

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)

Nr. 42

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 april 2024

Tijdens het debat over het wetsvoorstel betaalbare huur van 22 april jl. heb ik nadere informatie toegezegd over amendement 36 496, nr. 32 van het lid Paternotte (D66) over het stimuleren van verduurzamingsmaatregelen boven de liberalisatiegrens en amendement 36 496, nr. 34 van de leden Grinwis (CU) en Paternotte (D66) over de (on)mogelijkheden van een dubbele WOZ-cap. Ook heb ik op verzoek van het lid De Hoop (GL/PvdA) een schriftelijk overzicht toegezegd van mijn appreciatie van alle ingediende amendementen. Via deze brief voldoe ik graag aan deze toezeggingen. Tot slot maak ik graag van de gelegenheid gebruik om enkele overwegingen mee te geven bij de keuzes die te maken zijn bij de vormgeving van de nieuwbouwopslag.

Amendement 36 496, nr. 32 over het stimuleren van verduurzamingsmaatregelen boven de liberalisatiegrens

Dit amendement ziet op de situatie waarin door verduurzamingsmaatregelen een labelsprong plaatsvindt (bijvoorbeeld van C naar A), waardoor het puntenaantal bij een lopend huurcontract boven de (nieuwe) liberalisatiegrens van 186 punten uitkomt. Om te stimuleren dat dergelijke verduurzaming ook bij een zittende huurder plaatsvindt, regelt het amendement dat de betreffende woning bij overeenstemming tussen huurder en verhuurder boven de 186 punten kan groeien met behoud van de huurbescherming en een passende huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS). Als de woning boven de 186 punten uitkomt door het betere energielabel, kan het overigens zijn dat de WOZ-cap van kracht wordt vanwege de hoge WOZ-waarde van de woning. In dit geval geldt dus dat de WOZ-waarde voor maximaal 33% mee mag tellen bij het bepalen van het puntenaantal van de woning. Als het puntenaantal daardoor onder de 186 uit zou komen, wordt door de

werking van de WOZ-cap het puntenaantal vastgesteld op 186 punten. Het oordeel over dit amendement laat ik aan de Kamer.

Amendement 36 496, nr. 34 van CU en D66 over een dubbele WOZ-cap

De ChristenUnie- en D66-fracties hebben een amendement ingediend om een dubbele WOZ-cap in te voeren. Dit houdt in dat de oorspronkelijke WOZ-cap behouden blijft op 142 punten. Hierdoor geldt er een WOZ-cap in het middensegment en blijven deze woningen behouden in het sociale segment. Daarnaast zal er ook in het vrije segment een tweede WOZ-cap gelden. Woningen die door de tweede WOZ-cap van het vrije huursegment naar het gereguleerde huursegment schuiven, worden afgetopt op 186 punten. Hieronder licht ik allereerst de achtergrond van de WOZ-cap toe. Hierna ga ik in op waarom het toepassen van een dubbele cap tot een onwenselijke situatie leidt.

Het WWS waardeert verschillende kwaliteitskenmerken van een woning. Sinds 2015 is een van deze kenmerken de WOZ-waarde, wat kan worden gezien als een afspiegeling van de marktwaarde en de locatie van de woning. De WOZ-waarde is een belangrijk element in het WWS. Voor veel huurders is de locatie namelijk een van de belangrijkste factoren bij de keuze om een woning wel of niet te huren. Het is daarom ook logisch dat de WOZ-waarde onderdeel is geworden van het WWS. Na invoering van de WOZ-waarde in het WWS is de WOZ-waarde, zeker in de grote steden, en met name in Amsterdam, door de toegenomen WOZ-waarde steeds vaker genoeg punten hadden om in het vrije segment te kunnen worden verhuurd. Hierdoor konden huurprijzen worden gevraagd die niet meer in verhouding stonden tot de overige kwaliteitskenmerken van de woning. Om te voorkomen dat woningen enkel door een hoge WOZ-waarde in het vrije huursegment terecht konden komen, geldt per mei 2022 dat het aantal WOZ-punten van geliberaliseerde woningen, woningen vanaf 142 WWS-punten, niet meer dan 33% van het totaal aantal WWS-punten mag bedragen.

De oorspronkelijk cap was dus bedoeld om woningen binnen het gereguleerde segment te houden. Die grens lag destijds op 142 punten. Nu met het wetsvoorstel betaalbare huur ook het middensegment onder de regulering komt te vallen is het, gegeven het doel van de WOZ-cap, passend om de WOZ-cap in te laten gaan vanaf 187 punten. Op deze manier blijft de WOZ-cap het instrument om ervoor te zorgen dat woningen niet louter door een hoge WOZ-waarde verdwijnen naar het vrije huursegment. Voor woningen in het sociale en middensegment geldt dat de WOZ-waarde volledig meeweegt. Bij verschillende partijen, waaronder de D66 en CU, zijn er zorgen over de gevolgen van het optrekken van de cap naar 187 punten. Voor een deel van de woningen die door huidige WOZ-cap in het sociale segment terecht zijn gekomen, betekent dit dat deze straks kunnen doorschuiven naar het middensegment. Als met het aannemen van deze wet het middensegment gereguleerd is, zal een woning die door het verdwijnen van de cap boven de 142 punten uitkomt, nog steeds een gereguleerde huurprijs hebben en niet – zoals bij de grens met het vrije segment – zomaar elke huurprijs krijgen. Dat betekent dat de huurprijs nog steeds in lijn ligt met de kwaliteit van de woning en de locatie.

De WOZ-cap in stand houden vanaf 142 punten, zoals wordt voorgesteld in amendement nr. 34, betekent dat woningen in het middensegment niet meer dan 33% van het totaal aan WWS-punten uit de WOZ-waarde kunnen behalen. De cap legt daarmee een extra beperking op voor

woningen in het middensegment. De WOZ-cap wordt hiermee een huurprijsinstrument binnen het gereguleerde segment en niet meer een instrument om te voorkomen dat woningen door een hoge WOZ-waarde buiten het gereguleerde huursegment komen te vallen. Bij het vormgeven van het wetsvoorstel betaalbare huur is er zorgvuldig gezocht naar een balans om enerzijds de betaalbaarheid van huurders te verbeteren en anderzijds te zorgen voor voldoende ruimte voor investeerders om te investeren in betaalbare huurwoningen. Met het voorstel van D66 en CU wordt de gevonden balans onderuitgehaald. Juist in krapte gebieden, waar de WOZ-waarden doorgaans hoger liggen, is er een grote behoefte aan middenhuurwoningen. Verhuurders zullen niet in woningen investeren als de huur die kan worden gevraagd niet in verhouding staat tot de marktwaarde. Het wordt hiermee minder aantrekkelijk voor ontwikkelende partijen en zo komt de beoogde bouw van 50.000 woningen door marktpartijen onder druk te staan. Bovendien is de kans groot dat er meer woningen worden uitgepand. Uiteindelijk is de huurder hier de dupe van. Dit effect moet worden afgewogen tegen het effect wat het weghalen van de cap op 142 punten met zich meebrengt.

Bij het vormgeven van het pakket heb ik ook andere invullingen van de WOZ-cap bekeken. Ik heb hierbij een andere variant met twee WOZ-caps overwogen, welke technisch gezien niet uitvoerbaar was. Het voorstel van D66 en CU is technisch gezien wel uitvoerbaar, echter wordt het stelsel er voor huurders, verhuurders en handhavers niet duidelijker op. De huidige situatie, waarin er slechts één WOZ-cap is, wordt doorgans al als zeer ingewikkeld ervaren. Met de objectivering en vereenvoudiging van het WWS heb ik juist beoogd om te zorgen dat het WWS beter uitlegbaar is. Op grond van de bovenstaande inhoudelijke argumenten en omdat dit amendement het stelsel verder compliceert in de uitvoering, ontraad ik dit argument.

Mogelijkheden binnen de nieuwbouwopslag

Binnen de nieuwbouwopslag is een aantal keuzes in de vormgeving mogelijk. De nieuwbouwopslag is een overgangsrecht voor projecten die bij de planvorming nog geen rekening konden houden met de regulering. Bij de vormgeving is gezocht naar een manier om de investeringsbereidheid in middenhuur te behouden en tegelijkertijd de betaalbaarheid niet te veel in het geding te laten komen. Omdat het een overgangsmaatregel is, is er gekozen voor woningen met een startbouw vóór 1 januari 2026. Een latere start bouw grens is mogelijk, maar betekent wel dat meer huurders een hogere huur moeten betalen. Vanwege deze twee redenen – overgangsrecht en betaalbaarheid – is het wenselijk om de grens van 1 januari 2026 niet te veel te verschuiven. Het verschuiven van deze grens met vijf jaar, zoals wordt voorgesteld in het amendement van de SGP vind ik te fors. Het is dan geen overgangsrecht meer. Een beperkte verlenging zou een geschiktere optie zijn, waarbij er in de toekomst altijd nog gekeken kan worden of verdere verlenging nodig is.

Binnen de vormgeving van de nieuwbouwopslag kan ook gekeken worden naar de duur van de opslag. Voor de woningen die voldoen aan de voorwaarden, is het huidige voorstel dat de nieuwbouwopslag gerekend kan worden zolang de regulering geldt. Er is van tevoren geen maximumtermijn vastgesteld. In amendement nr. 36 van CU en D66 wordt voorgesteld om de duur te beperken tot 20 jaar en te werken met een lineair afbouwpad. Het beperken van de duur is mogelijk, maar heeft wel een negatief effect op de investeringsbereidheid (omdat investeerders het dan voor 20 jaar kunnen meerekenen en niet langer) en vergroot de complexiteit van de opslag, omdat er bijgehouden moet worden wat de datum van ingebruikname van de woning is en hoeveel jaren er inmiddels

verstreken zijn. Tegelijkertijd zorgt een beperking tot 20 jaar voor een heldere termijn voor investeerders en zorgt het ervoor dat het verschil voor verhuurders na 20 jaar vervalft. Twintig jaar is vaak ook de termijn waar ontwikkelende partijen mee rekenen in hun businesscase. Het beperken van de termijn tot 20 jaar is daarmee denkbaar. Het invoeren van een aflopende lineair afbouwpad is echter niet wenselijk. Ten eerste zorgt dit voor complexiteit: de verhuurder moet de huur ieder jaar aanpassen op basis van de dan geldende opslag. Dit kan ook verschillen bij verschillende woningen, omdat de datum van ingebruikname van de woning niet gelijk zal zijn (en dat is het startpunt van de 20 jaar). Voor huurders is het ingewikkeld om te begrijpen dat het percentage jaarlijks verandert en ook voor toezichthouders is dit een extra complexiteit. Het invoeren van een termijn van 20 jaar zonder afbouwpad leidt ook tot enige extra complexiteit, maar beduidend minder dan bij een afbouwpad. Een tweede nadeel van een afbouwpad is dat het de investeringsbereidheid vermindert: de verhuurder kan over de totale looptijd minder huur vragen. Vanwege deze twee redenen ontraad ik het amendement in de huidige vorm.

Overzicht appreciaties amendementen

Nummer	Partij	Appreciatie
6	GL/PvdA	Ontraden
10	SGP	Ontraden
14	SP	Ontraden
17	VVD	Ontraden
19	VVD	Ontraden
20	VVD	Ontraden
21	GL/PvdA	Ontraden
23	GL/PvdA	Ontraden
25	GL/PvdA	Oordeel Kamer
26	SGP	Ontraden
27	CU/D66	Oordeel Kamer
28	CU	Oordeel Kamer
29	GL/PvdA	Oordeel Kamer
31	SP	Ontraden
32	D66	Oordeel Kamer
34	CU/D66	Ontraden
35	D66	Oordeel Kamer
36	D66/CU	Ontraden
37	VVD	Ontraden
38	SGP	Ontraden
39	SP	Ontraden
40	GL/PvdA	Oordeel Kamer

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge