigens tevens ter advisering voorgelegd aan de Raad voor de Rechtspraak. De reactie van de Raad voor de Rechtspraak wordt nader toegelicht in paragraaf 10.2 bij de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. De Raad voor de Rechtspraak gaf hierin aan de gevolgen nog niet te kunnen inschatten en dat dit in de praktijk zal moeten blijken. Van belang om hierbij op te merken is wel dat met de Wet goed verhuurderschap en het wetsvoorstel betaalbare huur wordt ingezet op structurele gedragsverandering bij specifieke malafide verhuurders. Daarmee wordt juist ingezet op het voorkomen van terugkerende geschillen bij de Huurcommissie en rechter, waar dat nu wel het geval is. Naar verwachting loopt het aantal geschillen over huurprijzen (en de andere regels van de Wet goed verhuurderschap) na verloop van tijd dan ook af.

Verhuurde woningen in ongesplitste panden zijn slechts dan uit te ponden nadat er een splitsingsvergunning is vergeven. De afgifte van een splitsingsvergunning is een indicatie van het voornemen door verhuurder om over te gaan tot verkoop van vrijkomende verhuurde woningen. Hoe verhoudt zich de aanvraag van splitsingsvergunningen bij gemeenten op reeds bestaande panden in de afgelopen 18 maanden ten opzichte van de periode daarvoor?

Er kunnen legio redenen zijn voor het afgeven van een splitsingsvergunning, dit hoeft niet direct een indicatie te zijn van het voornemen door een verhuurder om over te gaan tot verkoop van een huurwoning. Er kan ook worden gesplitst als het niet gaat om uitponding. Daarnaast kunnen er ook reeds gesplitste woningen worden uitgepond waar geen splitsingsvergunning voor nodig is. Cijfers over de aanvraag van splitsingsvergunningen zijn mijns inziens daarom – zouden die al beschikbaar zijn – weinig relevant in dit kader.

Hoe reageert de regering op de bevinding dat ruim 60% van de huurwoningen in de vier grote steden niet meer rendabel is wanneer de Wet betaalbare huur in werking treedt? Wat is het plan van de regering om te voorkomen dat deze woningen massaal verkocht worden en daarmee aan de huurmarkt onttrokken worden?¹²⁹

De notie dat als gevolg van het wetsvoorstel 6 op de 10 woningen in de 4 grote steden niet meer rendabel zijn komt van Stichting Fair Huur. Voor de onderbouwing van deze stelling wordt verder geen bewijs geleverd. Ik wil hierbij overigens opmerken dat een aanzienlijk deel van de woningen dat straks in het middenhuursegment komt te vallen – namelijk 60 procent – al een huurprijs heeft die onder de maximale huur volgens het WWS valt. De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van dit wetsvoorstel.

In de memorie van toelichting en nadere stukken gaat de regering uitgebreid in op de mate waarin er momenteel sprake is van aan- en verkoop door beleggers en wat de mogelijke scenario's voor de voorraad van de huurmarkt zijn als gevolg van het wetsvoorstel.

In paragraaf 5.2.2 van de memorie van toelichting wordt uitvoerig ingegaan in hoeverre er momenteel sprake is van uitponding, welke woningen de grootste kans maken om te worden uitgepond en wie deze woningen (kunnen) kopen. Zoals gezegd laten de meest recente cijfers van het Kadaster zien dat beleggers minder woningen in 2023 hebben verkocht dan in 2022. Het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners hadden een verkoopprijs onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat die werd gekocht van een belegger. De kansen voor koopstarters nemen derhalve toe wanneer beleggers woningen verkopen.

In paragraaf 5.2.1 van de nota naar aanleiding van het verslag worden er verschillende scenario's toegelicht als het gaat om de verwachte ontwikkeling van de huurvoorraad. Kijkend naar de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad, dan groeit het aantal woningen in het laag- en het middensegment in alle scenario's. In het scenario dat de institutionele partijen en de woningcorporaties de afgesproken 100.000 middenhuurwoningen bouwen zijn er na 10 jaar tussen de 475.000 en de 509.000 middenhuurwoningen. Eerder heb ik aangegeven dat er op basis van de behoefte tussen de 400.000 en de 540.000 betaalbare huurwoningen voor middeninkomens nodig zijn. In het meest pessimistische scenario dat partijen slechts een fractie bouwen van hetgeen ze af hebben gesproken en dat er veel wordt uitgepond, dan komt de voorraad aan middenhuurwoningen na 10 jaar uit op 400.000 woningen. Tevens heb ik inzichtelijk gemaakt hoe de voorraad zich ontwikkelt als de huidige ontwikkeling dat huren vanuit de middenhuur steeds verder stijgen en doorschuiven naar de dure huursector door blijft gaan. In de periode 2015-2021 is de voorraad middenhuur met 28 procent gestegen, terwijl de dure huursector met 135 procent is toegenomen. In dit nulscenario neemt het aantal middenhuurwoningen maar beperkt toe. De totale voorraad aan middenhuur is ligt hierbij op een structureel lager niveau dan zonder de wet het geval zou zijn.

¹²⁹ <https://www.telegraaf.nl/financieel/1199151376/huurpanden-weg-in-vier-grote-steden-golf-aan-verkopen-verwacht-door-ingreep-de-jonge>.

Met de aanpassingen die zijn gedaan binnen het WWS en de inzet op nieuwbouw is de regering van mening dat het aanbod aan middenhuurwoningen op peil blijft en het nog steeds aansluit bij de pijler onder het wetsvoorstel dat het aanbod aansluit bij de vraag naar middenhuurwoningen. Uiteraard worden de mate waarin wordt uitgepond en de effecten op de nieuwbouwproductie, naast de periodieke evaluatie, doorlopend in de gaten gehouden.

Stichting Fair Huur geeft in datzelfde artikel aan dat 83% van hun leden overweegt hun huurwoningen in de grote steden te verkopen. Is de regering zich bewust van deze cijfers en welke maatregelen treft de regering om deze verkoopgolf te voorkomen?

Ik heb kennisgenomen van het betreffende nieuwsartikel. Tegelijkertijd is onduidelijk wat de zeggingskracht van deze interne peiling door Stichting Fair Huur is. De peiling (inclusief respons en vraagstelling) is niet openbaar, waardoor het niet mogelijk is om hieruit nadere conclusies te trekken. In algemene zin heeft de regering in de memorie van toelichting reeds aangegeven dat zij verschillende maatregelen heeft genomen waarmee het voor investeerders aantrekkelijk blijft om te investeren in middenhuur. Het gaat dan onder meer om de nieuwbouwopslag, de jaarlijkse huurprijsstijging en de verschillende aanpassingen in het WWS om kwaliteit beter te waarderen en de extra pluspunten voor goede energielabels.

De beoogde invoering van de vermogenswinstbelasting in 2027 wordt genoemd als een extra reden voor verhuurders om hun panden nu te verkopen. Hoe schat de regering de impact van deze belastingwijziging in op de huurwoningmarkt en welke voorzorgsmaatregelen zijn genomen om negatieve effecten te beperken?

De redenering dat het gunstiger is om een woning nu te verkopen met het oog op de invoering van het nieuwe box 3-stelsel met een heffing over het werkelijke rendement, waarin voor onroerende zaken de tussentijdse waardeveranderingen aan een vermogenswinstbelasting zijn onderworpen, onderschrijf ik niet. Het huidige stelsel van box 3 gaat uit van een vermogensaanwasbelasting die verwerkt is in de forfaitaire rendementen. Daardoor betalen verhuurders thans belasting over de waardeverandering van de woning. In het toekomstige stelsel voor box 3 betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardeverandering pas bij verkoop belast teneinde liquiditeitsproblemen te voorkomen die zich bij een vermogensaanwasbelasting wel zouden kunnen voordoen.

Het artikel vermeldt dat slechts een kwart van de te verkopen woningen betaalbaar is voor huishoudens met een modaal inkomen. Hoe waarborgt de regering dat de middengroepen toegang blijven houden tot betaalbare huurwoningen, vooral in de grote steden?

In de nota naar aanleiding van het verslag ben ik ingegaan op verschillende scenario's van hoe de huurvoorraad zich ontwikkelt met en zonder de Wet betaalbare huur. Kijkend naar de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad, dan groeit met de Wet betaalbare huur het aantal woningen in het laag- en het middensegment in alle scenario's. Ook in dit document zijn deze scenario's toegelicht, zie hoofdstuk 4.

Daarnaast heeft een gemeenteraad momenteel al de mogelijkheid om op basis van de Huisvestingswet 2014, in hun huisvestingsverordening categorieën van woonruimte aan te wijzen die alleen in gebruik gegeven (verhuurder) en genomen (huurder) mogen worden als daar door de gemeente een huisvestingsvergunning voor is afgegeven.¹³⁰ Op deze manier kan de gemeente regels stellen ten aanzien van de verdeling van woonruimte om een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de huurprijs in relatie tot inkomen van de

¹³⁰ Artikel 8, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

woningzoekenden, zoals lage inkomens en middeninkomens. Veel grote gemeenten hebben al regels over de toewijzing van middenhuurwoningen aan middeninkomens in hun huisvestingsverordening opgenomen. Bovenop de reeds bestaande mogelijkheden introduceert het wetsvoorstel betaalbare huur 2 nieuwe verplichtingen voor gemeenten:

1. Als de gemeente een huisvestingsverordening gaat opstellen of wijzigen, dan moet het verplicht overwegen om hier ook middenhuurwoningen (“middeldure huurwoonruimte”) in aan te wijzen. Dit moet onderbouwd worden.
2. Als de gemeente in haar huisvestingsverordening middenhuurwoningen gaat aanwijzen, dan is het verplicht om te bepalen dat alléén middeninkomens in aanmerking komen voor deze woningen. De inkomenscategorieën die het hiervoor moet hanteren zijn als volgt:
 - a. eenpersoonshuishouden: een huishoudinkomen dat niet hoger is dan 62.191 euro.
 - b. meerpersoonshuishouden: een huishoudinkomen dat niet hoger is dan 82.921 euro.

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen om deze bedragen hoger vast te stellen. Het kan niet bepalen deze bedragen lager vast te stellen.

Heeft de regering een evaluatie uitgevoerd over de impact van de WOZ-cap op de huurwoningmarkt, en zo ja, wat waren de bevindingen en eventuele aanpassingen?

In de eerste plaats is een evaluatie uitgevoerd op de gevolgen van de puntentoekenning voor de WOZ-waarde zoals die was ingevoerd per 1 oktober 2015. De Tweede Kamer is hierover geïnformeerd met de brief van 22 februari 2019.¹³¹ Deze evaluatie heeft vervolgens geleid tot het voornemen een WOZ-cap in te voeren ter maximalisatie van het WOZ-puntenaandeel. Dit voornemen heeft geleid tot de brief van 11 november 2020 aan de Tweede en Eerste Kamer¹³² in het kader van de zogenoemde voorhangprocedure ter wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. Bij deze brief was een ontwerpbesluit gevoegd. De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft vervolgens vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, onder meer over de effecten van de beoogde WOZ-cap. In de brief van 8 december 2020¹³³ is daarvoor onder meer gewezen op de ABF-rapportage “Maximering van WOZ-punten in het WWS”. Deze rapportage bevat onder meer een ex-ante evaluatie die aandacht besteedt aan de op dat moment beoogde WOZ-cap.

In de tweede plaats wordt voor een evaluatie gewezen op de brief van 12 mei 2023.¹³⁴ Met die brief wordt aandacht gegeven aan een aantal rapporten die ingaan op de effecten van dit wetsvoorstel, zo ook het effect van de beoogde aanpassingen van het woningwaarderingssysteem waaronder de impact van de beoogde WOZ-cap.

Bij deze rapporten gaat het om:

1. onderzoek Brink Advies regulering middenhuur, een balanceeroefening
2. SEO “Prijsregulering in de vrije huursector”
3. ABF rapport “Regulering middenhuur op basis van WWS”

Meerdere malen is dus onderzocht wat de effecten zijn van de puntentoekenning voor de WOZ-waarde en wat de effecten zijn van het maximeren van deze puntentoekenning. Dit is ook meegenomen in de modernisering van het WWS. Met deze modernisering wordt de cap op de WOZ opgetrokken van 142 naar 187 punten. Dit betekent dat de WOZ-waarde bij een woning met minder dan 187 punten volledig meeweegt, maar dat een verhuurder de WOZ-waarde bij een woning met meer dan 186 punten niet meer dan 33 procent mee mag tellen. Wanneer een woning terugvalt van het hoge naar het lage- of middensegment, geldt dat deze woning terugvalt naar de bovengrens van het

¹³¹ Kamerstukken II 2018-2019, 32847, nr. 470.

¹³² Kamerstukken II 2020-2021, 27 926, nr. 330.

¹³³ Kamerstukken II 2020-2021, 27 926, nr. 335.

¹³⁴ Kamerstukken II 2022-2023, 27 926, nr. 374.

middensegment (186 punten). Deze aanpassing van de WOZ-cap geeft meer ruimte voor het meewegen van de WOZ-waarde in de huurprijs van middenhuurwoningen.

9. Vragen van de leden van de SGP-fractie

De leden van de fractie van de SGP zien met belangstelling uit naar de resultaten van het onderzoek naar het (gestapelde) kabinetsbeleid op de investeringsbeslissingen van vastgoedbeleggers. Tegelijk constateren deze leden dat in de memorie van toelichting is gesteld dat de Wet betaalbare huur niet zal leiden tot een afname van de investeringsbereidheid van vastgoedbeleggers.

1. *Hoe kan de regering de conclusie staven dat de Wet betaalbare huur niet resulteert in een daling van de investeringsbereidheid van vastgoedontwikkelaars als tegelijk nog een onderzoek loopt naar de effecten van het (gestapelde) kabinetsbeleid op de investeringsbeslissingen van vastgoedbeleggers? Trekt de regering daarmee niet een conclusie voordat het onderbouwende onderzoek is afgerond?*

De leden van de fractie van de SGP vragen naar het onderzoek over het (gestapelde) kabinetsbeleid op de investeringsbeslissingen van vastgoedbeleggers. Ik ga ervan uit dat de leden doelen op het SEO-onderzoek "stapeling maatregelen huurmarkt".¹³⁵ Dit rapport is inclusief brief op 12 mei 2023 aan de Tweede Kamer verzonden. Volledigheidshalve heb ik de betreffende brief en het rapport bijgevoegd.

In algemene zin is bij de vormgeving van voorliggend wetsvoorstel nadrukkelijk gekeken naar de stapeling van beleid voor een investeerders. Deze stapeling kan namelijk groot zijn en ertoe leiden dat de investeerder zijn of haar woning verkoopt of niet instapt. Om die reden is door SEO onderzocht wat de financiële effecten zijn van de verschillende maatregelen op partijen die overwegen woningen te kopen om te verhuren of reeds woningen bezitten die ze verhuren. De kwantitatieve financiële effecten zijn in kaart gebracht door voor 30 voorbeeldwoningen te kijken naar veranderingen in het rendement. Ook de kwalitatieve maatregelen zijn beschreven. SEO concludeert in het rapport dat voor woningen in het middensegment, het reguleren van de huur van woningen tot en met 186 WWS-punten het grootste effect heeft op de netto contante waarde, hoewel het effect per woning verschilt. Ook de WOZ-cap heeft een groot effect als een woning hierdoor wordt gemaakt.¹³⁶ Andere effecten zijn kleiner. Stapeling speelt op 2 manieren. Ten eerste als individuele woningen door meerdere maatregelen geraakt worden, zoals een woning in het middenhuur segment met een laag energielabel. Ten tweede als bepaalde typen investeerders door meerdere maatregelen geraakt worden, zoals bij beleggers in box 3 waar de actualisatie van de leegwaarderatietabel en de aanpassing van box 3 beide een negatief effect hebben op de netto contante waarde. Als daarbovenop ook regulering van de huur, en de WOZ-cap van toepassing zijn, treedt er een verdere stapeling van effecten op. In geval van nieuw aan te kopen woningen kan voor sommige woningen het rendement dalen onder het doelrendement van beleggers (dit is het geval bij een hoge WOZ-waarde en een lage huur). In geval van woningen die reeds in bezit zijn, blijven er in de analyse positieve netto-inkomsten uit de huur en de eindwaarde over na invoering van de maatregelen, en daarmee dus een positief rendement. SEO doet geen uitspraken of deze inkomsten te hoog of te laag zijn.

¹³⁵ Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 374.

¹³⁶ SEO heeft in haar onderzoek niet gekeken naar de positieve effecten van de WOZ-cap van 142 punten naar 187 punten. Zij kijkt enkel naar het effect van het hebben van een WOZ-cap versus een scenario waarin er geen WOZ-cap van toepassing zou zijn.

In opdracht van Vastgoed Belang heeft Ortec Finance gekeken naar de cumulatie van maatregelen.¹³⁷ Ortec heeft onderzocht wat de waarde effecten zijn van verschillende huurmaatregelen en verhoging van de overdrachtsbelasting en komt tot de conclusie dat de voorgenen maatregelen het verdienpotentieel van huurwoningen aantasten. Dit leidt ertoe dat in de waarderingberekening het uitpondscenario steeds vaker tot de hoogste waarde leidt. Het wordt daarmee economisch gezien steeds aantrekkelijker voor een belegger om een woning te verkopen wanneer die mogelijkheid ontstaat. Ortec geeft aan dat voor ongeveer 95 procent van de middenhuurwoningen de uitpondwaarde hoger is dan de doorexpliatiewaarde na doorrekening van de maatregelen, waar dat overigens vóór de invoering van de maatregelen ook al voor 60 procent het geval is. In dat kader merkt Ortec op dat een lager rendement bij doorexpliatie nog steeds relatief aantrekkelijk kan zijn als belegging. Of een belegging aantrekkelijk is hangt mede af van de eigendomsstructuur, wijze van financiering en andere omstandigheden zoals de wijze waarop een eigenaar wordt belast. Daarnaast zal de belegger alleen uitponden als alternatieve beleggingsvormen, zoals aandelen of staatsobligaties, aantrekkelijker zijn.

Tevens is in ESB een onderzoek verschenen naar de stapeling van de rente, fiscale aanpassingen en het wetsvoorstel betaalbare huur op het rendement van particuliere verhuurders.¹³⁸ Het onderzoek is nadrukkelijk geen analyse van de gehele huurmarkt en kijkt enkel naar een subset van particuliere verhuurders die beleggen in box 3. In de dataset zijn huurwoningen in G4-steden (met hogere WOZ-waardes) oververtegenwoordigd en worden alle woningen tegen een actuele marktprijs verhuurd doordat ze in 2022 zijn aangeboden. Op basis van deze aannames laat het onderzoek zien dat door de gestegen rente en (voorgenomen) beleid het mediaan nettorendement van particuliere verhuurders aanzienlijk daalt. 26 procent van de bestaande verhuurders en 9 procent van de nieuwe verhuurders zou de marktconforme rendementseis halen in het nieuwe scenario met de gestegen rente, fiscale maatregelen en huurregulering. Tevens laat het onderzoek zien dat in bijna alle (94 procent) gevallen de aangeboden private sociale huurwoningen bij particulieren worden aangeboden boven de wettelijk toegestane huurprijs. Dit toont de noodzaak van het dwingend maken van het WWS aan.

De beschreven onderzoeken laten zien dat er (met of zonder dit wetsvoorstel) sprake is van een stapeling van maatregelen en omstandigheden, zoals de gestegen rente, die het rendement van verhuurders raakt. Het precieze effect van individuele maatregelen en het effect op verschillende verhuurders is moeilijk precies weer te geven. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurder verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. De onderzoeken laten wel zien dat de rente een groot effect heeft, dat als woningen geraakt worden door het wetsvoorstel het effect fors kan zijn en dat iedere woning geraakt wordt door de fiscale aanpassingen (box 3 en overdrachtsbelasting). In de vormgeving van dit wetsvoorstel heeft de regering verschillende aanvullende aanpassingen doorgevoerd om ervoor te zorgen dat investeren in middenhuur aantrekkelijk blijft. Zo is er opnieuw naar de WOZ-cap gekeken. Met de regulering van de middenhuur gaat de WOZ-cap gelden vanaf 187 punten, daar waar deze nu vanaf 142 punten geldt. Daarnaast vindt de regering het passend om woningen die te maken krijgen met de cap, terug te laten vallen naar de bovengrens van de regulering, namelijk 186 punten. Dit verlicht de stapeling van maatregelen, met name voor de beleggers in de grote steden. Ook wordt er een nieuwbouwopslag van 10 procent ingevoerd voor het middensegment en worden er in het WWS wijzigingen doorgevoerd

¹³⁷ Ortec Finance (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector

¹³⁸ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555-561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

waarmee de kwaliteit van middenhuurwoningen beter gewaardeerd wordt. Met betrekking tot het huidige box 3-stelsel dat in het onderzoek van SEO is betrokken heeft er, naar aanleiding van een tweetal aangenomen moties¹³⁹, onderzoek plaatsgevonden naar mogelijke verfijningen. Over de uitkomsten van dat onderzoek en mogelijke concrete uitkering van verfijningen heeft de Staatssecretaris van Financiën (Fiscaliteit en Belastingdienst) de Tweede Kamer geïnformeerd.¹⁴⁰ Daarnaast wordt gewerkt aan een toekomstig stelsel box 3 op basis van werkelijk rendement. Ook bij de verdere uitwerking van het nieuwe stelsel zal voor de vermogenscategorie onroerend goed de bevindingen van het SEO-onderzoek worden meegenomen.¹⁴¹

2. *Kan de regering de conclusie dat de Wet betaalbare huur niet zal resulteren in een afname van de investeringsbereidheid van vastgoedbeleggers onderbouwen?*

Binnen het wetsvoorstel betaalbare huur en de daaronder hangende ontwerpbesluiten is nadrukkelijk rekening gehouden met de investeringsbereidheid in nieuwbouw van middenhuurwoningen. Het WWS is gemoderniseerd. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, worden buitenruimtes beter gewaardeerd, zijn er extra moderne voorzieningen toegevoegd en mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2028 is 20 jaar lang een opslag van 10 procent rekenen op de maximale huurprijs volgens het WWS. Daarnaast zijn ook buiten de reikwijdte van dit wetsvoorstel diverse brede maatregelen genomen om de woningbouw aan te jagen, zoals de SBI en de Wbi. Met dit aanvullende pakket aan aanpassingen én de brede maatregelen om woningbouw aan te jagen blijft het aantrekkelijk om te investeren in middenhuur.

In mijn gesprekken met investeerders geven zij aan uit de voeten te kunnen met deze aanpassingen. Daar komt bij dat IVBN en NEPROM eerder commitment hebben uitgesproken om bij deze vormgeving zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te bouwen tot en met 2030. In de persberichten van de IVBN en Neprom van 26 april¹⁴² en 2 mei¹⁴³ geven beide partijen aan dat zij blij zijn met de duidelijkheid die de Tweede Kamer heeft gegeven door in te stemmen met het wetsvoorstel betaalbare huur. Dit brengt een einde aan de onzekerheid over het overheidsbeleid en dat is voor de betreffende partijen van groot belang. Tevens geven partijen aan dat zij nu met volle energie aan de slag gaan om voldoende middenhuurwoningen te realiseren onder deze wet.

In dit kader wil ik opmerken dat een snelle behandeling daarom van belang is. Ook investeerders roepen op tot snelle behandeling en duidelijkheid zodat de nieuwbouw doorgang kan vinden. Onduidelijkheid kan leiden tot uitstel of vertragen van nieuwbouwprojecten.

3. *In een persbericht stellen IVBN en NEPROM¹⁴⁴ dat de vastgoedontwikkelaars door deze wet geen woningen in het middensegment kunnen ontwikkelen zonder staatsteun. Deelt de regering die conclusie? Waarom wel of niet?*

IVBN en NEPROM hebben de intentie uitgesproken om zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te realiseren en gaan met volle energie aan de slag om voldoende middenhuurwoningen te realiseren onder deze wet.¹⁴⁵ Het wetsvoorstel

¹³⁹ Kamerstukken II 2022/23, 36 202, nr. 94 en nr. 122.

¹⁴⁰ Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 153.

¹⁴¹ Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 145.

¹⁴² IVBN, 26 april 2024, "NEPROM en IVBN blij met duidelijkheid over huurwet", [Persberichten \(ivbn.nl\)](https://www.ivbn.nl/persberichten)

¹⁴³ NEPROM, 2 mei 2024, "Duidelijkheid over nieuw huurwet", [Duidelijkheid over nieuwe huurwet | NEPROM](https://www.neprom.nl/duidelijkheid-over-nieuwe-huurwet)

¹⁴⁴ <https://www.ivbn.nl/actueel-artikel-detail/persbericht-ivbn-en-neprom-nieuwe-huurwet-dreigt-nieuwbouw-af-te-remmen>.

¹⁴⁵ Persbericht IVBN en NEPROM, 26 april 2024. Link: <https://www.ivbn.nl/persbericht/neprom-en-ivbn-blij-met-duidelijkheid-over-huurwet>

biedt voldoende elementen om deze woningen te kunnen realiseren. Het gaat dan onder andere om de nieuwbouwopslag, de jaarlijkse huurprijsindexatie van CAO+1 procent en de aanpassingen in het WWS waarmee kwaliteit en duurzaamheid beter wordt gewaardeerd. Tegelijkertijd ben ik vanaf begin 2023 met Brussel in gesprek zodat er in de toekomst extra ondersteuning mogelijk is voor de bouw van middenhuurwoningen. Op korte termijn zal ik uw Kamer een brief sturen over de ondersteuning van de middenhuur en Europa, Daarin zal ik aangeven welke activiteiten het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden om te pleiten voor wijziging van de regelgeving.

4. *Kan de regering een overzicht geven van de maatregelen die worden genomen om de investeringsbereidheid van vastgoedontwikkelaars op peil te houden, en waarom die maatregelen effectief en voldoende zullen zijn?*

Gedurende de totstandkoming van het wetsvoorstel zijn er verschillende maatregelen genomen om de investeringsbereidheid van investeerders op peil te houden. Het gaat dan om de volgende maatregelen: de ruimte voor een jaarlijkse huurprijsstijging van CAO + 1 procent, een nieuwbouwopslag van 10 procent voor 20 jaar waarvan de startbouwdatum voor 1 januari 2028 ligt, transformatieprojecten en optoppen komen in aanmerking voor de nieuwbouwopslag, de terugval van de cap op de WOZ wordt afgetopt op 186 punten, een technische reparatie waardoor de verhuurder geen half jaar indexatie mist, de huurprijstoetsing wordt meer voorzienbaar door o.a. verdere objectivering van het WWS, goede energielabels worden hoger gewaardeerd en kwaliteit binnen het WWS wordt beter gewaardeerd (bijv. de privé en gemeentelijke buitenruimtes en de kwaliteit van het sanitair en de keuken).

Gegeven mijn gesprekken met verschillende investeerders heb ik er vertrouwen in dat deze maatregelen effectief en voldoende zullen zijn. Daar komt bij dat IVBN en NEPROM eerder commitment hebben uitgesproken om bij deze vormgeving zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te bouwen tot en met 2030. In de persberichten van de IVBN en Neprom van 26 april¹⁴⁶ en 2 mei¹⁴⁷ geven beide partijen aan dat zij blij zijn met de duidelijkheid die de Tweede Kamer heeft gegeven door in te stemmen met het wetsvoorstel betaalbare huur. Dit brengt een einde aan de onzekerheid over het overheidsbeleid en dat is voor de betreffende leden van groot belang. Tevens geven partijen aan dat zij nu met volle energie aan de slag gaan om voldoende middenhuurwoningen te realiseren onder deze wet.

De strekking van de wet lijkt met name gericht op professionele verhuurders met een grotere vastgoedportefeuille. De Wet betaalbare huur zal echter ook gevolgen hebben voor de kleinere verhuurders. Is specifiek onderzocht welke effect de wet heeft voor kleine, particuliere verhuurders?

Zoals hiervoor toegelicht zijn er verschillende onderzoeken gedaan naar de samenloop van beleid voor verschillende typen investeerders, zoals woningcorporaties, institutionele beleggers en particuliere investeerders. In de onderzoeken is onderscheid gemaakt tussen verschillende fiscale regimes, zoals box 2 en box 3. Tot slot is onder meer via botsproeven gesproken met kleine particuliere verhuurders en had de brancheorganisatie voor particuliere verhuurders, Vastgoed Belang, zitting in de klankbordgroep tijdens de uitwerking van het wetsvoorstel en de besluiten.

In de Nationale prestatieafspraken hebben vastgoedontwikkelaars zich gecommitteerd aan het bouwen van een bepaald aantal woningen in een bepaald segment. In principe

¹⁴⁶ IVBN, 26 april 2024, "NEPROM en IVBN blij met duidelijkheid over huurwet", [Persberichten \(ivbn.nl\)](#)

¹⁴⁷ NEPROM, 2 mei 2024, "Duidelijkheid over nieuw huurwet", [Duidelijkheid over nieuwe huurwet | NEPROM](#)

worden die prestatieafspraken nagekomen. In het licht van de voorgaande vragen de leden van de fractie van de SGP zich af of de Wet betaalbare huur inderdaad geen effect heeft op de bereidwilligheid dan wel de mogelijkheid van vastgoedontwikkelaars om de prestatieafspraken na te komen. Als vastgoedontwikkelaars geen woningen in het middensegment kunnen bouwen zonder staatssteun, bouwen zij dan wel door zodra de prestatieafspraken zijn nagekomen?

De Nationale prestatieafspraken zijn de afspraken tussen het Rijk, Aedes, de Woonbond en de VNG. Dit zijn bindende afspraken met onder andere als doel de benodigde verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen te realiseren. Ten aanzien van middenhuur is afgesproken dat de woningcorporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen realiseren.

Vastgoedontwikkende partijen zijn geen onderdeel van deze Nationale prestatieafspraken. IVBN en NEPROM als vertegenwoordigers van vastgoedontwikkende partijen hebben de intentie uitgesproken om zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te realiseren. Dit is geen juridische verplichting, maar wel een intentie en inschatting van de partijen dat met deze vormgeving – waarbij op verschillende punten de business case van nieuwbouw wordt verbeterd (zoals de extra punten bij goede energielabels) – hun leden in staat zijn om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. De realisatie van de bouw van deze 50.000 middenhuurwoningen zal gemonitord worden. Daarnaast zijn bij de woondeals afspraken gemaakt om te komen tot de bouw van ruim meer dan 100.000 middenhuurwoningen, waarbij de realisatie ook gemonitord wordt. Op het moment dat de aantallen te realiseren middenhuurwoningen achterblijven, kan worden onderzocht in hoeverre maatregelen nodig zijn, waarbij ook gekeken zal moeten worden naar de bouw in alle sectoren, om te bezien of eventueel aanvullend overheidsbeleid nodig is en welk beleid dan het meest passend is.

Wordt op korte termijn gemonitord wat het effect is van de Wet betaalbare huur op de nieuwbouw van huurwoningen in het middensegment?

Naast dat de Wet betaalbare huur elke 5 jaar wordt geëvalueerd, zullen de effecten van de wet doorlopend worden gemonitord. In deze monitoring wordt uiteraard ook gekeken naar het effect op de nieuwbouw van huurwoningen in het middensegment. Zo zal in de interbestuurlijke monitoring nog beter bijgehouden gaan worden in welke mate in de woningbouwplannen en in de realisatie daarvan sprake is van nieuwbouw van middenhuurwoningen door private verhuurders dan wel corporaties. Daarnaast vraag ik de voortgang van de bouwplannen op bij investeerders om te zien hoe het vordert met de bouw van de 50.000 middenhuurwoningen door investeerders. Ook kijk ik naar de ontwikkeling van het (statisch) woningtekort waarbij de ontwikkeling in regio's met een relatief hoog tekort extra aandacht vraagt.

Welke instrumenten zijn er om tijdig bij te sturen als blijkt dat de nieuwbouw als gevolg van de Wet terugvalt?

Het kabinet verwacht dat er ook met deze wet voldoende nieuwe middenhuurwoningen zullen worden bijgebouwd. Bij de vormgeving van het wetsvoorstel en de daaronder hangende ontwerpbesluiten is namelijk expliciet rekening gehouden met dat er voldoende ruimte moet blijven om te kunnen investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Als reactie hierop is het WWS gemoderniseerd. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, worden buitenruimtes beter gewaardeerd en zijn er extra moderne voorzieningen toegevoegd. Specifiek voor nieuw op te leveren middenhuurwoningen waarvan de bouw vóór 2028 start, geldt dat gedurende 20 jaar na ingebruikname een nieuwbouwopslag van 10 procent gevraagd mag worden boven op de maximale huurprijs, zodat nieuwbouwprojecten door kunnen gaan. Ik ga daarom nu ook niet vooruitlopen op eventuele instrumenten om bij te sturen. Zoals hierboven is geschetst, wordt er goed

gemonitord wat de effecten van de wet op de nieuwbouwproductie zijn. Mocht er uit deze monitoring blijken dat bijsturing nodig is, dan zal afhankelijk van de oorzaak gekeken worden welke manier van bijsturing het meest effectief is.

Ontwikkelaars kunnen op dit moment vaak alleen sociale huurwoningen ontwikkelen in een project waarin ook andere woningen in het midden- en hoge segment worden ontwikkeld. De leden van de fractie van de SGP merken op dat de Wet betaalbare huur het rendement op woningen in het middensegment verlaagd.

Is onderzocht welke effecten de Wet betaalbare huur heeft op de ontwikkeling van sociale huurwoningen? Op welke wijze is geborgd dat vastgoedontwikkelaars sociale huurwoningen kunnen blijven ontwikkelen?

In projecten waarin verschillende woonsegmenten worden ontwikkeld kunnen de meer rendabele segmenten bijdragen aan de realisatie van de minder rendabele segmenten. Dit is waarom ik in mijn stimuleringsregelingen via de grens voor het minimaal aantal betaalbare woningen ruimte geef aan projecten om ook de wat hoger geprijsde segmenten te kunnen realiseren. Zo is de ondergrens voor het aandeel betaalbare woningen in de WBI op 50% gezet. De Wet betaalbare huur heeft vooral voor woningen die volgens het WWS in het middensegment vallen impact op wat er aan opbrengsten in de vastgoedexploitatie kan worden ingerekend. Voor het sociale huursegment geldt het WWS immers al. De effecten zullen per project verschillen, omdat ook de verdeling tussen de segmenten en het type woningen per project verschillen. Het kabinet verwacht echter dat er ook met deze wet voldoende nieuwe huurwoningen zullen worden bijgebouwd, zowel in het sociale als in het middensegment. Bij de vormgeving van het wetsvoorstel en de daaronder hangende ontwerpbesluiten is namelijk expliciet rekening gehouden met dat er voldoende ruimte moet blijven om te kunnen investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Als reactie hierop is het WWS gemoderniseerd. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, worden buitenruimtes beter gewaardeerd en zijn er extra moderne voorzieningen toegevoegd. Specifiek voor nieuw op te leveren middenhuurwoningen waarvan de bouw vóór 2028 start, geldt dat gedurende 20 jaar na ingebruikname een nieuwbouwopslag van 10 procent gevraagd mag worden boven op de maximale huurprijs, zodat nieuwbouwprojecten door kunnen gaan.

Resulteert de wet erin dat ontwikkelaars voortaan meer woningen in het hoge huursegment moeten bouwen om woningen in het middensegment betaalbaar te houden?

De hoeveelheid woningen in de hoger geprijsde segmenten heeft geen invloed op de maximale prijs die gevraagd kan worden voor woningen in de gereguleerde segmenten. Zoals eerder aangegeven, kunnen hoger geprijsde woningen in een woningbouwproject wel bijdragen aan de financiële haalbaarheid van een project. Dit omdat meer rendabele woningen kunnen bijdragen aan de realisatie van de minder rendabele woningen. Dit is echter geen randvoorwaarde voor een haalbaar project. In veel projecten lukt het om ook zonder in een duur segment woningen te realiseren betaalbare woningen te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door slim om te gaan met de vormgeving van projecten, de inpassing van plannen en de bedrijfsvoering. Ook programmatisch zijn vaak nog optimalisaties haalbaar, bijvoorbeeld in hoe het parkeerprogramma wordt ingepast.

Voor projecten waarbij de wens om betaalbare woningen te realiseren speelt, maar die ondanks gedane optimalisaties toch nog niet haalbaar zijn heb ik de afgelopen jaren subsidieregelingen vormgegeven en uitgevoerd. Voorbeelden hiervan zijn de Woningbouwimpuls, Startbouwimpuls en andere stimuleringsregelingen zoals de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen.

Steeds meer woningen worden verhuurd voor een prijs die ligt boven de waarde van de woning op basis van de WWS-punten. Op dit moment vindt toetsing van de huurprijs ten

opzichte van de WWS-punten plaats door de Huurcommissie, meestal op verzoek van de huurder. Met dit wetsvoorstel wordt een bestuursrechtelijke handhaving geïntroduceerd middels een boetesysteem voor het gereguleerde segment. Het toezicht en de handhaving hiervan berust bij de gemeenten. Is ook de bereidwilligheid bij gemeenten onderzocht om het toezicht en de handhaving daadwerkelijk uit te voeren, en of zij hiervoor voldoende capaciteit hebben? Immers is hier wel sprake van een uitbreiding van de administratieve lasten van de gemeenten.

Bij de totstandkoming van het wetsvoorstel is uitvoerig gesproken met de VNG en individuele gemeenten. Temeer omdat de oorspronkelijke roep om meer instrumenten om huurproblematiek te bestrijden vanuit gemeenten is gekomen. Er is onder meer een onderzoek op grond van artikel 2 van de financiële-verhoudingswet uitgevoerd, dat de administratieve lasten voor gemeenten in beeld heeft gebracht. Op basis van dit onderzoek krijgen de gemeenten middelen uitgekeerd om de handhaving ook daadwerkelijk uit te voeren. De memorie van toelichting bij het voorstel gaat hier uitgebreid op in, in *paragraaf 3.2.1 – Toezichthoudende rol gemeenten*. Ook is reeds de toezegging gedaan om de uitvoeringsmiddelen te evalueren en in ieder geval de komende 4 jaar nauwlettend de vinger aan de pols te houden, zodat eventueel bijgestuurd kan worden indien blijkt dat de middelen niet overeenkomen met de uit te voeren of uitgevoerde taken.

De discretionaire bevoegdheid van gemeenten uit de Wet goed verhuurderschap wordt geschrapt en er wordt nu een uniforme landelijke verplichting om op de hoogte van de huurprijzen toe te zien voorgesteld. Dit is ook de wens vanuit de verhuurders geweest, omdat zij aanliepen tegen een verscheidenheid van regelgeving per regio. Tegelijkertijd wordt hiermee de administratieve druk op gemeenten verhoogd, terwijl er ook sprake moet zijn van een goede verstandhouding tussen de gemeenten en lokale vastgoedontwikkelaars.

Levert dit geen tegenstrijdige belangen op voor de gemeenten? Is ook de optie overwogen om een aparte toezichthouder voor de WWS in te stellen? Waarom is een aparte toezichthouder in casu geen goed alternatief?

De handhavende rol voor gemeenten levert geen tegenstrijdige belangen op, integendeel: de gemeente is de meest aangewezen partij om deze handhavende rol uit te voeren. Gemeenten maken reeds afspraken met lokale ontwikkelaars over de te hanteren huurprijzen. Daarnaast is ook onder meer bouwtoezicht bij gemeenten belegd, terwijl dit niet voor gefrustreerde verhoudingen met ontwikkelaars zorgt. Er is geen reden om aan te nemen dat dit voor de handhaving op huurprijzen wel zo zal zijn.

De memorie van toelichting bij het wetsvoorstel gaat in *hoofdstuk 2.2.3 – Onderzochte en overwogen alternatieven* uitgebreid in op de mogelijke alternatieven en waarom die niet wenselijk worden geacht. Gemeenten zijn met de Wet goed verhuurderschap reeds bevoegd om toe te zien op misstanden op de huurmarkt, waarvan het vragen van excessief hoge huren er één is. Door haar inzicht in de lokale context en de verbinding met andere belangrijke maatschappelijke instanties kan de gemeente goed een integrale afweging maken over de te beschermen belangen. Bovendien komt de gemeente door haar andere toezichthoudende taken, bijvoorbeeld op het gebied van bouwtoezicht of woonruimteverdeling, al in de wijken en ook achter de voordeur van woningen. Het instellen van een aparte toezichthouder zou daarentegen veel middelen en capaciteit vereisen en zorgen voor een minder integrale handhaving van misstanden in de fysieke leefomgeving, of specifiek de huurmarkt.

Met de Wet betaalbare huur wordt de bestuurlijke boete als instrument aangereikt voor gemeenten om de Wet betaalbare huur uit te voeren. De bestuurlijke boete kan slechts eenmaal worden opgelegd met een maximum van € 25.750, op grond van de Wet goed verhuurderschap.

In hoeverre schat de regering dat de bestuurlijke boete simpelweg een economische afweging zal zijn voor verhuurders, in die zin dat vermoedelijk niet op alle

huurovereenkomsten wordt gehandhaafd en de boete naar aanleiding van één huurovereenkomst wordt gecompenseerd door andere huurovereenkomsten waarop niet wordt gehandhaafd?

Handhaving van de Wet betaalbare huur (alook van de andere bepalingen van de Wet goed verhuurderschap) door gemeenten dient ten alle tijde proportioneel te geschieden, aan de hand van de bestuursrechtelijke escalatieladder van waarschuwing, last onder bestuursdwang of last onder dwangsom, bestuurlijke boete en als *ultimum remedium* de beheerovername. Het kan voorkomen dat de maximaal op te leggen bestuurlijke boete (25.750 euro per 1 januari 2024) onvoldoende afschrikwekkend blijkt voor een malafide verhuurder om zijn gedrag te wijzigen. Daarom is in de Wet goed verhuurderschap voorzien in een recidivebepaling, die ook geldt voor overtreding van de regels van de Wet betaalbare huur. Deze bepaling maakt het voor gemeenten mogelijk om – bij herhaaldelijke overtreding van de regels – een bestuurlijke boete op te leggen voor recidive. Deze boete mag in 2024 maximaal 103.000 euro bedragen. Deze hogere bestuurlijke boete voor recidive heeft als doel om recidivisten hard aan te pakken en verhuurders ervan te weerhouden de regels stelselmatig te overtreden. Wanneer een gemeente besluit tot het opleggen van een bestuurlijke boete (al dan niet voor recidive), kunnen onder omstandigheden ook de naam van de verhuurder en de begane overtreding openbaar worden gemaakt.

Ook kan een gemeente, indien aan een verhuurder reeds tweemaal eerder een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van de regels, besluiten om het beheer van het pand over te nemen; de beheerovername. Ook wanneer de gemeente een besluit tot beheerovername heeft genomen, kunnen onder omstandigheden ook de naam van de verhuurder en de begane overtreding openbaar worden gemaakt.

De definitie van de zelfstandige woonruimte wordt gewijzigd. Welke motivering ligt aan deze wijziging ten grondslag? Waarom is het criterium van een “duurzame gemeenschappelijke huishouding” toegevoegd?

De aanscherping van de definitie van zelfstandige woonruimte voor toepassing van het WWS dan wel WWSO is belangrijk voor het bieden van duidelijke huurprijsbescherming aan kamerhuurders met een groepscontract én helpt bij een goede uitvoering van huurprijsstoetsing en handhaving op de huurprijzen.

Vaak worden nu groepscontracten toegepast op kamerverhuursituaties, die naar hun aard onder de reikwijdte van het WWSO zouden moeten vallen. Door een groepscontract te gebruiken, wordt gesuggereerd dat de woning zelfstandig is en dus een huurprijs op grond van het WWS voor zelfstandige woningen zou moeten hebben. Zeker als de woning daardoor in het geliberaliseerde segment lijkt te vallen, kan de verhuurder vragen aan huur wat hij of zij wil, in een markt waar (kamer)huurders kwetsbaar zijn. De Huurcommissie past op basis van haar huidige uitvoeringspraktijk al het WWSO toe bij groepscontracten indien feitelijk sprake is van kamerverhuur. Echter halen huurders niet altijd hun recht en gaan zij er soms vanuit dat de woonruimte zelfstandig en daarmee vaak geliberaliseerd is. De aangescherpte definitie maakt duidelijk dat sprake is van kamerverhuur als personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden – zoals een gezin – vormen samen de voorzieningen van een woning delen. In dat geval dient sprake te zijn van een maximale huurprijs op grond van het WWSO. Dit is in lijn met de huidige uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie. De definitie zorgt voor duidelijkheid over de toe te passen huurprijsbescherming. Dit versterkt de positie van kamerhuurders en voorkomt ook verrassingen bij verhuurders.

De aangescherpte definitie is ook van belang voor de uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel. Gemeenten krijgen met het wetsvoorstel betaalbare huur namelijk de taak om – net als de Huurcommissie – het WWS toe te passen. Daarmee ontstaan twee instanties die hetzelfde onderwerp beoordelen. Belangrijk onderdeel van die

beoordeling is dat het onderscheid tussen een zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ondubbelzinnig duidelijk moet zijn, voor zowel Huurcommissie als gemeenten. Daar waar nu vaak sprake is van een casuïstische benadering, biedt de aangescherpte definitie duidelijkheid. Dit verbetert een uniforme toepassing van het WWS en voorkomt ook meningsverschillen en dus geschillen tussen huurders en verhuurders. Gemeenten vormen in hun huidige uitvoeringspraktijk al of een verhuursituatie zelfstandig of onzelfstandig van aard is, op basis van de definitie van de Huisvestingswet. De aanscherping van de definitie van een zelfstandige woonruimte voor toepassing van het WWS(0) zorgt ervoor dat deze definities gelijklopen. Daarmee wordt ook voorkomen dat een gemeente in een woonruimte oordeelt dat op basis van de Huisvestingswet sprake is van een onzelfstandige woonruimte – waarvoor mogelijk een omzettingsvergunning vereist is – en op basis van het Besluit huurprijzen woonruimte dat sprake is van een zelfstandige woonruimte – waarvoor mogelijk door liberalisatie geen huurprijsbescherming geldt. Met de aangescherpte definitie wordt dus duidelijkheid geboden over de geldende huurprijsbescherming voor kamerhuurders én wordt uniforme toepassing van de norm door zowel gemeenten als Huurcommissie bevorderd.

10. Vragen van het lid van de 50PLUS-fractie

De regering heeft zowel in antwoord op vragen van diverse fracties als ook in zijn brieven bij herhaling aangegeven dat er serieuze inspanningen zijn geleverd om het aanbod van woningen op termijn te vergroten. Ook de sociale huursector heeft inmiddels additionele middelen gekregen of toegezegd gekregen. De vraag van het lid van de 50PLUS-fractie tijdens het debat over 'wonen en bouwen in Nederland', namelijk of de additionele inspanningen richting woningcorporaties van dit kabinet, opgeteld de totale opbrengst van de verhuurderheffing over de periode 2013 - 2022 al heeft overschreden of nog niet, is echter niet kwantitatief beantwoord. Dit lid van de fractie van 50PLUS ziet dit antwoord, ook in relatie tot het wetsvoorstel betaalbare huur, graag alsnog tegemoet.

Woningcorporaties hebben tussen 2013 en 2022 13,8 miljard euro aan verhuurderheffing betaald. In 2022 en 2023 is er door dit kabinet zo'n 11 euro miljard aan rijksmiddelen vrij gemaakt om bij te dragen woningbouw, waaronder ook financiële middelen ten behoeve van corporaties. In mijn brief van 21 mei 2024¹⁴⁸ over de investeringen in woningbouw heb ik een nadere uitsplitsing opgenomen van dit bedrag. Het is niet mogelijk exact aan te geven hoeveel middelen corporaties exact uit deze 11 miljard euro hebben ontvangen. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is er bij corporaties wel jaarlijks bruto circa 1,7 miljard euro aan investeringsruimte vrijgekomen. Daar tegenover staan afspraken uit de Nationale prestatieafspraken (2022) die gericht zijn op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens en er wordt geïnvesteerd in woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen.

Het lid van de 50PLUS-fractie constateert dat veel fracties op economische en ideologische gronden de Wet betaalbare huur afwijzen. Dat is niet voor niets het geval. Het reguleren en tevens actief verlagen van huurprijzen is niet alleen in theorie een risico voor het aanbod. Ook de praktijk in veel andere landen laat zien dat dit beleid 'self defeating' is. De Nederlandse woningmarkt blinkt bovendien internationaal nu al niet uit in dynamiek, flexibiliteit en economische ratio. Is nóg meer regie en regulering dan echt het juiste antwoord? Het lid van de 50PLUS-fractie is er, ook na de beantwoording van de vele vragen van andere fracties nog niet van overtuigd dat het 'flankerende beleid' waar de regering over spreekt voldoende effectief en doelmatig is, om de gedragseffecten van de Wet betaalbare huur op verhuurders te compenseren, laat staan dat het genoeg is om het aanbod per

¹⁴⁸ Kamerstukken II, 2023/24. 32 847, nr. 1178.

saldo te vergroten. De regering heeft hier geen kwantitatief bewijs voor geleverd. Moeten wij er, tegen beter weten in, maar gewoon in geloven?

In de memorie van toelichting en nadere stukken wordt uitvoerig ingegaan op de effecten van het wetsvoorstel op de voorraad. In paragraaf 5.2.1 van de nota naar aanleiding van het verslag richting de Tweede Kamer (en hoofdstuk 4 van dit verslag) laat ik via verschillende scenario's zien wat het mogelijke effect is van het wetsvoorstel op de voorraad. Tevens laat ik zien wat er gebeurt met de voorraad wanneer het wetsvoorstel niet wordt ingevoerd.

Deze kwantitatieve analyses laten zien dat in het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepond de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toeneemt met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In het geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe.

Zonder het wetsvoorstel betaalbare huur is het aannemelijk dat de trends van de afgelopen jaren zullen doorzetten. Bij een bewonerswisseling komen steeds meer vrije huurwoningen in het dure huursegment terecht in plaats van in het middenhuursegment. Dit maakt dat middenhuurwoningen steeds schaarser worden. Het aandeel van de vrije huurwoningen dat bij mutatie in het middensegment wordt verhuurd nam tussen 2015 en 2023 af van ruim 80 naar ongeveer 55 procent. In de G4 was er sprake van een daling van bijna 60 naar nog maar 30 procent. Met de huidige schaarste zou het er zelfs toe kunnen leiden dat in de G4 het aantal opnieuw verhuurde private middenhuurwoningen vrijwel volledig opdroogt.

Kan de regering opsommen wat er sinds de publicatie van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State op 20 november 2023, is gewijzigd aan het wetsvoorstel en aan de toelichting, met betrekking tot:

- *De opmerking van de Afdeling dat de regering te weinig aandacht besteed aan de dieperliggende oorzaken van de schaarste in het aanbod, en het advies om in de toelichting dieper in te gaan op de oorzaken van de schaarste in de vrije huursector en hoe dit wetsvoorstel daarop inwerkt?*

In het nader rapport van het kabinet in reactie op het advies van de Raad van State is toegelicht op welke wijze hier invulling aan is gegeven.¹⁴⁹ Naar aanleiding van deze opmerking van de Raad van State is in paragraaf 1.1 van de memorie van toelichting een bredere schets van de woningmarkt gegeven. Ook is in deze paragraaf nader ingegaan op de prijsontwikkelingen in zowel de koop- als huurmarkt en de oorzaken van deze prijsontwikkelingen waarvan de bredere schaarste op de woningmarkt één van de oorzaken is. Daarnaast is in paragraaf 2.1 van de memorie van toelichting uitgebreid aandacht besteed aan de maatregelen die het kabinet heeft genomen om de schaarste te verminderen en excessieve huurprijzen in het vrije segment in te perken. Zo wordt in paragraaf 2.1.1 toegelicht dat er prioriteit wordt gegeven aan het versnellen en vermeerderen van de woningbouw en dat dit wordt gestimuleerd met verschillende financiële instrumenten, waaronder de Woningbouwimpuls (Wbi) en de Startbouwimpuls (SBI). In paragraaf 2.1.2 en paragraaf 2.1.3 van de memorie van toelichting wordt uitgebreid toegelicht waarom ingrijpen in het huursegment gerechtvaardigd is en waarom de regulering van de middenhuur hiervoor een passende oplossing is. Het bouwen van meer betaalbare woningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor een tekort aan betaalbare woningen, maar de schaarste is morgen niet opgelost. De te hoge huren van vandaag vragen om een oplossing die niet kan wachten. Die oplossing ligt voor met het wetsvoorstel betaalbare huur.

¹⁴⁹ Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 9.

De door de Afdeling verwachte neveneffecten van de regulering van de middenhuur. Met name het reële risico dat het positieve effect voor huurders slechts eenmalig is en er voor nieuwe toetreders op de middenhuurmarkt per saldo weinig verandert en het risico dat problemen die we al kennen uit de sociale huur (wachtlijsten en scheefwonen) ook hier geïntroduceerd worden?

Naar aanleiding van het advies van Raad van State is in paragraaf 5.2.5 van de memorie van toelichting uitgebreider ingegaan op de gevolgen van het wetsvoorstel betaalbare huur op doorstroming. Ik wil hierbij opmerken dat de problemen in het sociale segment (wachtlijsten en scheefwonen) niet te vergelijken zijn met de mate waarin deze effecten in het middensegment mogelijk zullen ontstaan. Het overgrote deel van de populatie dat instroomt in een middenhuurwoning wil uiteindelijk doorstromen naar een koopwoning.¹⁵⁰ Wanneer wordt gekeken naar de huidige populatie in de middenhuur is te zien dat van de jongeren tot 35 jaar, die in een middenhuurwoning wonen, 51 procent er de afgelopen 2 jaar is komen wonen. Uit onderzoek blijkt dat meer dan 70 procent van deze groep ook weer door wil verhuizen. Het liefst (86 procent) willen zij doorstromen naar een koopwoning. Doorstroming naar een koopwoning wordt bevorderd doordat een meer betaalbare huur er toe leidt dat middeninkomens meer kunnen sparen en zo meer kans maken wanneer zij een woning willen kopen. Ook wordt er volop ingezet op de bouw van betaalbare koopwoningen, wat bijdraagt aan doorstroming.

- *De opmerking van de Afdeling dat de regering de effectiviteit van de voorgestelde regulering niet overtuigend motiveert, met name bij het risico op het beschadigen van de investeringsbereidheid.*

Het kabinet onderstreept het belang dat nieuwbouw doorgang moet kunnen vinden, ook binnen de regels van de regulering. In de vormgeving van het wetsvoorstel is nadrukkelijk rekening gehouden met investeringsbereidheid. Nadat het wetsvoorstel aan de Raad van State is gestuurd, zijn er nog verschillende aanpassingen aan de nieuwbouwopslag gedaan. Zo is de nieuwbouwopslag verhoogd naar 10 procent. Daarnaast is de eerder beoogde 10-jaarstermijn in de nieuwbouwopslag losgelaten. Vervolgens is per amendement de nieuwbouwopslag opnieuw aangepast naar een termijn van 20 jaar, maar de startbouwtermijn verlengd. Dit betekent voor middenhuurwoningen waarvan de bouw vóór 2028 start dat gedurende 20 jaar na ingebruikname een nieuwbouwopslag van 10 procent gevraagd mag worden boven op de maximale huurprijs. Daarnaast is de jaarlijkse maximale huurverhoging voor zittende bewoners verhoogd van CAO + 0,5 procent naar CAO + 1 procent. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het ook bij de regulering van de middenhuur rendabel blijft om een woning volgens het WWS te verhuren. Voorts is naar aanleiding van het advies in paragraaf 5.2.1 van de memorie van toelichting duidelijker toegelicht op welke wijze in het wetsvoorstel rekening is gehouden met investeringsbereidheid. Zo wordt de huurprijstoetsing meer voorzienbaar door verdere objectivering van het WWS, worden goede energielabels hoger gewaardeerd en wordt kwaliteit binnen het WWS wordt beter gewaardeerd, zoals buitenruimtes en de kwaliteit van het sanitair en de keuken.

De regering erkent en de Raad van State benadrukt dat de krapte op de woningmarkt een belangrijke oorzaak is voor het feit dat er een sterke opwaartse druk is op de huren in het middensegment en het duurdere segment. Is overwogen om de Wet betaalbare huur te voorzien van een einddatum die gekoppeld is aan het oplossen van de huidige krapte? Indien nee, waarom niet?

Met de ambities om van 2022 tot en met 2030 981.000 extra woningen te bouwen is de verwachting dat de huurmarkt op termijn meer in evenwicht is. In een dergelijke

¹⁵⁰ WoON21.

situatie is de regulering van de middenhuur mogelijk niet meer noodzakelijk. Er is echter bewust gekozen om voor de regulering van de middenhuur geen horizonbepaling op te nemen. Dat wil zeggen dat er geen vaste einddatum van deze regulering is. Op dit moment kan namelijk niet worden ingeschat op welke termijn het evenwicht op de huurmarkt voldoende is hersteld om de uitbreiding van de huurprijsregulering naar het middensegment te beëindigen. Om die reden wordt de regulering van de middenhuur iedere 5 jaar geëvalueerd. Op basis van deze evaluaties kan het kabinet bepalen of de marktomstandigheden dermate zijn veranderd waardoor de regulering van het middensegment niet meer noodzakelijk is en aanpassing, al dan niet afschaffing, van de regulering van het middensegment nodig is.

In antwoord op vragen van de ChristenUnie,¹⁵¹ antwoordde de regering dat "volgens de economische theorie men zou verwachten dat een vergroting van het aanbod leidt tot een daling van de prijs, maar de groei van het vrije huursegment is (juist) voornamelijk ten goede gekomen aan het duurdere huursegment". Erkent de regering dat andere onderdelen van marktregulering, zoals bijvoorbeeld de beperkte beschikbaarheid van bouwgrond en bouwlocaties als gevolg van restrictief grondbeleid en bestemmingsplannen, eraan bijdraagt dat huursegmenten niet conform de economische theorie kunnen reageren op aanbodwijzigingen binnen hun segment?

Er zijn verschillende redenen waarom het niet mogelijk is voldoende betaalbaar woningaanbod te realiseren welke aansluit bij de behoefte aan woningen in een bepaald gebied. Het bouwproces van nieuwe woningen duurt lang, door de fysieke beperkingen van de locatie is het onmogelijk meer woningen te realiseren of door ruimtelijke restricties, bijvoorbeeld voor behoud van natuur of een milieuzone van bedrijvigheid, is woningbouw niet mogelijk. Het aanbod van locaties is beperkt en er kan dan schaarste op de woningmarkt zijn die niet is op te lossen. Het is dan niet mogelijk voldoende woningen in het huursegment toe te voegen om aan de behoefte daaraan te voldoen. Achterblijvend aanbod leidt tot relatief hoge prijzen. Het woningbouwbeleid is erop gericht voldoende ruimte te maken voor wonen en er regie op te voeren en waar nodig financieel te ondersteunen dat er woningen gebouwd worden naar de behoefte.

In antwoord op vragen van de ChristenUnie,¹⁵² antwoordde de regering "dat er volgens schattingen van het ministerie van financiën maar een klein deel van het aantal woningen, 150.000 worden verhuurd in box 3. Kan de regering aangeven om hoeveel verhuurders het hier gaat? Klopt het dat dit de doelgroep is van kleine ondernemers voor wie 1 of enkele beleggingspanden een groot onderdeel van hun pensioenvoorziening vertegenwoordigt? Of kiest deze doelgroep ook (vaak) voor een andere vorm van verhuur dan in box 3?

Volgens schattingen van het Ministerie van Financiën wordt maar een klein deel van het aantal huurwoningen, 150.000, verhuurd in box 3. Deze cijfers zijn gebaseerd op aangiftegegevens box 3 gecombineerd met de WOZ-gegevens van onroerende zaken, die beschikbaar zijn voor de Belastingdienst. Deze woningen zijn eigendom van naar schatting 130.000 personen, waarbij 2 partners als 2 personen meetellen. In hoeverre kleine ondernemers met een huurwoning in box 3 de woning als oudedagsvoorziening aanhouden is niet vast te stellen. Wel is bekend dat particulieren ook soms via bv's woningen verhuren.

Verwacht de regering gedragseffecten als gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur voor de doelgroep verhuurders in box 3? Zo ja, welke?

Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de samenloop van maatregelen waaronder box 3. De onderzoeken laten zien dat er sprake is van een stapeling van maatregelen en omstandigheden, zoals de gestegen rente, die het rendement van

¹⁵¹ Kamerstukken II 2023-2024 36496 nr. 8, p.5.

¹⁵² Kamerstukken II 2023-2024 36496 nr. 8, p.6.

verhuurders raakt. Het precieze effect van individuele maatregelen en het effect op verschillende verhuurders is echter moeilijk precies weer te geven. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurder verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. In welke mate er specifiek voor verhuurders in box 3 een gedragseffect optreedt is daarom ook moeilijk te zeggen. In de scenarioanalyse van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties naar mogelijke uitponding als gevolg van het wetsvoorstel betaalbare huur is dan ook geen onderscheid gemaakt tussen verhuurders in box 3.

Klopt het dat het effect van het dwingend maken van het WWS op de verlaging van huren, ten minste gedeeltelijk leunt op de mate van assertiviteit van individuele huurders? Erkent de regering het risico dat de mondige, brutale en goed geïnformeerde huurders hier een (wederom) aanzienlijk voordeel krijgen ten opzichte van voorzichtige, verlegen en angstige huurders die, om wat voor reden dan ook, liever conflicten vermijden? Erkent de regering dat het verschil in karakter van huurders, er aan bij kan dragen dat het realiseren van de huurverlagingen zoals voorgesteld door de regering, veel trager verloopt dan gehoopt en juist de minder assertieve mensen weer als laatste aan de beurt komen voor de huurverlaging? Zo ja, wat doet de regering precies om dit effect te mitigeren of om te draaien?

Op dit moment is het zo dat de maximale huurprijs op grond van het WWS afdwingbaar is (voor gereguleerde huurwoningen) maar niet dwingend. Om deze maximale huurprijs af te dwingen moet de huurder inderdaad naar de Huurcommissie stappen. Het gevolg hiervan is inderdaad dat het behalen van het recht momenteel in te grote mate afhangt van de wens, durf en het doenvermogen van de huurder. Echter zijn huurders lang niet altijd voldoende in staat om in verweer te komen tegen de verhuurder. Het overgrote deel van de huurders die recht zouden hebben op een huurverlaging stapt momenteel niet naar de Huurcommissie. Het feit dat op grote schaal geen gebruik wordt gemaakt van geldende huurprijsbescherming kent uiteenlopende redenen. De schaarste op de woningmarkt heeft de positie van huurder verzwakt, waardoor de huurder in sommige gevallen niet in het verweer tegen de verhuurder durft te komen. Dit kan ontstaan door angst voor intimidatie door de verhuurder of vrees dat een tijdelijk huurcontract niet verlengd wordt. Andere redenen zijn onvoldoende doenvermogen, onbekendheid met de Huurcommissie of huurregelgeving, of huurders die de Nederlandse taal niet goed machtig zijn. Ook kan het zijn dat het voor een huurder niet eerlijk voelt om achteraf via de Huurcommissie een verlaging van de eerder overeengekomen huurprijs af te dwingen. Het dwingend maken van het WWS stelt juist daarom een duidelijke norm over de maximale huurprijzen en voorkomt een grijs gebied in de relatie tussen verhuurder en huurder.

Het stellen van de norm moet zorgen voor bewustwording onder zowel huurders als verhuurders over welke huurprijs gevraagd mag worden voor een huurwoning en welke mogelijkheden bestaan als een verhuurder te veel huur vraagt. Dit wetsvoorstel verplicht daarbij om bij de aanvang van nieuwe huurcontracten de huurder te informeren over het aantal punten dat de woonruimte heeft en welke maximale huurprijs daarbij hoort op grond van het WWS. Hiermee wordt beoogd dat huurder en verhuurder allereerst met elkaar in gesprek gaan over de puntentelling en de correcte maximale huurprijs en niet automatisch procedures worden gestart. Daarnaast breidt dit wetsvoorstel de toetsingsmogelijkheden bij de Huurcommissie uit. Dit betekent dat huurders na volledige inwerkingtreding van de wet te allen tijde een verzoek tot huurprijstoetsing bij de Huurcommissie kunnen indienen, waarbij wordt getoetst aan de huidige kwaliteit van de woning. Dit geeft huurders de mogelijkheid en de nodige tijd en ruimte om stappen te ondernemen, waarbij zij ook op een later moment hun huurprijs nog kunnen laten toetsen. Toch is dit alleen niet voldoende en is toezicht en handhaving ook noodzakelijk. Deze toezichthoudende taak wordt met dit wetsvoorstel belegd bij gemeenten. De rol van de gemeente is hierbij tweeledig: de huurder beter beschermen aanvullend op de bestaande huurprijsbescherming en het

sanctioneren van verhuurders die zich niet houden aan de nieuw geïntroduceerde norm. Door het introduceren van boetemogelijkheden is er een risico voor de verhuurder, wat ervoor zorgt dat verhuurders eerder normconform gedrag zullen vertonen. Wanneer, wegens deze preventieve werking, de huurprijzen conform de maximale huur (op basis van het WWS) zijn, dan is er geen initiatief nodig van de huurder om de juiste prijs af te dwingen.

Pararius, de grootste onafhankelijke woningwebsite van Nederland, publiceert op 17 april 2024 een opvallend bericht met als titel "huuraanbod vrije sector verder gekrompen".¹⁵³ Pararius constateert onder andere dat "sinds het vierde kwartaal van 2022 een groeiend aantal particuliere beleggers ervoor kiest om hun vrijgekomen huurwoningen te verkopen in plaats van opnieuw te verhuren". Het lid van de fractie van 50PLUS constateert dat er sprake is van een sterk stijgende trend die door de Wet betaalbare huur eerder versterkt dan verzwakt zal worden. Deelt de regering deze constatering en zo nee, waarom niet?

Een veelgehoorde zorg bij de regulering van de middenhuur is dat het niet meer rendabel is om te verhuren in het middensegment en de regulering zou leiden tot een golf aan verkopen van huurwoningen. En dat deze verkopen juist zouden leiden tot een dalend huuraanbod, waar Pararius ook over schrijft.

Hier wil ik een aantal nuanceringspunten bij plaatsen. Een aanzienlijk deel van de woningen dat straks in de middenhuur komt te vallen (60 procent), heeft al een huurprijs die onder de maximale huur ligt die straks van toepassing zal zijn op basis van het WWS. De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van de regulering van de middenhuur. Voor de andere 40 procent van de woningen die wel hun huurprijs aan het WWS zullen moeten aanpassen, geldt allereerst dat de middenhuurregulering pas ingaat bij bewonerswissel. De terugval in huurinkomsten voor de verhuurder manifesteert zich dan ook niet direct bij ingang van de wet. Ook geldt dat niet iedere terugval in huurinkomsten een probleem voor voortzetting van de verhuur met zich meebrengt. De verwachting is dat de woningen waarvan de huurprijs moet worden bijgesteld, met gemiddeld 190 euro per maand moet dalen. Bij een fors deel van deze woningen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (42 procent). In 11 procent dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand. Het grootste risico op uitponding zit bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten. Dit zijn dan ook de woningen die nu voor een hoge huurprijs (duur) worden verhuurd en waarvan de huur dus ook niet betaalbaar is voor middeninkomens. Als dure huurwoningen verkocht worden betekent het dan ook niet dat het betaalbare huursegment krimpt of de betaalbaarheid in zijn algemeenheid verslechtert. Er zijn immers 2 opties: (I) de huur wordt verlaagd en wordt daarmee betaalbaar voor middeninkomens, of (II) de huurwoning wordt verkocht en komt veelal beschikbaar in het betaalbare deel van de koopmarkt. In beide situaties neemt de betaalbaarheid toe en niet af. Daarnaast zijn de redenen voor eventueel uitponden van huurwoningen divers, zoals de sterk gestegen rente op het moment dat de woning wordt gefinancierd met vreemd vermogen.

Niet alleen huurmaatregelen spelen hier een rol, maar ook het fiscale beleid zoals de overdrachtsbelasting en belasting in box 3. Om de ontwikkelingen in de markt te volgen, kijk ik naar cijfers van het Kadaster. Ik heb nog geen cijfers van het hele eerste kwartaal van 2024, maar cijfers van 2023 laten zien dat beleggers minder woningen hebben verkocht in 2023 (33.400) dan in 2022 (43.700). Wel is het aantal aankopen door beleggers fors gedaald, wat een afwachtende houding weerspiegelt.

Pararius merkt tevens op dat "deze ontwikkeling de keuzemogelijkheden en de persoonlijke ontwikkeling beperkt voor degenen die buiten de koopmarkt vallen". Deelt de regering deze constatering van Pararius? Deelt zij de zienswijze dat deze

¹⁵³ <https://www.pararius.nl/nieuws/huuraanbod-vrije-sector-verder-gekrompen>

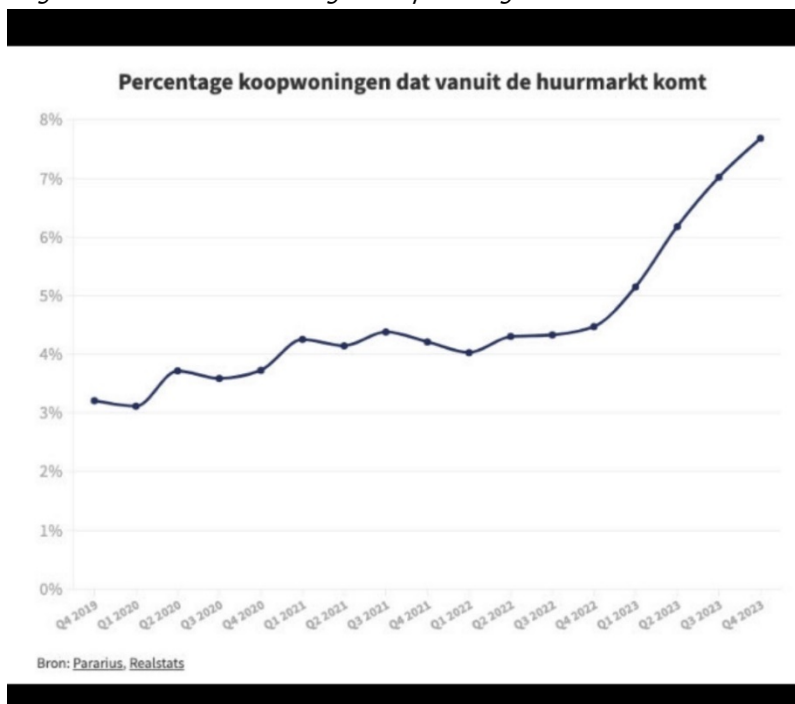
actuele markttrend moet worden omgebogen? Op welke wijze draagt het wetsvoorstel betaalbare huur daar precies aan bij?

Een bepaalde vorm van uitponding kan gezien worden als een correctie op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zeker wanneer deze woningen terechtkomen bij de doelgroep van koopstarters en middeninkomens. De woningen die in 2023 verkocht werden door beleggers vallen veelal in de dezelfde prijs categorie als woningen waar koopstarters en middeninkomens naar op zoek zijn. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat in 2023 75 procent van de woningen, die door investeerders zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, een verkoopprijs onder de NHG-grens. Tevens blijkt dat de kansen voor koopstarters toenemen wanneer beleggers woningen verkopen. Van de verkochte beleggerswoningen ging in 2023 circa 22 procent naar koopstarters, 15 procent naar doorstromers en 10 procent naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. In totaal ging dus circa 47 procent van de verkochte beleggerswoningen naar eigenaar-bewoners. Het aandeel starters is groter dan in 2022, toen ging ongeveer 12 procent van de door beleggers verkochte woningen naar een koopstarters. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat deze werd gekocht van een belegger.

Niet alle huurders met een middeninkomen kunnen of willen een woning kopen. Door de regulering van de middenhuur wordt de kans echter groter dat deze huurder terecht kan in een betaalbare huurwoning, waardoor hij er alsnog op vooruit kan gaan in woonlasten.

Beschikt de regering over gegevens over het eerste kwartaal 2024, welke duidelijk maken of de trend uit de hieronder gevoegde grafiek van Pararius verder doorzet of reeds gekeerd is?

Figuur 10.1 – Percentage koopwoningen dat vanuit de huurmarkt komt



Op dit punt maak ik gebruik van de gegevens van het Kadaster. Het Kadaster beschikt nog niet over de cijfers voor het volledige eerste kwartaal van 2024. In de eerste 2 maanden van dit jaar werd circa 12 procent van de woningen die werden gekocht door eigenaar-bewoners verkocht door een investeerder. Daarbij dient te worden opgemerkt dat dit percentage op basis van een andere bron is berekend dan die is gebruikt voor het samenstellen van de grafiek van Pararius. Hiermee is de vergelijkbaarheid van dit percentage met de percentages die worden getoond in de grafiek niet geborgd.

Bovendien kunnen ook andere ontwikkelingen de hoogte van dit percentage beïnvloeden, zoals ontwikkelingen in de koopsector.

Tal van kabinetsmaatregelen en wetgeving hebben het particulier bezit en de verhuur van woningen reeds minder aantrekkelijk gemaakt. Het kabinet geeft particuliere verhuurders telkens weer nieuwe redenen om over hun bestaan als verhuurder na te denken. De sterk gestegen rentestand zorgt bovendien voor een waardig en stabiel alternatief. Het lid van de 50PLUS-fractie constateert dat de opgave voor de overheid op de huurmarkt hierdoor onverwijld nog verder toe zal nemen. Regie pakken wordt derhalve steeds duurder voor de schatkist. Deelt de regering deze (feitelijke) constatering en zo nee, waarom niet?

Het doel van het wetsvoorstel is het borgen dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning (het tegengaan van excessief hoge huren), waardoor de betaalbaarheid van huren voor mensen met een middeninkomen toeneemt. Het lid van de fractie van 50plus doelt waarschijnlijk op de notie dat beleggers, wanneer zij hun huurwoning verkopen en deze opbrengst in andere beleggingscategorieën stoppen, zij minder (box 3) belasting betalen (bijvoorbeeld door het vermogen op een spaarrekening te zetten). Het is echter op voorhand niet te voorspellen of en in hoeverre dit effect zich voor zal gaan doen. Het is namelijk geen gegeven dat beleggers hun vermogen als gevolg van verkoop van hun huurwoning op een spaarrekening vastzetten. Beleggers kunnen immers ook beleggen in categorieën waarvoor hetzelfde forfaitaire percentage als vastgoed geldt. Daarmee deel ik de constatering van het lid van de fractie van 50plus niet.

De regering heeft eerder zelf aangegeven dat de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4% en het lopende proces van een nieuwe belastingheffing in box 3 op basis van werkelijk rendement, van invloed zijn op de business case van investeerders. Erkent de regering dat een voorgenomen evaluatie van de verhoogde overdrachtsbelasting geen perspectief biedt aan verhuurders die op dit moment hun positie aan het overwegen zijn? Erkent de regering tevens dat de plannen voor hervorming van de belastingheffing in box 3, in het licht van het aantreden van een nieuw kabinet, de business case voor investeerders en particuliere verhuurders nóg onzekerder maakt? Ziet de regering kans om de evaluatie van de verhoogde overdrachtsbelasting zodanig te versnellen, dat het nog een rol kan spelen bij het oordeel van de Eerste Kamer over het wetsvoorstel betaalbare huur?

Voor bestaande verhuurders geldt dat, zolang zij niet voornemens zijn om nieuwe woningen aan te kopen of de huurwoning te verkopen aan een andere verhuurder, het algemene tarief van de overdrachtsbelasting gedurende de exploitatie geen rol speelt. De differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting worden op dit moment geëvalueerd. Nog dit jaar kunnen de tussentijdse bevindingen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten. Het is onderzoekstechnisch niet mogelijk de uiteindelijke evaluatie of tussentijdse bevindingen nog meer te versnellen. Ten aanzien van het toekomstig stelsel box 3 heeft de Tweede Kamer recent een motie aangenomen die verzoekt het voorbereidingsproces voort te zetten, zodat de beoogde invoeringsdatum van het nieuwe box 3-stelsel met een heffing op basis van werkelijk rendement per 1 januari 2027 gehaald kan worden.¹⁵⁴ Het kabinet zal uitvoering geven aan deze motie.

Kan de regering reageren op het Telegraaf artikel van dinsdag 28 mei 2024 met als kop "huurpanden weg in 4 grote steden door ingreep De Jonge"?¹⁵⁵ Kan de regering daarnaast ook specifiek ingaan op de in het artikel aangedragen argumentatie met betrekking tot de WOZ-cap?

¹⁵⁴ Kamerstukken II 2023/24, 32 140, nr. 190.

¹⁵⁵ <https://www.telegraaf.nl/financieel/1199151376/huurpanden-weg-in-vier-grote-steden-golf-aan-verkopen-verwacht-door-ingreep-de-jonge>.

In het artikel wordt aangegeven dat verhuurders geraakt worden door de WOZ-cap die in 2022 is ingevoerd. Op dit moment is het zo dat wanneer een woning 142 punten of meer heeft, de WOZ-waarde niet meer dan 33 procent van het puntenaantal mag meetellen om te bepalen of de woning niet alsnog in het gereguleerde segment thuishoort (de zogeheten cap op de WOZ-waarde). Bij invoering van de WOZ-waarde in het WWS in 2015 was het uitgangspunt dat de WOZ-waarde landelijk gemiddeld 25 procent van het puntenaantal zou moeten uitmaken. Bij de invoering van de WOZ-waarde in het WWS in 2015 had de regering echter geen rekening kunnen houden met het feit dat de prijzen op de koopwoningmarkt, en daarmee de WOZ-waarde van woningen, de afgelopen jaren fors zijn gestegen waarbij de verschillen tussen regio's onderling fors waren. Hierdoor kregen de gevolgen voor de koopmarkt ook hun effecten op de huurmarkt, voornamelijk in de grote steden waar de WOZ-waarde een bovengemiddelde stijging kende. Steeds vaker kwamen woningen daar bij mutatie in het vrije segment terecht, terwijl deze woningen op basis van andere kwaliteitskenmerken niet in dat segment thuishoren. Daarom is er een maximum gekomen op hoeveel de WOZ-waarde bij woningen in het vrije huursegment mee mag wegen.

Dat betekent echter niet, zoals het artikel doet voorkomen, dat de WOZ helemaal geen rol meer speelt in het WWS. Sterker nog: met dit voorstel zit er straks geen WOZ-beperking meer op middenhuurwoningen. Dit komt door de zogeheten modernisering van het WWS. Met deze modernisering wordt onder meer de cap op de WOZ opgetrokken van 142 naar 187 punten. Dit betekent dat de WOZ-waarde bij een woning met minder dan 187 punten volledig meeweegt, maar dat een verhuurder de WOZ-waarde bij een woning met meer dan 186 punten niet voor meer dan 33 procent van het totaal aantal WWS-punten mee mag tellen. Wanneer een woning terugvalt van het hoge naar het lage- of middensegment, geldt dat deze woning terugvalt naar de bovengrens van het middensegment (186 punten). Deze aanpassing van de WOZ-cap geeft meer ruimte voor het meewegen van de WOZ-waarde in de huurprijs van middenhuurwoningen.

Daarnaast vallen woningen die -ook na toepassing van de WOZ-cap- meer dan 186 punten hebben, in het vrije huursegment. Deze huurwoningen zijn vrij in het bepalen van de hoogte van de huurprijs. Derhalve kan ik mij niet vinden in de notie dat er geen onderscheid meer mogelijk is tussen Amsterdam en Den Helder, zoals in het artikel wordt gesuggereerd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge