
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)

I **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET TWEEDE VERSLAG**

Ontvangen 14 juni 2024

Inleiding

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het nader verslag dat de commissie voor Binnenlandse Zaken over dit wetsvoorstel heeft uitgebracht. Ik dank de leden van de fracties voor de gestelde vragen en ik kijk uit naar de plenaire behandeling van dit wetsvoorstel op 18 juni aanstaande. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om, naar aanleiding van enkele vragen van uw Kamer, op deze plek nader in te gaan op het advies van de Raad van State op zowel het Besluit betaalbare huur als het Besluit modernisering WWSO en de manier waarop ik voornemens ben om deze adviezen te verwerken in de definitieve versies van de beide besluiten.

Advies Raad van State op het Besluit betaalbare Huur

De Raad van State heeft het Besluit betaalbare huur een dictum B gegeven, wat neerkomt op een positief advies over het Besluit. In het advies wordt met name ingegaan op de definitie van een zelfstandige woonruimte. Hierover merkt de Afdeling een aantal zaken op:

- ten eerste merkt de Afdeling op dat het ontwerpbesluit volgens de aanhef als grondslag artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte heeft. Deze bepaling betreft de waardering van de kwaliteit van een woonruimte. De Afdeling merkt op dat de voorgestelde definitie daar niet uit voortvloeit. Artikel 3, derde lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte biedt wel de grondslag daarvoor. Dit betekent dat het ontwerpbesluit eveneens op deze bepaling dient te worden gebaseerd. De Afdeling adviseert de aanhef op dit punt aan te passen. Ik ben voornemens dit advies over te nemen door de aanhef op dit punt aan te passen;
- ook merkt de Afdeling op dat zowel in de artikelsgewijze toelichting als in de toelichting op bijlage I, onder A van het ontwerpbesluit, een bijlage die het puntenstelsel voor zelfstandige woonruimten betreft, een nadere invulling wordt gegeven aan het begrip 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden'. De Afdeling merkt op dat met het op deze wijze 'aanvullen' van de definitie van zelfstandige woonruimte, een norm in de toelichting wordt gesteld die in de regeling zelf zou moeten worden opgenomen. Zij adviseert het ontwerpbesluit en de toelichting hierop aan te passen. Ook dit advies ben ik voornemens te verwerken. Daarbij merk ik op dat het correct is dat deze definitie nader is toegelicht in de nota van toelichting alsmede in de artikelsgewijze toelichting bij dit artikel. Daarnaast is in de vaste toelichting bij het besluit (Bijlage I, onder A) het begrip duurzame gemeenschappelijke huishouding tevens toegelicht. Dit is gedaan omdat er zowel een WWS voor zelfstandige als voor onzelfstandige woonruimten bestaat. Het onderscheid in beide definities bepaalt dus welk WWS moet worden gevolgd. Extra aandacht hierbij verdient dat de vaste toelichting, anders dan de nota van toelichting, onderdeel is van het besluit zelf en dus ook zelf de status van wetgeving heeft;
- voorts merkt de Afdeling op dat uit de toelichting niet duidelijk wordt waarom deze nadere invulling van de definitie van zelfstandige ruimte is ingevoegd en welk probleem daarmee wordt aangepakt. Zij adviseert dit nader toe te lichten. Ten aanzien van dit advies ben ik

voornemens deze punten in de toelichting nader te onderbouwen, langs dezelfde lijnen van de beantwoording van enkele gestelde vragen op dit punt;

- ten slotte stelt de Afdeling dat de toelichting niet duidelijk beschrijft wat de praktische en financiële consequenties van het voorstel op dit punt zijn voor huurders en verhuurders. Evenmin is toegelicht waarom hier geen overgangsrecht voor is geregeld. Ook op dit punt wordt geadviseerd het Besluit nader toe te lichten. Ook op dit punt ben ik voornemens dit advies over te nemen met een nadere onderbouwing in de toelichting.

Advies Raad van State op het Besluit modernisering WWSO

De Raad van State heeft het Besluit modernisering WWSO een dictum B gegeven, wat neerkomt op een positief advies op het Besluit. In het advies wordt met name ingegaan op de verhoging van de WWSO-puntprijs met 25 procent. Hierover merkt de Afdeling een aantal zaken op:

- de Afdeling advisering van de Raad van State heeft begrip voor het voornemen van de regering om het stelsel bij de tijd te brengen. Ook ligt het in de rede de maximale huurgrens te verhogen om de investeringen in nieuwbouw aantrekkelijker te maken. De toelichting motiveert volgens de Afdeling voldoende dat een verhoging van de maximale huurgrens in dit verband noodzakelijk is, mede op basis van een uitgevoerde verkenning. Op dit punt zal ik de huidige toelichting dan ook in stand laten;
- het is de Afdeling echter niet duidelijk waarom voor een – op het oog forse – verhoging van 25 procent is gekozen en welke gevolgen dit kan hebben. Het advies is dit te verduidelijken in de toelichting. Ik ben voornemens dit advies over te nemen en het Besluit op deze punten nader toe te lichten;
- tot slot wijst de Afdeling op het belang om inzicht te hebben in de gevolgen van mogelijke verschuivingen tussen de stelsels voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Beide stelsels worden op dit moment grondig herzien, maar hoe de gevolgen van beide, bijvoorbeeld voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en investeringsmogelijkheden, op elkaar ingrijpen, blijft onduidelijk. Op dit punt acht de Afdeling een nadere motivering noodzakelijk. Ik ben voornemens dit advies over te nemen en het Besluit op deze punten nader toe te lichten.

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 bedanken de regering voor de nota naar aanleiding van het verslag.¹ Binnen drie dagen 114 bladzijden. Een forse inspanning. Complimenten aan de medewerkers van de minister voor deze prestatie. Maar dat geeft ook een dubbel gevoel. Heeft de regering zich voldoende tijd gegund om in het contact met de Chambre de réflexion nog eens goed alle ingebrachte argumenten te wegen? Sinds februari bevatten alle documenten over dit wetsvoorstel en de bijbehorende besluiten als een soort bijsluiter een passage over het belang van het doel van de wet en de noodzaak van een snelle behandeling. Waarom blijft onuitgesproken dat de regering daarnaast ook hecht aan een zorgvuldige beoordeling op uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid en rechtmatigheid, zodat de beoogde doelen ook gerealiseerd kunnen worden zonder bijkomende negatieve consequenties? Deze leden zijn zich bewust van de voorspelbaarheid van de antwoorden, en soms zijn de aan het woord zijnde leden en de regering het gewoon niet met elkaar eens, maar zij hebben vooruitlopend op het plenaire debat desondanks nog enkele vragen.*

*De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de nota naar aanleiding van het verslag.² Deze leden blijven een aantal vragen houden.*

¹ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F.

² Kamerstukken I 2023/24, 36496, F.

De leden van de **ChristenUnie**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de antwoorden van de regering op hun eerdere vragen. Naar aanleiding daarvan leggen deze leden de regering graag nog de volgende vragen voor.

Het lid van de **50Plus**-fractie heeft kennisgenomen van de antwoorden op de gestelde vragen in de nota naar aanleiding van het verslag en heeft nog een aantal (vervolg)vragen.

2. Vragen van de leden van de BBB-fractie

Vraag 1 - Betekenis en reikwijdte Legaliteitsbeginsel

Zoals herhaaldelijk uiteengezet in zowel de vragenronde in de Tweede Kamer alsook bij de vragenronde in de Eerste kamer op 31 mei 2024³ en door de Raad van State in haar advies d.d. 15 november 2023, maakt (de implementatie van) de Wet betaalbare huur inbreuk op een belangrijk basisbeginsel in ons recht, namelijk het verbod op terugwerkende kracht. De formele term voor dit verbod is "het legaliteitsbeginsel". Tot ongeloof van de leden van de BBB-fractie is uit de antwoorden van de regering op pagina's 21, 22, 23, 52 en 53 van de nota naar aanleiding van het verslag⁴ gebleken dat de regering niet bekend is met de inhoud en betekenis van het legaliteitsbeginsel en daaraan een geheel eigen en volstrekt onjuiste uitleg geeft. De regering geeft herhaaldelijk aan dat er bij de werking van de Wet betaalbare huur, "geen sprake is van terugwerkende kracht", nu de door de regering verwachte (onmiddellijke) aanpassing van de huurprijs na invoering van de Wet betaalbare huur, niet zal "terugwerken" tot aan de aanvangsdatum van de huurovereenkomst, maar vanaf het moment dat de verhuurder deze (desnoods onder dwang van de gemeente) aanpast op grond van een puntentelling (dus onmiddellijk ná de invoering van de Wet betaalbare huur of tot één jaar daarna). Voor de goede orde: geen enkel kamerlid heeft tot nu toe ooit verondersteld dat de Wet betaalbare huur op deze manier terugwerkende kracht heeft en dit is ook nimmer gesteld. Er lijkt dus in dit zeer late stadium sprake van een ernstig misverstand.

Het legaliteitsbeginsel is (tot nu toe) voornamelijk in het strafrecht terug te vinden. Ter vergelijking het volgende. Stel dat mishandeling in de jaren 90 nog niet strafbaar zou zijn gesteld en wel ná de eeuwwisseling zou zijn opgenomen in het Wetboek van Strafrecht en men pleegde een dergelijk vergrijp in de jaren 90. Dan geldt dat de pleger na de eeuwwisseling niet alsnog (!) gestraft kan worden voor dit vergrijp dat vóór de invoering van deze wet is gepleegd. Met andere woorden: in een rechtsstaat mag niemand worden veroordeeld voor een handeling die nog niet verboden was op het ogenblik waarop deze plaatsvond. Dit staat ook met zoveel woorden in artikel 16 van de grondwet: 'Geen feit is strafbaar dan uit kracht van een daaraan voorafgegane wettelijke strafbepaling.'

Dit beginsel geldt uiteraard eveneens in het civiele recht. Het huurrecht zoals dat thans is vastgelegd in artikelen 7:201 tot en met 7:310 van het Burgerlijk Wetboek is volledig gebaseerd op het uitgangspunt dat de regelgeving die gold en de bedoeling die partijen hadden bij aanvang van de huurovereenkomst, bepalend is voor de inhoud en reikwijdte van de rechten en plichten die partijen in een huurrelatie over en weer jegens elkaar hebben. Zo geldt bijvoorbeeld het bepaalde in artikel 7:204 lid 2 BW: het huurgenot waarop een huurder recht heeft, is "het huurgenot dat hij/zij bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft".

Hetzelfde geldt voor het thans geldende Woningwaarderingssstelsel (WWS): de geldende huurprijs is de huurprijs die bij aanvang van de huurovereenkomst is overeengekomen. Of deze destijds volgens het toentertijd geldende WWS rechtsgeldig was en of de betreffende woning op dat moment wel of niet als een sociale of geliberaliseerde woning moest worden aangemerkt, wordt tot in lengte der dagen altijd alleen maar bepaald aan de hand van het op dat moment (lees: het

³ Kamerstukken I 2023/24, 36496, E.

⁴ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F.

moment van aanvang van de huurovereenkomst) geldende WWS en niet op varianten en wijzigingen daarop in de daaropvolgende jaren.⁵

Voor de goede orde, contractspartijen gaan in een bepaald jaar een huurovereenkomst aan. Nu huurovereenkomsten duurovereenkomsten zijn met doorlopende periodieke verplichtingen over en weer en het bovendien naar Nederlands recht zeer moeilijk, zo niet (straks per 1 juli a.s.) onmogelijk is om tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan, geldt in de praktijk voor zeer veel lopende huurovereenkomsten dat het aanvangsmoment jaren, zo niet tientallen jaren geleden is. Ongeacht het segment waarin: beide partijen gaan deze huurovereenkomst aan op basis van en in conformiteit met de regels die alsdan – in het aanvangsjaar – golden. Zo gold op dat moment bijvoorbeeld ook een bepaalde inkomensgrens voor de huurder om huurtoeslag te krijgen c.q. in aanmerking te komen voor een sociale ("gereguleerde") huurwoning.

Dat die inkomensgrens en het puntenaantal volgens het WWS in de loop van de daaropvolgende jaren steeds weer opnieuw van overheidswege is aangepast als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld indexatie ten behoeve van inflatiecorrectie, doet er niet aan af dat in de huurrelatie tussen partijen voor altijd de regels zullen gelden, die golden bij het aangaan van de huurovereenkomst. Daaronder dus ook begrepen: de wettelijke regel dat een huurder binnen 6 maanden de aanvangshuurprijs kan laten toetsen en deze met terugwerkende kracht tot aan die aanvangsdatum zou kunnen laten aanpassen als deze niet klopt. Onder de toenmalige (en thans nog steeds geldende) regels is ook begrepen dat ná die 6 maanden de huurder dat niet meer kan doen en dat vanaf dat moment de geldende huurprijs de legale en correcte huurprijs is. Dat de regering dus voortdurend – zonder onderbouwing – stelt dat verhuurders bewust te hoge prijzen hebben afgesproken terwijl zij wisten of hadden moeten weten dat dat niet mocht, en zelfs dat "verhuurders hiervan jaren ten onrechte hebben kunnen profiteren"⁶ is simpelweg niet juist. Hetzelfde geldt overigens omgekeerd. Zo heeft de omstandigheid dat een huurder na aanvang van de huurovereenkomst vele malen meer is gaan verdienen met als gevolg dat hij de inkomenstoets die gold bij aanvang van de huurovereenkomst per heden nooit meer zou kunnen doorstaan, evenmin enig effect voor de geldigheid/ rechtmatigheid van een lopende huurovereenkomst.

Samengevat: het huurrecht zoals vastgelegd in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is dusdanig ingericht dat de beoordeling van rechten en plichten tussen huurders en verhuurders over en weer altijd worden gewogen en beoordeeld (ook door Kantonrechter en Huurcommissies) op basis van hetgeen partijen hebben bedoeld bij het aangaan van de huurovereenkomst.

Wat de regering nu met de invoering van de Wet betaalbare huur voor het eerst in de geschiedenis van het huurrecht (en overigens ook ieder ander civiel recht) bewerkstelligt, is dat van overheidswege contractbreuk tussen burgers wordt opgelegd. Met andere woorden: een derde partij (de overheid in de hoedanigheid van een gemeente) legt contractspartijen op dat zij bestaande civiele afspraken per direct dan wel binnen een jaar na invoering van de Wet betaalbare huur, moeten aanpassen aan nieuw in te voeren wetgeving die nog niet bestond bij aanvang van de huurovereenkomst, op straffe van een boete aan verhuurderszijde. Dit is dus een ernstige en zeer vergaande inbreuk op het legaliteitsbeginsel. Tot nu toe is immers bepalend voor de huurrelatie tussen partijen, de aanvang van de huurovereenkomst en de op dat moment geldende regelgeving. Niet regelgeving die jaren dan wel tientallen jaren later van toepassing wordt, laat staan veel later ingevoerde regelgeving met onmiddellijke dwingende werking.

Daar komt nog eens bij dat alle verhuurders direct na invoering van de Wet betaalbare huur te allen tijde op eerste verzoek van een gemeente kunnen aantonen dát zij aan deze wet voldoen (zij moeten een puntentelling volgens het nieuw in te voeren WWS kunnen produceren). In tegenstelling tot de werking van het strafrecht, waarin justitie niet alleen een verdachte moet opsporen maar ook moet kunnen bewijzen dat die verdachte een delict heeft gepleegd, geldt straks na invoering van de Wet betaalbare huur, dat de "verdachte" (lees: verhuurder) zélf bewijs moet vergaren (met behulp van expertise die de gemiddelde burger zelf niet in huis heeft) om aan te tonen dat hij wél aan de wet voldoet. Anders gezegd: de gemeente kan de blote niet-bewezen

⁵ Zo wordt de liberalisatiegrens ieder jaar opnieuw weer vastgesteld.

⁶ Zie bijvoorbeeld pagina's 3, 54, 78 en 97 van de nota n.a.v. het verslag (steeds weer opnieuw een identieke tekst).

stelling poneren dat een burger in algemene zin iets fout doet en de burger moet na invoering van de Wet betaalbare huur een negatief feit bewijzen, namelijk dat hij de wet niet schendt.

Begrijpt de regering nu dat de Tweede en Eerste Kamerleden, alsook de Raad van State in haar advies van 15 november 2023 steeds weer opnieuw de stelling hebben ingenomen dat er met invoering van de Wet betaalbare huur voor het eerst in de geschiedenis van onze rechtsstaat het legaliteitsbeginsel ernstig zal worden geschonden en waarom dat dus zo is?

Begrijpt de regering nu ook dat de Tweede en Eerste Kamerleden tot nu nooit de stelling hebben ingenomen dat zij zich verzetten tegen "aanpassing van een huurprijs met terugwerkende kracht tot aan de aanvangsdatum" maar dat sprake is van inbreuk op het legaliteitsbeginsel, terwijl dit beginsel (tot nu toe) burgers nu juist beschermt tegen "straf" (i.e. boeteoplegging door overheidsinstanties) voor het aangaan van een contractuele relatie die volgens de tot nu toe geldende wet- en regelgeving legaal is en ná invoering van de Wet betaalbare huur niet meer? Ziet de regering in dat het veel te ver voert, alsmede praktisch onhaalbaar en niet te handhaven is dat diezelfde burgers (althans uitsluitend verhuurders en niet de huurders) ook nog eens zélf geacht wordt om te bewijzen dat zij voldoen aan de Wet betaalbare huur c.q. het vernieuwde WWS en wel direct na de invoering daarvan op ieder door de gemeente gewenst moment?

Kan de regering alsnog, onderbouwd met cijfers die betrekking hebben op incassozaken, jurisprudentie en schuldhulpverleningsdossiers van gemeenten, aantonen en uitleggen waarom deze vergaande inbreuk op het legaliteitsbeginsel gerechtvaardigd zou zijn of worden doordat – zoals zij voortdurend stelt – huurders hun huur tegenwoordig in veel gevallen niet meer zouden kunnen opbrengen? Oftewel: waaruit blijkt nu eigenlijk dat huurders in Nederland hun huur niet meer kunnen betalen en hoe verhoudt deze niet-onderbouwde algemene stelling zich tot de voorgenomen ernstige schending van de meest basale beginselen in ons recht?

Kan de regering toelichten waarom zij op pagina 51 van de nota naar aanleiding van het verslag voor woningen die thans geliberaliseerd zijn en na invoering van de Wet betaalbare huur als "laag-woningen" hebben te gelden, wél (enigszins) rekening houdt met het legaliteitsbeginsel⁷ door te stellen dat verhuurders van (alléén) dit soort woningen "ten tijde van het aangaan van het huurcontract in het geheel geen rekening hebben kunnen houden met de regulering" en zij daarom dus voor die categorie een jaar overgangsrecht laat gelden (en voor laagsegment woningen die in het laagsegment blijven, niet)?

Waarom is de regering niet van mening dat het vanzelfsprekend voor alle verhuurders in Nederland geldt dat zij bij aanvang van lopende huurovereenkomsten geen rekening hebben kunnen houden met een wet die toen nog niet bestond maar vele jaren zo niet decennia later pas wordt of is ingevoerd? Geen enkele contractspartij in welke verhouding dan ook kan toch ooit rekening houden met mogelijk toekomstige dwingendrechtelijke overheidsregels?

Waarom kan de regering niet gewoon de nieuwe regelgeving van toepassing verklaren op vanaf nu te sluiten nieuwe huurovereenkomsten, ongeacht op welk segment de betreffende huurovereenkomsten betrekking hebben? Welk belang en van wie verzet zich hiertegen? Anders gezegd: welk belang rechtvaardigt de inbreuk op het legaliteitsbeginsel en waaruit blijkt dit dan? Ziet de regering niet in dat uitsluitend in zeer uitzonderlijke gevallen (zoals bijvoorbeeld ten tijde van de coronapandemie) op grond van wetgeving die geldt voor noodsituaties, regelgeving kan worden ingevoerd die inbreuk maakt op het legaliteitsbeginsel en daarmee op het eigendomsrecht? Welk uitzonderlijk geval of welke noodsituatie doet zich dan nu voor in onze samenleving en waar blijkt dit uit?

Beseft de regering dat in het civiele recht op grond van artikel 6:258 BW⁸ alleen in zeer uitzonderlijke gevallen "geen ongewijzigde instandhouding van een overeenkomst van partijen kan worden geveerd" en dat dit artikel feitelijk voor het eerst in de wetsgeschiedenis in de praktijk van

⁷ De regering beseft niet dat zij in deze passage zélf in werkelijkheid een beroep doet op het legaliteitsbeginsel.

⁸ (Partiële) ontbinding overeenkomst bij "onvoorziene omstandigheden".

*nut is geweest doordat de Hoge Raad dit artikel heeft gebruikt (in plaats van het huurrecht) voor het creëren van een formule voor een verdeling van de schade die huurders en verhuurders hebben geleden door de veelvuldige sluiting van winkels en horecagelegenheden op last van de overheid?*⁹

Kan de regering uitleggen waarom er volgens haar nu een hele wet moet worden ingevoerd die exact het bepaalde in artikel 6:258 BW bewerkstelligt, zónder dat er in de verste verte ook maar sprake is van "onvoorziene omstandigheden" (zoals de coronapandemie, oorlog of een natuurramp)?

Antwoord op vraag 1 - Betekenis en reikwijdte Legaliteitsbeginsel

Ik herken niet dat het wetsvoorstel een inbreuk maakt op het verbod op terugwerkende kracht of op het legaliteitsbeginsel. Het legaliteitsbeginsel en het verbod op terugwerkende kracht zijn noch naar voren gekomen in de schriftelijke vragenrondes in de Tweede Kamer, noch in het advies van de Raad van State over het wetsvoorstel. Wel is het ingrijpen in bestaande huurovereenkomsten en de werking van het overgangsrecht al eerder naar voren gekomen in de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel.

Het legaliteitsbeginsel houdt in dat al het overheidshandelen gebaseerd moet zijn op de wet en dat nieuwe wetten in beginsel niet met terugwerkende kracht mogen worden toegepast, en is neergelegd in artikel 4 van de Wet algemene bepalingen. Het wetsvoorstel betaalbare huur is in overeenstemming met beide aspecten van het legaliteitsbeginsel. Het ingrijpen in bestaande contractuele relaties valt niet onder het verbod op terugwerkende kracht, mits dit ingrijpen enkel ziet op de toekomst. Zodra het ingrijpen in bestaande contractuele relaties gevolgen heeft voor het verleden – bijvoorbeeld in de vorm van het terug moeten betalen van de reeds ‘te veel’ ontvangen huur – is sprake van terugwerkende kracht en zal er sprake zijn van strijd met het verbod op terugwerkende kracht. In de Nota naar aanleiding van het verslag (EK, F) heb ik onderbouwd dat het wetsvoorstel betaalbare huur geen gevolgen heeft voor de reeds betaalde en ontvangen huur. Uit de vraagstelling van de leden van de BBB-fractie begrijp ik dat over het terugbetalen van reeds ‘te veel’ ontvangen huur ook geen verschil van opvatting bestaat.

Ik erken dat het wetsvoorstel in sommige gevallen ingrijpt in bestaande contractuele relaties (al dan niet met een jaar overgangsrecht). Dit is het geval bij woningen met een kwaliteit die behoort tot het lage segment. Dit ingrijpen in bestaande contractuele relaties kan gevolgen hebben voor de toets aan het eigendomsrecht. Deze toets is uitgebreid beschreven in paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. In deze toets is het feit dat het wetsvoorstel ingrijpt in bestaande contractuele relaties meegewogen. Op basis van de toets komt de regering tot de conclusie dat er geen ongeoorloofde inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht.

Zoals hiervoor opgemerkt herkent de regering niet dat het huidige huurrecht in het Burgerlijk Wetboek (BW) als uitgangspunt heeft dat rechten en plichten altijd worden beoordeeld op basis van de situatie bij het aangaan van de huurovereenkomst en dat nieuwe wet- en regelgeving niet kan ingrijpen in bestaande huurovereenkomsten. Het uitgangspunt voor het vermogensrecht is nu juist dat nieuwe wettelijke regels gelden vanaf het moment van inwerkingtreding, tenzij de wetgever het nodig heeft geoordeeld daar een uitzondering op te maken. Dit is bij de invoering van de boeken 3 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek reeds benadrukt tijdens de parlementaire behandeling. Om dit buiten twijfel te stellen, bepaalt artikel 68a van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek dat wijzigingen van het BW van toepassing zijn vanaf het tijdstip van hun inwerkingtreding. Hierop kan als gezegd een uitzondering worden gemaakt door overgangsrecht op te nemen in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Met het wetsvoorstel betaalbare huur is van deze mogelijkheid gebruikgemaakt door in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek artikel 208e op te nemen, op basis waarvan een aantal wijzigingen in het BW pas van toepassing zijn na een bewonerswissel of na één jaar overgangsrecht. De onderbouwing van deze verschillende

⁹ HR 24 december 2021, ECLI:NL:PHR:2021:902.

overgangstermijnen is te vinden in hoofdstuk 10 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel.

De leden van de BBB-fractie benoemen dat de verhuurder zelf moet bewijzen dat hij zich aan de wet houdt, terwijl andersom de huurder (via de gemeente) slechts hoeft te stellen dat de verhuurder de wet overtreedt. Op pagina 50-51 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is de procedure voor toezicht en handhaving via de gemeente beschreven. De huurder kan zich tot de gemeente wenden via een melding of een handhavingsverzoek of een andere route die de gemeente openstelt. Ook kan de gemeente ambtshalve, op eigen initiatief, overgaan tot handhaving als de gemeente een overtreding constateert. De toezichthouders van de gemeente zullen daartoe eerst onderzoek moeten doen naar de feitelijke situatie om te kunnen vaststellen of het puntenstelsel is overtreden. Voor het vaststellen van een overtreding moet de gemeente een puntentelling van de woning uitvoeren om te bezien of de huurprijs in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. De gemeente kan dit zelf doen of kan de Huurcommissie hierom verzoeken. Ik herken daarom niet dat de gemeente een veronderstelde overtreding niet hoeft te onderbouwen.

De leden van de BBB-fractie wijzen ten slotte op artikel 6:258 BW. Dit artikel biedt contractpartijen de mogelijkheid om bij onvoorziene omstandigheden hun overeenkomst te wijzigen of te ontbinden. Dit artikel gaat over de onderlinge relatie tussen de partijen bij het contract. De mogelijkheid uit artikel 6:258 BW kan niet tot het oordeel leiden dat de wetgever geen wetswijzigingen zou mogen doorvoeren die (nadelige) gevolgen kunnen hebben voor een of meer contractspartijen. De wetgever is gebonden aan een zorgvuldige belangenafweging, zie het hiervoor en in eerdere stukken opgemerkte over de toetsing aan het eigendomsrecht, maar kan niet beperkt worden in de mogelijkheid om in het algemeen belang wetgeving vast te stellen of te wijzigen. Vanwege de schaarste aan huurwoningen heeft de huurder een kwetsbare positie in relatie tot de verhuurder. Dit maakt huur- en huurprijsbescherming noodzakelijk en rechtvaardigt het ingrijpen door de wetgever in bestaande huurovereenkomsten. Dit sluit niet op voorhand uit dat een partij, in casu een verhuurder, wegens de gevolgen van de voorgenomen Wet betaalbare huur, een beroep kan doen op artikel 6:258 BW, maar gelet op de hoge eisen die gesteld worden door wet en jurisprudentie, lijkt een dergelijk beroep niet erg kansrijk.

Vraag 2 - Schending legaliteitsbeginsel veroorzaakt ernstige inbreuk op het eigendomsrecht met als resultaat: niemand kan/ wil nog verhuren in Nederland, laat staan bouwen

De Wet betaalbare huur heeft tot resultaat heeft dat bestaande huurcontracten tussen partijen worden "opengebroken" en een derde partij (de gemeente) in de huurrelatie wordt betrokken (schending legaliteitsbeginsel). Hiermee wordt één van de essentialia van een lopende huurovereenkomst tussen burgers (i.e. de betalingsverplichting) "aangetast" terwijl de huurovereenkomst veelal al jaren/ decennia van kracht is, en wordt zodoende tevens ernstige inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht van verhuurders. Het demissionaire kabinet heeft bij de behandeling van het wetsvoorstel herhaaldelijk erkend dat het eigendomsrecht wordt geschonden, dus deze inbreuk is een gegeven. Verhuurders kunnen feitelijk na invoering van de Wet betaalbare huur – in combinatie met het reeds geldende huurrecht - niet meer daadwerkelijk beschikken over het gehuurde, laat staan dat zij erop kunnen bouwen en vertrouwen dat hetgeen in de huurovereenkomst staat sinds aanvang daarvan, daadwerkelijk in de toekomst nog behoeft te worden nageleefd door huurders (hetgeen in alle andere sectoren natuurlijk het basis uitgangspunt is: "pacta sunt servanda").

Het is onbegrijpelijk en bovendien ronduit onverantwoord dat het (demissionair) kabinet niet in ziet dat een dergelijk ingrijpen in de markt in bestaande huurverhoudingen (!) dit natuurlijk per definitie tot gevolg heeft dat daarmee iedere ondernemerszin bij woningeigenaren in de toekomst, wordt weggevaagd. Dit nog los van het feit dat voor de meeste "kleinere" beleggers geldt dat zij na invoering van de Wet betaalbare huur in veel gevallen op faillissement zullen afstevenen omdat zij geen kant meer uit kunnen. Ter vergelijking het volgende.

Stelt u zich voor dat de overheid zou ingrijpen in de koopmarkt/ hypotheekmarkt en een wet zou gaan invoeren die ervoor zorgt dat bestaande hypothecaire leningovereenkomsten en de daarin vastgelegde renteafspraken van de ene op de andere dag op last van gemeenten (of andere overheden) kunnen worden opgebroken. Daarbij hanteert de wetgever dan als (niet cijfermatig onderbouwde maar slechts gevoelsmatige) motivatie dat die rentelasten niet meer "betaalbaar" zijn voor woningeigenaren en bovendien verduurzaming als gevolg daarvan wordt belemmerd. Stelt u zich voor dat de wetgever van mening is, dat dit toch gerechtvaardigd is omdat hypotheekhouders al jaren zo goed als geen rente meer voldoen over spaargeld van hun klanten, die rente zelf in hun zak houden, en zichzelf, gezien de werkelijke rentestanden, "verrijken" en "profiteren" van hun contractanten. Stelt u zich verder voor dat daarbij wordt bepaald dat niet de contractant (de leningnemer) maar de gemeente als derde partij (per direct zonder overgangsrecht) de bevoegdheid krijgt om af te dwingen dat banken zich houden aan gloednieuwe regels (waarvan de juridische implicaties en uitwerking in de praktijk bijna niet meer te overzien zijn door de gemiddelde leek). Het zou in dit voorbeeld volstrekt helder zijn dat de overheid zo'n wet nooit zou maken, laat staan bedenken.

Precies dit gebeurt nu wel in de huurwoningmarkt met invoering van de Wet betaalbare huur. De invoering van deze wet gaat zonder meer ontwrichtend uitpakken voor de toch al zeer schaarse woningvoorraad. Dit is zelfs nu al het geval zonder invoering ervan als gevolg van het enkele voornemen daartoe. De partij die daar dupe van is, is vooral de huurder zelf. Bestaande verhuurders kunnen de rol van verhuurder niet meer vervullen en nieuwe verhuurders zullen er niet komen. Het lijkt erop dat de wetgever dit maar niet kan of wil inzien.

Het ziet er bovendien naar uit dat de regering niet beseft dat de Wet betaalbare huur, waarmee het legaliteitsbeginsel en het eigendomsrecht worden geschonden, feitelijk de laatste wet- en regelgeving in het huurrecht vormt die de deur helemaal dicht doet voor verhuurders. Zij kunnen feitelijk niet meer beschikken over hun eigendom, laat staan dit beheren. Immers, feitelijk is tot nu toe het enige gegeven ten aanzien waarvan verhuurders met lopende huurcontracten op grond van de reeds bestaande wet- en regelgeving nog konden bouwen, de wetenschap dat huurders een specifieke betalingsverplichting hebben als tegenprestatie voor daarmee in verhouding staand huurgenot. Met die tegenprestatie kunnen verhuurders immers voldoen aan hun eigen verplichtingen, waaronder het überhaupt in stand houden/ onderhouden van de huurwoning. Dit gegeven is na invoering van de Wet betaalbare huur per direct verdwenen. Op grond van de thans geldende huurwet- en regelgeving is na invoering van de Wet betaalbare huur de optelsom van verhoudingen tussen huurders en verhuurders in lopende én nog nieuw te sluiten contracten, simpel samengevat als volgt:

- *Een verhuurder kan een lopende huurovereenkomst (vrijwel) nooit met succes opzeggen en sowieso niet zonder rechterlijke tussenkomst, aangezien voor opzegging een van de limitatief opgesomde opzeggronden zich moet voordoen (zoals dringend eigen gebruik) waarvan Kantonrechters in de praktijk zo goed als nooit oordelen dat die zich echt voordoen (artikel 7:271 en 7:274 BW);*
- *Een verhuurder kan met ingang van 1 juli a.s. nooit meer een tijdelijke huurovereenkomst aangaan. Dit is sinds 2016 op grond van de wet Doorstroming huurmarkt tijdelijk mogelijk geweest maar die wet is afgeschaft met als resultaat dat verhuurders altijd alleen maar kunnen verhuren voor onbepaalde tijd (uitzonderingen daargelaten, die nog steeds niet door het demissionaire kabinet zijn vastgesteld);*
- *Een verhuurder kan een huurovereenkomst ook niet ontbinden in geval van wanprestatie aan de zijde van huurder; daarvoor moet hij verplicht een kostbare procedure voeren bij de Kantonrechter die vrijwel altijd oordeelt dat de wanprestatie ontbinding niet rechtvaardigt (artikel 7:231 BW);*
- *Een verhuurder kan sinds 2021 ook niet meer op een normale manier de huur bij een wanbetalende huurder incasseren, want hij moet om ontvankelijk te zijn bij de rechter, op grond van de Wet Schuldhulpverlening eerst een (langdurig) traject bij de gemeente doorlopen zodat de huurder de kans krijgt om met hulp van de gemeente nog betalingsafspraken te maken en steun te ontvangen;*

- Als de verhuurder dan uiteindelijk wel bij de Kantonrechter terecht kan voor de inmiddels hoog opgelopen schuld, dan verleent de Kantonrechter de huurder vrijwel in alle gevallen – herhaaldelijk – een wettelijke “terme de grace” (artikel 7:280 BW) oftewel de mogelijkheid om achterstanden in te lopen en in ieder geval zal een Kantonrechter vrijwel nooit de betalingsachterstand ernstig genoeg achten om over te gaan tot ontbinding en ontruiming;
- Een verhuurder kan op grond van de wet de huurprijs nooit aanpassen, behoudens door middel van inflatiecorrectie mits overeengekomen, welke mogelijkheid thans onderwerp is van prejudiciële vragen bij de Hoge Raad die mogelijk zullen resulteren in onmogelijkheid tot afdwingen van inflatiecorrectie (i.e. indexatie) voor bestaande contracten; indexatie is bovendien sinds de disproportionele uitkomsten van de CPI indexen tijdens de energiecrisis door de overheid “gecapt” voor zowel sociale als geliberaliseerde woningen¹⁰;
- Een verhuurder kan zonder medewerking van zijn huurder überhaupt geen onderhoud of renovatie plegen, want het uitgangspunt is dat een huurder geen inbreuk op zijn huurgenot behoeft te gedogen en daarnaast dient een huurder in te stemmen met eventuele huurverhoging voor het terugverdienen van de investering, en daartoe is een huurder 9 van de 10 keer niet bereid (artikel 7:220 BW);
- Een verhuurder dient – na jarenlange onduidelijkheid en onzekerheid over inhoud en reikwijdte van zijn belastingplicht – sinds afgelopen donderdag 6 juni volgens de Hoge Raad weliswaar af te rekenen over “werkelijk behaald rendement” (die na invoering van de Wet betaalbare huur vooral in het laag- en middensegment veelal negatief zal zijn) maar dat werkelijk rendement wordt juridisch in werkelijkheid toch nog “vermeerderd” met “ongerealiseerde waardemutaties” en allerlei andere zeer complexe ficties die voor de gemiddelde belastingbetaler ondoorgrondelijk zijn zonder hulp van hoogleraren belastingrecht en andere fiscalisten (die zich daarover nu in allerlei massaal buigen);
- De verhuurder heeft sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap niet alleen nog maar een contractuele relatie met zijn huurder maar ook nog met een derde partij die te allen tijde in deze contractuele relatie mag en kan mengen, te weten: de gemeente;
- De invoering van de Wet goed verhuurderschap is – net als de behandeling van de Wet betaalbare huur – gepaard gegaan met het in het leven roepen van een ongekend negatief imago van “huisjesmelker”, “egoïst” en “malafide verhuurder”, welke terminologie nota bene ondertussen zelfs is geïncorporeerd in taalgebruik van lokale overheden en andere overheidsinstanties¹¹;
- In algemene zin had een verhuurder al geen contractsvrijheid bij het aangaan van huurovereenkomsten gezien de (semi-)dwingendrechtelijke status van het reeds bestaande huurrecht, maar daar komt na invoering van de Wet betaalbare huur ook nog eens bij de meest essentiële tegenprestatie van huurders zoals die (veelal al jaren/ decennia geleden) rechtsgeldig is overeengekomen én wordt nagekomen, nu ook nog eens van de een op de andere dag “illegaal” wordt en niet rechtsgeldig (meer) is.

Hier staat de positie van huurder tegenover:

- Een huurder kan altijd maandelijks zijn huurovereenkomst opzeggen zonder opgaaf van redenen;
- Een huurder kan maandenlang weg komen met wanbetaling, zonder dat hij bang hoeft te zijn om zijn huurwoning te verliezen en krijgt bij wanbetaling (gratis) hulp van de gemeente;
- Een huurder kan gratis en laagdrempelig hulp inroepen van huurcommissies, Kantonrechter en talloze andere loketten om huurkorting of andere gunstige wijzigingen op zijn/ haar huurcontract te bewerkstelligen;
- Een huurder kan sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap bovendien ook nog eens (gratis) naar de gemeente om te allen tijde te klagen over zijn verhuurder;
- Na invoering van de Wet betaalbare huur kan de huurder ook nog eens (gratis) de gemeente betrekken in de vraag hoeveel hij vanaf dan aan huur moet betalen (ongeacht wat hij al jaren betaalt en in zijn contract staat);

¹⁰ Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten (Wmhgh).

¹¹ <https://meld.nl/melding/gemeente-zaken/huisjesmelkerij/>

- Een huurder kan na het aangaan van de huurovereenkomst feitelijk voor altijd in de huurwoning blijven, ook als partijen bepaalde tijd hebben afgesproken en ook als de huurder zélf zijn verplichtingen jegens huurder niet naleeft;
- Een huurder kan zonder enige sanctionering scheefwonen en sociale huurwoningen/ laagsegmentwoningen bezet houden die volgens het systeem helemaal niet voor hem zijn bedoeld, zelfs in situaties waarin hij/ zij daarnaast nog een koopwoning op naam heeft¹²;
- Een huurder hoeft alleen klein onderhoud te plegen en hoeft bovendien niet (zomaar) te gedogen dat een verhuurder groot onderhoud of renovatie pleegt en al helemaal niet te accepteren dat als er wel gerenoveerd wordt, hij/ zij meer huur hoeft te betalen;
- De afgesproken huur kan in vrijwel geen enkel geval worden verhoogd door verhuurder;
- Inflatiecorrectie van huur is zeer beperkt mogelijk en wordt fors beperkt door overheid (en waarschijnlijk ook nog door de rechtspraak);
- Een huurder heeft voor alle ingewikkelde wet- en regelgeving op het gebied van huurrecht na invoering van de Wet betaalbare huur nooit meer advies of een jurist nodig want hij kan gratis naar de gemeente toe voor alle onderwerpen in zijn huurrelatie die hem niet welgevallig zijn en dan haalt de gemeente voor hem de kastanjes (gratis) uit het vuur.

Ziet de regering met dit totaalplaatje van de dwingendrechtelijke werking van het huurrecht dat de verhoudingen tussen verhuurders en huurders volledig scheefliggen en dat van "fair balance" al geen sprake was, én na invoering van de Wet betaalbare huur al helemaal niet meer?

Ziet de regering met dit totaalplaatje in dat geen enkele verhuurder (ongeacht welk type) na invoering van de Wet betaalbare huur nog de rol van verhuurder kan of wil behouden, laat staan dat het überhaupt mogelijk, zinvol of betaalbaar wordt om bestaande woningen te onderhouden, laat staan te verduurzamen?

Ziet de regering dan ook niet in dat er geen enkele ontwikkelaar en/ of toekomstige verhuurder op basis van dit totaalplaatje, dat erop neer komt dat er feitelijk bij het aangaan van huurovereenkomsten geen contractsvrijheid bestaat en bovendien dat gemaakte afspraken ook voor lopende contracten niets (meer) waard zijn, ooit nog in Nederland woningen zal willen of kunnen bouwen voor de huurmarkt?

Welk zwaarwegend en prangend belang van huurders is nu desondanks de reden dat de regering ondanks de extreem ontwrichtende gevolgen de Wet betaalbare huur, deze kostte wat het kost wil invoeren en waaruit blijkt dat belang dan?

Ziet de regering niet in dat juist in deze tijd (waarin het kabinet op 7 juli a.s. al één jaar demissionair is) de burger (zowel huurder als verhuurder!) zeer sterk behoefte heeft aan een betrouwbare overheid¹³ ?

Dient nu juist dit demissionaire kabinet bij invoering van nieuwe wet- en regelgeving, die dermate grote (ontwrichtende) invloed heeft, zeer scherp aandacht te besteden aan de basisbeginselen van ons rechtssysteem en ervoor te waken dat daarop geen inbreuk wordt gemaakt?

Begrijpt de regering in algemene zin ook dat juist vanwege de toeslagenaffaire, waarin de burger in extreme verwarring verkeerde over de hoedanigheid van de overheid in de rol van wetgevende en uitvoerende macht¹⁴ de overheid nu juist in het vervolg extreem voorzichtig moet zijn met inbreuk op basisbeginselen in het recht alsook het toebedelen van een rol aan de overheid in bestaande civielrechtelijke verhoudingen?

Antwoord op vraag 2 - Schending legaliteitsbeginsel veroorzaakt ernstige inbreuk op het eigendomsrecht met als resultaat: niemand kan/ wil nog verhuren in Nederland, laat staan bouwen

Om te beginnen hecht ik eraan op te merken dat het wetsvoorstel betrekking heeft op de huurprijsbescherming. De algemene wettelijke regels met betrekking tot huur en meer specifiek

¹² Huurbescherming in Nederland strekt zover dat het uitgangspunt van gerechtshoven is dat een huurder meer dan één hoofdverblijf kan hebben en dus nog steeds huurbescherming geniet.

¹³ als gevolg van overheidsbeleid tijdens de coronacrisis, de toeslagenaffaire en de omgang met de Provincie Groningen ter zake de gevolgen van gaswinning,

¹⁴ Zie Rapport "Burgers beter Beschermd" en "Ongekend Onrecht"

huur van woonruimte worden niet anders als gevolg van het wetsvoorstel. Dat geldt dus ook voor de verhouding tussen verhuurder en huurder.

In het verlengde daarvan herken ik verschillende stellingnames in de vraagstelling over de positie van verhuurder respectievelijk huurder niet. De essentie blijft dat een verhuurder woonruimte ter beschikking stelt aan een huurder die daarvoor huur moet betalen. Omdat de huurder voor zijn woning aangewezen is op het gehuurde, worden sinds jaar en dag beperkingen gesteld aan de beschikkingsmacht van verhuurders ten aanzien van door hen verhuurde woonruimten, maar het is een onjuiste voorstelling van zaken wanneer wordt gesteld dat huurders niets hoeven en alles mogen en verhuurders alles moeten en niets mogen.

Allereerst vragen de leden naar de fair balance. Bij het vereiste van proportionaliteit is het van belang dat er een fair balance bestaat tussen de regulering van het eigendomsrecht en het algemeen belang dat hiermee wordt gediend. Het wetsvoorstel is getoetst aan deze criteria. Dit is beschreven in paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting. De regering concludeert op basis van deze toets dat de regulering van het eigendom gerechtvaardigd is. Hierbij speelt onder andere mee dat het wetsvoorstel voorziet in overgangsrecht. Voor woningen in het middensegment gaan de maatregelen pas in bij nieuwe contracten, zodat de verhuurder na afloop van de huurovereenkomst zelf kan kiezen of hij opnieuw wenst te verhuren onder de nieuwe voorwaarden. Voor woningen in het lage segment qua punten, welke nu geliberaliseerd zijn door een feitelijk te hoge huurprijs, wordt een overgangstermijn ingevoerd van één jaar. Dit overgangsrecht draagt bij aan het vereiste 'voorzien bij wet'. Het overgangsrecht heeft dus tot gevolg dat de inperking van het eigendomsrecht beperkt is. Dit draagt bij aan de vereiste fair balance, omdat de verhuurder handelingsperspectief wordt geboden.

In reactie op de vraag of het voor verhuurders nog rendabel is om een woning te verhuren ben ik van mening dat het nog steeds mogelijk is om te investeren in middenhuurwoningen. Binnen het WWS zijn er verschillende aanpassingen gedaan ten gunste van verhuurders. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, wordt buitenruimte beter gewaardeerd en zijn er modernere voorzieningen toegevoegd aan het WWS. Tot slot wordt voor het toekomstige stelsel box 3, waarvan de introductie per 2027 is beoogd, voorgesteld dat voor verhuurwoningen een vermogenswinstbelasting zal gelden, waarbij pas bij verkoop belasting over de waardeontwikkeling wordt betaald. Het kabinet vindt dat zij hiermee voldoende recht heeft gedaan aan (particuliere) verhuurders. Voor (kleine particuliere) verhuurders die een redelijke huurprijs vragen is er dan ook nog steeds ruimte op de huurmarkt.

Ten aanzien van de vraag of nieuwbouw nog uit kan wil ik opmerken dat bij de vormgeving van de wet rekening is gehouden met de investeringsbereidheid in nieuwbouw. Daarvoor zijn er diverse aanpassingen gedaan, zoals ook te zien is in paragraaf 3.1.3 van de memorie van toelichting. Eerder hebben IVBN en NEPROM uitgesproken om bij deze vormgeving zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te bouwen tot en met 2030. Ook corporaties hebben aangegeven 50.000 middenhuurwoningen te willen bouwen. Bovendien zijn er – vooral vanwege de tegenwind – op verzoek van IVBN en NEPROM nog aanvullende aanpassingen gedaan (zoals het verhogen van de nieuwbouwopslag en het verruimen van de maximale jaarlijkse huurverhoging). Ook hebben de partijen steeds benadrukt dat duidelijkheid rondom de wetgeving belangrijk is.

Op de vraag welk zwaarwegend belang er voor huurders is om deze wet in te voeren ben ik eerder al uitvoerig op ingegaan. Zoals in hoofdstuk 1 van de memorie van toelichting staat beschreven, staat de betaalbaarheid van huurders onder druk. Zonder het wetsvoorstel betaalbare huur zal die betaalbaarheid verder verslechteren en ervoor zorgen dat het aanbod aan betaalbare huurwoningen voor middeninkomens verder afneemt. Het wetsvoorstel betaalbare huur maakt dat middeninkomens weer voldoende kans maken op een betaalbare middenhuurwoning.

In navolging van de opmerking van de leden van de fractie van de BBB dat er voldoende aandacht moet zijn voor de basisbeginselen van ons rechtssysteem, wil ik juist opmerken dat de overheid op

grond van artikel 22, tweede lid, van de Grondwet de grondrechtelijke zorgplicht heeft om voldoende woongelegenheden te bevorderen.

Dit betreft een sociaal grondrecht dat de regering de positieve verplichting geeft om maatregelen te treffen ter bevordering van voldoende woongelegenheden. De term woongelegenheden ziet niet louter op voldoende woningen maar tevens op de kwaliteit en betaalbaarheid van woningen. Volgens de regering rechtvaardigt dit het nemen van maatregelen om de problemen in de volkshuisvesting op te lossen en de betaalbaarheid van het wonen te borgen, zoals zij dat met het wetsvoorstel betaalbare huur voorstelt.

Vraag 3 - Waarom stelt de regering doorlopend dat verhuurders door het vragen van "te hoge huurprijzen kunnen profiteren van hoge rendementen"?

In de nota n.a.v. het verslag stelt de regering herhaaldelijk (zie bijvoorbeeld pagina 3 en 5) dat "de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst wist of had behoren te weten dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie". Met andere woorden: de verhuurder heeft bewust een ontoelaatbare huurprijs bedongen bij aanvang van de huurovereenkomst. Zoals hiervoor aangegeven: dit is onjuist. Het wettelijk systeem is nu eenmaal (tot op heden nog steeds) dat de huurprijs die je afsprekt en vastlegt, de rechtsgeldige huurprijs is, tenzij die aanvangshuurprijs na toetsing binnen 6 maanden wordt aangevochten. Dus: in gevallen waarin dat niet gebeurt, is de afgesproken huurprijs ook de daadwerkelijke en rechtsgeldige huurprijs.

De regering gaat er bij deze redenering voorts aan voorbij dat het mogelijk is (en zelfs vrijwel altijd het geval is) dat de huurprijs die in het verleden - bijvoorbeeld 10 jaar geleden - is afgesproken toentertijd (bij aanvang van de huurovereenkomst) wél maar nu niet meer overeenkomt met de maximale huurprijs die momenteel op grond van het WWS kan worden gevraagd (bij nieuwe overeenkomsten!). Dit heeft twee redenen. De huurprijs is sinds aanvang gewoon jaarlijks wettelijk correct geïndexeerd door de verhuurder met mogelijk tot gevolg dat de huurprijs per saldo thans hoger is dan dat op grond van het huidige geldende WWS had kunnen worden gevraagd als op dit moment een nieuwe huurovereenkomst zou worden aangegaan.

De andere reden is dat de liberalisatiegrens, die is ingevoerd in 1989, sindsdien ieder jaar omhoog is gegaan. Dat betekent dus dat een woning die bij het aangaan van de huurovereenkomst een rechtsgeldige geliberaliseerde huurprijs waard was (en is overeengekomen) momenteel niet meer als een geliberaliseerde huurprijs zou kunnen worden aangemerkt op grond van het thans geldende WWS als voor diezelfde woning nu (tientallen jaren later) een nieuwe huurovereenkomst zou worden gesloten. Simpelweg als gevolg van het feit dat de liberalisatiegrens thans veel hoger ligt dan destijds.

Ziet de regering in dat haar stelling dat verhuurders die volgens haar stelling een "te hoge huurprijs" krijgen niet klopt, als zij de vraag- of de huurprijs te hoog beantwoordt aan de hand van thans geldende/ huidige regelgeving en niet aan de toentertijd (bij het aangaan van de huurovereenkomst) geldende regelgeving?

Ziet zij dus ook in dat het een onjuiste en lukrake stelling is dat verhuurders "jarenlang (ten onrechte) hebben kunnen profiteren van de te hoge huren"?

Kan de regering toelichten op basis waarvan zij met zoveel stelligheid van mening is dat verhuurders in algemene zin altijd expres en bewust een zogenaamd te hoge huurprijs hebben afgesproken ten tijde van het aangaan van huurovereenkomsten in het verleden (die thans nog lopen)?

Hoe verdisconteert de regering dan in haar onjuiste redenering dat huren door de jaren heen rechtsgeldig geïndexeerd (kunnen) worden en dat bovendien de liberalisatiegrens ieder jaar weer opnieuw wordt vastgesteld?

Miskent de regering dan dat het feit dat op grond van destijds en nog steeds geldende regelgeving onze wetgever met een reden ervoor heeft gekozen om het initiatief voor het toetsen van de aanvangshuurprijs bij de contractspartij te leggen die gebaat is bij de bescherming die daarvoor wettelijk is vastgelegd, te weten de huurder zelf?

Begrijpt de regering dat die reden er in is gelegen dat in ons rechtssysteem het uitgangspunt van contractsvrijheid en partijautonomie bestaat en dat de daarmee gepaard gaande zelfredzaamheid van burgers, die zelf als enige écht inzicht hebben in hun portemonnee, hun verdien capaciteit en inschatting van prijs-kwaliteitverhoudingen (net als dat zij dat inzicht toepassen bij de aankoop van ieder ander productie of dienst)?

Ziet de regering ook in dat er met een goede reden door de wetgever een tijdslimiet is gekoppeld aan de mogelijkheid voor huurders om hun aanvangshuurprijs te laten toetsen (6 maanden) en dat dit is gelegen in de omstandigheid dat meer dan 6 maanden na aanvang van een overeenkomst, sprake is van een bestendige relatie tussen partijen waaraan beiden gerechtvaardigde verwachtingen mogen en moeten kunnen ontleen?

Begrijpt de regering ook dat als er zes maanden verstrijken na aanvang en de huurder de huurprijs niet laat toetsen, dat de huur dus aantoonbaar, bewijsbaar niet alleen "betaalbaar" is voor de huurder maar ook dat dit dús de legale huurprijs is, deze daadwerkelijk betaald wordt en dat de huurder dus in die gevallen gewoon tevreden is? Immers: een huurder kan toch gewoon de huurovereenkomst iedere maand beëindigen als hij niet tevreden is en/ of de huur door omstandigheden alsnog ná de zes-maanden-termijn alsnog te hoog vindt of niet kan betalen?

Begrijpt en beseft de regering ook dat een dergelijke beëindigingsmogelijkheid een verhuurder niet ten dienste staat (zie artikel 7:231 alsmede 7:271 jo 274 BW) en dat een huurovereenkomst voor een verhuurder in de praktijk alleen in zeer uitzonderlijke gevallen (na tussenkomst van een Kantonrechter) kan worden beëindigd en dat zij dus bij het aangaan van de huurovereenkomst een huurprijs moet afspreken waarvan hij denkt en inschat dat hij in theorie voor de rest van zijn leven de onderhoudslasten, (mogelijk) VVE bijdrage, hypotheeklasten, belastingaanslagen en alles wat verder komt kijken bij woningbezit en verhuurder te kunnen blijven voldoen?

Ziet de regering ook dat een dergelijke gerechtvaardigde verwachting in lijn is met bijvoorbeeld het verbinden van een tijdslimiet aan garanties op consumptiegoederen, samenhangend met de betreffende levensduur daarvan en dat dit wel volstrekt normaal wordt geacht?

Is het geen optie voor de regering om in plaats van invoering van een wet met onmiddellijke werking zoals zij nu voor ogen heeft met de Wet betaalbare huur en het nieuwe WWS, de termijn van 6 maanden op te rekken naar bijvoorbeeld een jaar of anderhalf jaar als zij vindt dat huurders meer tijd nodig hebben om terug te komen op hun beslissing om deze woning voor deze prijs te huren?

Waarom herhaalt de regering steeds dat verhuurders door "regels" te schenden hebben geprofiteerd van een hoog rendement? Waaruit blijkt dat dan? Kan de regering zich niet voorstellen dat verhuurders als zakelijke partijen, op basis van eigen inzichten en vergelijking van omliggende woningen, zelf in het verleden altijd een uitstekende inschatting hebben kunnen maken van wat een woning waard is en bovendien wat een woning kost aan (onderhouds)lasten?

Waarom vindt de regering in dat verband dat nu juist bij een duurrelatie tussen contractspartijen die gepaard gaat met een periodieke betalingsverplichting aan de zijde van huurder, het ook nog jaren na aanvang van de huurovereenkomst mogelijk moet worden gemaakt om de essentialia van die overeenkomst op last van de overheid drastisch aan te doen passen? Kan niet gewoon worden volstaan met het verbod op huurverhoging zoals dat al sinds jaar en dag bestaat en met de cap op indexatie zoals die nu voor zowel gereguleerde als geliberaliseerde woningen recent is ingevoerd en ook verlengd?

Ziet de regering de antwoorden op deze vragen wellicht in een ander licht als zij een vergelijking maakt met het sluiten van een hypothecaire lening bij een bank voor de aankoop van een woning, waarbij net zo goed het uitgangspunt "pacta sunt servanda" overeind blijft als de financiële situatie of woningwaarde aan de zijde van leningnemer dan wel de rentestanden aan de zijde van leninggever wijzigt? Daarbij in acht nemende dat de leninggever nota bene op grond van het hypotheekrecht kan overgaan tot executoriale verkoop als afspraken tussen partijen niet worden nageleefd en een verhuurder niet eens middelen ten dienste staan om een wanbetalende huurder in rechte te betrekken zonder eerst gedwongen de gemeente en vervolgens de Kantonrechter te betrekken?

Kan de regering zich in dit voorbeeld dan wél voorstellen dat hij dan een wet zou doorvoeren die net als hem nu voor ogen staat in de huurmarkt, drastisch ingrijpt in civielrechtelijke relaties tussen banken en burgers en dat de overheid daarmee alle grenzen over gaat die nu juist in onze rechtsstaat worden gewaarborgd door onder meer het legaliteitsbeginsel?

Antwoord op vraag 3 - Waarom stelt de regering doorlopend dat verhuurders door het vragen van "te hoge huurprijs hebben kunnen profiteren van hoge rendementen"?

In de antwoorden op de verschillende vragen ben ik uitvoerig ingegaan op de ontwikkeling van de voorraad over de afgelopen paar jaren. Terwijl de voorraad van het middensegment tussen 2015 en 2021 met 28 procent toenam, groeide de huursector boven de 1.000 euro met 135 procent.¹⁵ Hierbij is het goed om te benoemen dat de groei van het middensegment voor een deel bestaat uit woningen die op basis van het aantal WWS-punten eigenlijk in het gereguleerde segment thuishoren. Dit zijn woningen die gezien de kwaliteit onterecht worden geliberaliseerd en dus ten onrechte worden verhuurd in het vrije segment. In deze gevallen gaat de groei van het middensegment ten koste van het gereguleerde segment. Onder de streep vermindert dit de betaalbaarheid. In 2012 waren er in het midden- en dure segment respectievelijk 13.000 en 3.000 woningen die eigenlijk op basis van het aantal WWS-punten in het gereguleerde segment thuishoren. In 2021 waren dit 78.000 middenhuurwoningen en 19.000 dure huurwoningen.¹⁶ Over de tijd genomen neemt het aantal onterecht gereguleerde woningen dus toe.

Ook in het middensegment worden woningen op steeds grotere schaal verhuurd voor een prijs die niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. In 2018 had 28 procent van de middenhuurwoningen een hogere huurprijs dan de maximale huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS.¹⁷ In 2021 was dit aantal toegenomen tot 41 procent. De forse huurstijging is vooral zichtbaar bij nieuw verhuurde woningen in het vrije segment.

Bij veel huurwoningen waarvoor huurprijsbescherming geldt, worden de WWS-maxima niet gerespecteerd. WoON 2021 toont dat ongeveer de helft van de circa 248.000 private huurwoningen tot 145 punten (het puntenaantal dat correspondeerde met de liberalisatiegrens op 1 januari 2021) voor een hogere huurprijs wordt verhuurd dan het WWS-maximum. Bij deze private huurwoningen ligt de huurprijs gemiddeld circa 150 euro boven het WWS-maximum. Huurders van deze woningen hebben wel het recht op een lagere huurprijs, maar dwingen dit echter 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. Dit leidt ertoe dat mensen huren betalen die niet passen bij de kwaliteit van de woning. Daarnaast is het een van de oorzaken dat veel huurders hun woonlasten steeds minder goed kunnen dragen. Van deze groep bewoners (van huurwoningen met minder dan 145 WWS-punten maar een

¹⁵ Kernpublicatie WoON, p.4

¹⁶ WoON 2021

¹⁷ Staat van de Woningmarkt 2021, p. 71

huurprijs boven het WWS-maximum) kan ongeveer 19 procent de Nibud-basisbedragen niet betalen, en nog een 22 procent wel de basis- maar niet de normbedragen.^{18 19}

De leden van de BBB-fractie vragen tevens in te gaan op de verhouding tussen het recht van de huurder om zijn huurprijs te laten toetsen en de verhuurder die een contract heeft afgesloten met diezelfde huurder. Op grond van bestaande regelgeving kan een huurder een lagere huurprijs afdwingen via de Huurcommissie. Tegelijkertijd doen huurders dat op grote schaal niet. Slechts een deel van de huurders die toegang hebben tot de Huurcommissie maakt gebruik van hun recht op een lagere huurprijs: in de periode 2018-2021 werden jaarlijks gemiddeld circa 1.700 verzoekschriften voor huurprijsstoetsing²⁰ aan de Huurcommissie ingediend.²¹ Terwijl de inschatting is dat jaarlijks circa 40.000 nieuwe huurcontracten afgesloten worden voor private huurwoningen met een kwaliteit tot 145 punten en een huurprijs boven het WWS-maximum.²²

Het feit dat op grote schaal geen gebruik wordt gemaakt van geldende huurprijsbescherming kent uiteenlopende redenen. Zoals eerder genoemd heeft de schaarste op de woningmarkt 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 of de huurder er uit wordt gezet. Andere redenen zijn onvoldoende doenvermogen, onbekendheid met de Huurcommissie of huurregelgeving, of huurders die de Nederlandse taal niet goed machtig zijn. Uit enquêtes onder huurders die een zaak aan de Huurcommissie hadden voorgelegd, is gebleken dat iets minder dan de helft van de huurders (enigszins) bekend was met de Huurcommissie voordat ze naar de Huurcommissie stapten.²³ Deze bekendheid zal substantieel lager liggen bij de gemiddelde huurder, waaronder ook de mensen die nooit een procedure zijn gestart. 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 een duidelijke norm over de maximale huurprijzen en voorkomt een grijs gebied in de relatie tussen verhuurder en huurder. Toch is de norm alleen niet voldoende en is toezicht en handhaving ook noodzakelijk: immers kan het ook zijn dat men niet naar de Huurcommissie stapt uit vrees de woonruimte te verliezen of vanwege onvoldoende doenvermogen. Zo kan het zijn dat huurders zich niet bewust zijn van de regelgeving of hun weg niet weten te vinden in de procedures.

Voorts vragen de leden van de fractie van de BBB of het verlengen van de termijn van 6 maanden naar bijvoorbeeld anderhalf jaar een mogelijkheid is. Huurder hebben in dit geval meer tijd om terug te komen op hun beslissing om deze woning voor deze prijs te huren, zo stellen de leden van de BBB-fractie. Ik kan mij niet vinden in de stelling dat huurders terugkomen op hun beslissing om een woning voor een bepaalde prijs te huren. Zoals ik hierboven betoog worden veel woningen verhuurd voor een prijs die niet in overeenstemming is met de kwaliteit op basis van het WWS en

¹⁸ Het Nibud hanteert het uitgangspunt dat voor de laagste inkomens bij een maximale woonlast de basisbedragen beschikbaar moeten zijn voor de overige uitgaven. Bij de hogere inkomens moeten huishoudens voldoende ruimte hebben om in ieder geval het normbudget uit te geven.

¹⁹ Ook blijkt uit WoON 2021 dat in deze woningen, die eigenlijk in het gereguleerde segment thuishoren, beduidend meer midden- en hoge inkomens gehuisvest zijn (39%) dan in de woningen onder de 145 punten met huurprijzen onder het WWS-maximum (13%). Hier is sprake van een selectie-effect: private verhuurders vragen hogere huurprijzen dan de kwaliteit van de woning voorschrijft, en zoeken daarbij huurders met minder betaalisico. Dit leidt ertoe dat deze woningen, die eigenlijk betaalbaar verhuurd zouden moeten worden voor lagere inkomens, terecht komen bij hogere inkomens.

²⁰ Een huurder kan middels een verzoekschrift de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen over (onder meer) de hoogte van de (aanvangs)huurprijs. De genoemde 1.700 ziet specifiek op de geschillen die voortvloeien uit art. 7:249 BW en art. 7:254 BW (bij dit laatstgenoemde artikel voor zover wordt verzocht om een huurverlaging op basis van punten: huurverlagingen op basis van inkomen zijn hierin niet meegerekend),

²¹ Jaarverslagen Huurcommissie 2019, 2020 en 2021. Bron: www.huurcommissie.nl.

²² Dit is een inschatting op basis van Woon2021. Uit Woon2021 blijkt dat de helft van de 284.000 private huurwoningen tot 145 punten te duur verhuurd wordt. Uit WoON2021 blijkt dat in 2019 en 2020 jaarlijks ruim 40.000 van de 145.000 betreffende woningen opnieuw zijn verhuurd. Bij de nieuwe verhuring zou huurprijsstoetsing mogelijk zijn. Met deze inschatting wordt nog geen rekening gehouden met het feit dat een deel van deze huurwoningen verhuurd zal worden met een tijdelijk huurcontract waarvoor geldt dat huurprijsstoetsing op elk moment mogelijk is. Ook zijn onzelfstandige woningen hier niet in meegenomen.

²³ Companen, Onderzoek fluctuaties instroom verzoeken Huurcommissie, p. 35 (bijlage bij Kamerstukken II, 2020/21, 27926, no. 338).

halen veel huurders hun recht niet bij de Huurcommissie. Het verlengen van de termijn geeft huurders weliswaar langer de tijd om een stap naar de Huurcommissie te wagen, maar het is de vraag of huurders die stap dan ook werkelijk nemen. Zeker tegen de achtergrond dat er nog steeds sprake is van schaarste op de woningmarkt en dat een nieuwe woning niet snel is gevonden. Daarnaast laat het verhuurders langer in onzekerheid of de afgesproken huurprijs ook daadwerkelijk de geldende huurprijs blijft. Het verlengen van de termijn waarbinnen aanvangshuurprijstoetsing mogelijk is, bemoeilijkt ook de uitvoering van die toetsing. Immers, vastgesteld zal moeten worden wat de kwaliteit van de woonruimte was bij aanvang van het contract. Met het verstrijken van de tijd wordt dit moeilijker uitvoerbaar. Derhalve zie ik geen reden om deze termijn te verlengen.

Als laatste doen de leden van de fractie van de BBB een suggestie voor een verbod op huurverhoging en een cap op de indexatie. Deze suggestie houdt de situatie van hoge huurprijzen in stand, waarmee het (in ieder geval op korte termijn) niets doet aan de betaalbaarheid. De effecten van een dergelijk systeem maakt dat huren pas na verloop van tijd aansluiten bij hetgeen middeninkomens kunnen betalen.

Vraag 4 - Schadebeperking voor verhuurders per definitie onmogelijk met of zonder overgangsrecht
Tijdens de eerste vragenronde van de commissie d.d. 31 mei jl. hebben de leden van BBB-fractie uiteengezet dat verhuurders in de praktijk niet geholpen zijn bij overgangsrecht van (slechts) 1 jaar ter zake huurwoningen die thans geliberaliseerd zijn en na de invoering van de Wet betaalbare huur in het laagsegment vallen. Zij kunnen namelijk de woning in kwestie niet even binnen dat ene jaar verkopen, althans niet zonder grote verliezen (gezien de verhuurde staat), zij kunnen ook de huurder niet "uitkopen" binnen dat jaar en de huurovereenkomst kan simpelweg niet worden beëindigd nu de wet niet voorziet in mogelijkheden daartoe. Voor de goede orde: van de beëindigingsgrondslag "dringend eigen gebruik" die ter toetsing aan een rechter zou kunnen worden voorgelegd (in welk geval overigens pas na jaren procederen een uitspraak zou komen en niet binnen 1 jaar) is het voornemen tot vervreemding (i.e. verkoop) expliciet uitgesloten²⁴. In de nota n.a.v. het verslag wordt dit ook erkend (p. 4 en 5) nu herhaaldelijk wordt gewezen op het uitgangspunt koop breekt geen huur (artikel 7:226 BW). Er wordt in dit verband ook gesteld dat het opkoopverbod niet in de weg staat aan de verkoop van woningen in verhuurde staat omdat woningen die langer dan 6 maanden verhuurd zijn, zijn uitgesloten van het opkoopverbod. Op pagina 72 van de nota n.a.v. het verslag wordt zelfs gesteld: "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 contract in zit".

Deze opmerking maakt pijnlijk duidelijk dat het demissionair kabinet volledig is losgezongen van woningmarktwerking in de praktijk. Zoals reeds eerder aangegeven: een individuele verhuurde woning is feitelijk onverkoopbaar, althans daarvoor wordt altijd al een extreem lage koopsom voor voldaan, en een koopsom die ver beneden de marktwaarde ligt. Na invoering van de Wet betaalbare huur geldt bovendien sowieso dat er geen marktpartijen meer zullen bestaan die individuele woningen in verhuurde staat zullen kopen.²⁵ Hooguit (ongesplitste) complexen zijn mogelijk nog interessant zijn voor beleggers, maar dan met als uitgangspunt dat geprofiteerd kan worden van de negatieve gevolgen van de Wet betaalbare huur na invoering daarvan. Dat de overgangstermijn van 1 jaar voor middensegmentwoningen die in het laagsegment komen te vallen, dus ook maar enige soelaas biedt, is helaas verre van realistisch. Dat verhuurders van woningen die in het laagsegment vallen of gaan vallen dus massaal grote schade zullen lijden, staat dus ook vast. Daar zijn banken in Nederland zich ondertussen ook van bewust en die nemen maatregelen.

Is de regering ermee bekend dat de grote banken in Nederland nu al hun leningnemers op grote schaal per brief benaderen met de mededeling dat zij zich zorgen maken over de LTV rate als gevolg van de mogelijke invoering van de Wet betaalbare huur en dat zij nu alvast aankondigen dat

²⁴ Artikel 7:274, lid 1, sub c BW.

²⁵ Zie pagina 97 nota n.a.v. het verslag.

leningovereenkomsten na afloop van de eerstvolgende termijn niet zullen worden verlengd en zelfs zullen worden opgezegd? Zo ja, is dit dan volgens de regering acceptabel nu verkoop van woningen (als gevolg van noodgedwongen uitponding of executoriaal op last van een bank) een wenselijk neveneffect zou creëren namelijk dat er koopwoningen vrijkomen?

Antwoord op vraag 4 - Schadebeperking voor verhuurders per definitie onmogelijk met of zonder overgangsrecht

Ik heb geen signalen gekregen dat de grote banken al hun leningnemers op grote schaal per brief benaderen met de mededeling dat zij zich zorgen maken over de LTV als gevolg van de mogelijke invoering van de Wet betaalbare huur en dat zij nu alvast aankondigen dat lening-overeenkomsten na afloop van de eerstvolgende termijn niet zullen worden verlengd en zelfs zullen worden opgezegd.

Bij het bepalen van de overgangstermijnen is er gekeken in hoeverre verhuurders rekening hebben kunnen houden met de aankomende huurverlaging. Voor woningen die door de regulering in het middenhuursegment komen te vallen, geldt dat verhuurders bij de aanvang van het huurcontract nog geen rekening hebben kunnen houden met de komst van deze regulering. Zij verhuurden immers een woning die toen thuishoorde in het geliberaliseerde huursegment. Om deze reden heeft de regering ervoor gekozen om de regulering van de middenhuur pas in te laten gaan bij nieuwe huurcontracten.

Voor bestaande huurcontracten die reeds gereguleerd zijn op basis van de huurprijs is een andere afweging gemaakt. 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 bij de beslissing om wel of niet te gaan verhuren er logischerwijs rekening mee had moeten houden dat de woning alsnog in het gereguleerde segment terecht zou komen. Een verhuurder had dit risico vervolgens mee kunnen nemen bij het bepalen van de aankoopssom van de woning. Daarom vindt de regering het bij deze woningen wel gerechtvaardigd en proportioneel om in bestaande huurcontracten in te grijpen. Voor deze huurcontracten geldt dat deze na een overgangstermijn van één jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onder de werking van deze norm komen te vallen. Zoals eerder is aangegeven is het niet zo dat de woning onverkoopbaar wordt door de regulering. Een verhuurder kan er immers nog steeds voor kiezen om de woning met huurder erin door te verkopen, alleen wellicht niet voor de prijs waarvoor de verhuurder had gehoopt de woning te kunnen verkopen.

Vraag 5 - Wat is volgens de regering nu de praktische vertaalslag van de Wet betaalbare huur, direct na invoering daarvan?

Zoals bekend, voorziet de Wet betaalbare huur niet in overgangsrecht voor woningen die vallen in het laagsegment en geldt er slechts 1 jaar overgangsrecht voor woningen die na invoering van de Wet betaalbare huur in het middensegment vallen. De leden van de BBB-fractie hebben tijdens de eerste schriftelijke vragenronde op verschillende manieren de vraag gesteld hoe verhuurders door het (gebrek aan) overgangsrecht dan hun schade moeten beperken. Uit de antwoorden van de regering blijkt dat zij onderkent dat verhuurders en de maatschappij als geheel, die schade voor lief moeten nemen en dat zij dus erkent dat het (beperkte) overgangsrecht van een jaar in ieder geval niet voorziet of kan voorzien in schadebeperking.

Echter, de noodzaak voor overgangsrecht speelt ook nog een andere en zo mogelijk nog veel belangrijker rol bij de praktische uitvoering van de wet door verhuurder ná de invoering daarvan. Immers, zodra de Wet betaalbare huur is ingevoerd, dan heeft dit voor alle eigenaren van alle typen huurwoningen tot gevolg dat zij onmiddellijk en direct een puntentelling moeten laten uitvoeren op basis van het nieuwe WWS. Dat wil zeggen: als verhuurders zeker willen weten dat ze

het goed doen en geen risico willen lopen op handhaving. Alle verhuurders zullen immers op verzoek daartoe (van gemeenten, huurders of andere partijen) te allen tijde moeten kunnen aantonen hoeveel punten de door hen verhuurde woningen waard zijn. Ook als een verhuurder er op dit moment van overtuigd is dat zijn woning(en) in het hoogsegment zullen vallen. Aan slechts "een vermoeden" heeft niemand iets. Dit vermoeden moet worden aangetoond gezien de werking van de Wet betaalbare huur, die zodanig is ingericht dat gemeenten en niet huurders, naleving daarvan kunnen afdwingen op straffe van boetes.

In tegenstelling tot wat de regering keer op keer herhaalt in de nota n.a.v. het verslag hebben eigenaren van woningen tot de invoering van de Wet betaalbare huur niet al "kunnen anticiperen" op de invoering daarvan door alvast puntentellingen te verrichten op grond van het (thans nog niet geldende aangepaste) WWS. Van burgers kan en mag natuurlijk niet worden verwacht dat zij zich houden aan wetgeving die nog niet is ingevoerd, laat staan dat zij alvast gaan investeren in het uitvoeren van nog niet bestaande regelgeving. Het is dus niet realistisch dat de regering kennelijk verwacht dat de meeste verhuurders in Nederland alvast bij hun huurders zijn langs geweest om een puntentelling uit te (laten) voeren aan de hand van een nog niet geldend (concept) van het door de regering voorgestane nieuwe WWS.

Pas als de Wet betaalbare huur is ingevoerd zullen verhuurders (onmiddellijk) actie moeten gaan ondernemen. Welbeschouwd geldt zoals gezegd dat alle verhuurders in Nederland van woningen in alle segmenten na invoering van de Wet betaalbare huur ofwel direct ofwel tenminste binnen een jaar een puntentelling moeten verrichten. Dus particulieren, institutionele beleggers én woningcorporaties (in totaal 2,3 miljoen woningen). Immers: zonder zo'n puntentelling weet een verhuurder niet zeker in welk segment zijn of haar woning(en) überhaupt vallen. Belangrijker nog: zonder zo'n puntentelling kan een verhuurder niet aantonen in welk segment de woning valt. Voor de goede orde: dit geldt dus net zo goed voor verhuurders van woningen waarvan zij zelf nu "inschatten" dat deze wel meer dan 187 waard zal zijn. Ook die verhuurders zullen moeten kunnen bewijzen dat dat ook echt zo is als een gemeente (of huurder) bij ze aanklopt.

Hoe stelt de regering het zich eigenlijk voor dat dit in de praktijk zal gaan? Hoe kunnen verhuurders er nu concreet in de praktijk voor zorg dragen dat zij voldoen aan de Wet betaalbare huur?

In iedere normale en goed functionerende duurrelatie zoals een huurovereenkomst zou het volstrekt normaal zijn dat partijen samen met elkaar in gesprek gaan over de implicaties van de Wet betaalbare huur. Wil de huurder een huurprijsaanpassing, zo ja hoeveel dan, en op basis waarvan? Echter uit alles blijkt dat de veronderstelling van de regering is dat het er in de gemiddelde huurrelatie niet "normaal" en in alle redelijkheid en fatsoen aan toe gaat, maar dat de huurder per definitie de "underdog" is, die niet mondig is en niet voor zijn "rechten" durft op te komen uit angst voor represailles. Daartegenover staat de verhuurder zoals de regering deze kenschetst te weten een malafide huisjesmelker die per definitie te kwader trouw ageert en die met heel veel moeite aan zijn verplichtingen jegens huurders kan worden gehouden. Een en ander ondanks het feit dat na invoering van de Wet goed verhuurderschap, iedere huurder in Nederland, los van de beschikbaarheid van particuliere instellingen zoals huurloketten, verenigingen en (sociale) advocatuur, ondertussen niet alleen laagdrempelige toegang heeft tot de Huurcommissie, zonder procesvertegenwoordiging zo goed als gratis kan procederen bij de Kantonrechter maar nu ook nog bij een klachtenmeldpunt voor "huisjesmelkers" bij gemeenten terecht kan. Met andere woorden: zelfs ondanks de gratis hulp van drie verschillende overheidsinstanties (zowel rechtsprekend als uitvoerend) wordt door de regering aangenomen dat contractspartijen in de huurmarkt, per definitie niet op beschaaft en redelijke manier tot elkaar kunnen komen om de gevolgen van een wetswijziging te bespreken.

Desondanks moet er toch ook worden beoordeeld wat een verhuurder nu eigenlijk concreet moet doen als hij niet "malafide" is maar gewoon zakelijk en professioneel en aan de nieuwe wet wil voldoen.

Wat de leden van de BBB-fractie betreft is de enig juiste manier om als verhuurder te handelen na invoering van de Wet betaalbare huur, om er zeker van te zijn dat daaraan wordt voldaan, als

volgt. Alle verhuurders moeten ofwel direct na invoering van de wet, ofwel binnen een jaar na invoering (naar eigen inschatting, met het risico dat ze ernaast zitten) één van de drie navolgende voorbeeldbrieven sturen/ mailen aan hun huurder(s). Nota bene de inhoud betreft uiteraard fictieve voorbeelden van adressen en jaartallen.

VOORBEELD 1: situatie waarin een gereguleerde huurwoning na invoering in het laagsegment blijft vallen en misschien een verlaging OF een verhoging (!) zal krijgen

"Datum: 5 juli 2024
Amsterdam

Beste huurder,

U huurt sinds 1997 de woning aan de Keizersgracht [] te Amsterdam. Zoals u weet heb ik deze woning in 2018 in eigendom verkregen, reden waarom ik sindsdien uw verhuurder ben. U betaalt momenteel een bedrag van EUR 460 per maand aan kale huur. Dat dit zo'n laag bedrag is, is het gevolg van het feit dat mijn rechtsvoorgangers zich in bij het aangaan van de huurovereenkomst aan het toen geldende Woningwaarderingsstelsel (WWS) hebben gehouden.

Wellicht heeft u uit de media vernomen dat op 1 juli jl. de Wet betaalbare huur is ingevoerd (de "Wet betaalbare huur"). Dit heeft tot gevolg dat ik als uw verhuurder, verplicht ben om een puntentelling van uw huurwoning uit te laten voeren op grond van het nieuwe WWS, waarin tot in detail is vastgelegd welke factoren wel en welke niet mogen meewegen bij het bepalen van uw huurprijs. De prijs die u thans al jaren betaalt, is daarmee zeer waarschijnlijk van tafel. Zo'n puntentelling is dermate ingewikkeld dat ik zelf (ambtenaar van beroep) niet genoeg expertise in huis heb om dit alleen te doen. Daarom neem ik noodgedwongen een expert mee. Zoals u weet heb ik uw woning zelf nog nooit van binnen gezien. Er is dan ook geen andere manier om de puntentelling te verrichten dan door bij u langs te komen. Dit onderzoek zal ongeveer 3 uur duren.

In het geval de uitkomst van het onderzoek een lagere huur uitwijst dan u nu betaalt, wordt uw huurcontract met mij (feitelijk op last van de overheid) "opengebroken" en hoeft u vanaf het moment dat de uitkomst bekend is, per direct maandelijks mogelijk minder huur aan mij betalen. Het is namelijk de verwachting van de overheid dat de Wet betaalbare huur huren zal reduceren. Echter let op: in uw geval kan het heel goed zijn dat het onderzoek uitwijst dat de huur die u betaalt te laag is. In dat geval moet u per direct maandelijks meer aan mij gaan betalen voor dezelfde woning.

Ik wijs u erop dat ik als verhuurder jegens de gemeente Amsterdam Stadsdeel Centrum, op straffe van extreem hoge boetes vanaf de invoering van de Wet betaalbare huur verplicht ben om te allen tijde een accurate puntentelling van uw woning te overleggen. Dat betekent dus dat als u mij deze maand nog toegang tot de woning dient te verschaffen voor het verrichten van deze puntentelling. Mocht u hieraan niet meewerken, dan stel ik u hierbij noodgedwongen aansprakelijk voor de gevolgen waaronder begrepen, eventuele handhavingsacties van de gemeente.

Ik vertrouw erop dat het zover niet hoeft te komen en hoor graag van u of u beschikbaar bent voor de puntentelling op een van de volgende data.

Tot slot bied ik hierbij bij voorbaat mijn excuses aan voor de overlast.

Ik zie uw reactie graag tegemoet en dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,
Etc"

VOORBEELD 2: situatie waarin een thans geliberaliseerde woning in laagsegment kan gaan vallen

"Geachte huurder,

U huurt sinds 2002 de woning aan de Jacob Obrechtstraat [] te Amsterdam. Zoals u weet heb ik deze woning in 2015 in eigendom verkregen, reden waarom ik sindsdien uw verhuurder ben. U betaalt momenteel een bedrag van EUR 905 per maand aan kale huur.

Wellicht heeft u uit de media vernomen dat op 1 juli jl. de Wet betaalbare huur is ingevoerd (de "Wet betaalbare huur"). Op basis van de huur die u nu betaalt, zou uw woning op grond van de Wet betaalbare huur als "middensegment woning" worden aangemerkt. Echter als gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur, kan nu juist niet worden uitgegaan van rechtmatigheid van de hoogte van de huurpenningen die u mij nu betaalt, maar ben ik als verhuurder verplicht om per heden op grond van het nieuw ingevoerde WWS een puntentelling te laten verrichten. Dit is het gevolg van het feit dat ik te allen tijde aan de gemeente (indien daarom wordt verzocht) een puntentelling moet kunnen overhandigen, althans moet kunnen bewijzen dat u en ik in onze huurrelatie voldoen aan de nieuwe wetgeving. Er wordt dus vanaf heden niet meer uitgegaan van de hoogte van de huur die u bij aanvang van uw huurovereenkomst bent overeengekomen met mijn rechtsvoorganger en zoals die zich sindsdien door indexatie heeft ontwikkeld, maar van de hoogte van de huur die uw woning op dit moment volgens de nieuwe regels waard is. Helaas weet ik zelf niet wat dat is. Zoals u weet ben ik nog nooit in uw woning geweest. Daar komt bij dat de puntentelling die ik moet verrichten dermate complex is dat ik daarvoor een expert moet meenemen.

Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek kan het heel goed zijn dat uw woning in het "laagsegment" valt omdat er minder dan 147 punten²⁶ aan uw woning mogen worden toegekend. Als dat zo blijkt te zijn, dan ben ik jegens de gemeente Amsterdam verplicht om de huur uiterlijk over een jaar naar beneden bij te stellen en dan gaat u per alsdan (veel) minder huur betalen.

Dat betekent dat ik helaas mogelijk niet meer in staat zal zijn om (regulier) onderhoud te plegen aan uw woning. Ook zou dit mogelijk consequenties kunnen hebben voor mijn hypothecaire lening met in het ergste geval opheffing door de bank en (executoriale) verkoop van de woning. Uiteraard zal ik er alles aan doen om ervoor te zorgen dat u daar verder niets van merkt.

Ik wijs u erop dat ik als verhuurder jegens de gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuid, vanaf heden op straffe van extreem hoge boetes verplicht ben om te allen tijde een accurate puntentelling te overleggen. Dat betekent dus dat als u mij niet deze maand nog toegang verschaft voor het uitvoeren van deze puntentelling, ik u hierbij noodgedwongen aansprakelijk moet stellen voor de gevolgen daarvan, daaronder begrepen eventuele boetes die de gemeente aan mij oplegt.

Ik vertrouw erop dat het zover niet hoeft te komen en hoor graag van u of u beschikbaar bent voor de puntentelling op een van de volgende data.

Tot slot bied ik hierbij bij voorbaat mijn excuses aan voor de overlast.

Ik zie uw reactie graag tegemoet en dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

*Met vriendelijke groet,
Etc"*

VOORBEELD 3: situatie van een "dure" woning die vermoedelijk meer dan 187 punten waard is.
Datum: 5 juli 2024
Amsterdam

"Beste huurder,

²⁶ Aanpassing prijspeil per 1 juli a.s.; thans nog onbekend.

U huurt sinds 2002 de woning op de P.C. Hooftstraat [] te Amsterdam. Zoals u weet heb ik deze woning geërfd van familie in 2005, reden waarom ik sindsdien uw verhuurder ben. U betaalt momenteel een bedrag van EUR 1650 per maand aan kale huur.

Wellicht heeft u uit de media vernomen dat op 1 juli jl. de Wet betaalbare huur is ingevoerd (de "Wet betaalbare huur"). Dit heeft tot gevolg dat ik als uw verhuurder, verplicht ben om een puntentelling in uw huurwoning uit te laten voeren op grond van het nieuwe Woningwaarderingstelsel (het WWS) waarin tot in detail is vastgelegd welke factoren wel en welke niet mogen meewegen bij het bepalen van uw huurprijs. Dit is dermate ingewikkeld dat ikzelf (ambtenaar van beroep) niet genoeg expertise in huis heb om dit alleen te doen. Daarom neem ik noodgedwongen een expert mee. Zoals u weet heb ik uw woning zelf nog nooit van binnen gezien. Er is dan ook geen andere manier om de puntentelling te verrichten dan door bij u langs te komen. Dit onderzoek zal ongeveer 3 uur duren.

In het geval de uitkomst van het onderzoek een lagere huur of hogere huur uitwijst dan u nu betaalt, verandert er voor u verder niks in onze huurrelatie.

Ik wijs u erop dat ik als verhuurder jegens de gemeente Amsterdam Stadsdeel Oud Zuid, op straffe van extreem hoge boetes verplicht ben om te allen tijde een accurate puntentelling van uw woning te overleggen. Ik moet namelijk kunnen bewijzen dat u een huurbedrag betaalt dan volgens het nieuwe WWS niet "te hoog" (of "te laag") is. Dat betekent dus dat als u mij deze maand nog toegang dient te verschaffen voor het verrichten van deze puntentelling. Mocht u hieraan niet meewerken, dan stel ik u hierbij noodgedwongen aansprakelijk voor de gevolgen eventuele handhavingsacties van de gemeente."

Ik vertrouw erop dat het zover niet hoeft te komen en hoor graag van u of u beschikbaar bent voor de puntentelling op een van de volgende data.

Tot slot bied ik hierbij bij voorbaat mijn excuses aan voor de overlast.

Ik zie uw reactie graag tegemoet en dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

*Met vriendelijke groet,
Etc."*

De regering dient er zoals gezegd normaliter in beginsel van uitgaan dat Nederlandse burgers zich aan de wet zullen gaan houden. Dat betekent dus dat verhuurders – als het goed is – na invoering van de Wet betaalbare huur niet gaan wachten tot een huurder of een gemeente bij hen aanklopt met een verzoek om een puntentelling te gaan verrichten. De verwachting op basis van signalen uit de markt is dat professionele verhuurders (die zich eventueel ook juridisch laten bijstaan), voornemens zijn om direct na eventuele invoering van de Wet betaalbare huur, op de hiervoor aangegeven wijze hun huurders gaan benaderen, zodat zij zo snel mogelijk een puntentelling kunnen (laten) uitvoeren.

Onderkent de regering dat de meest correcte manier van communiceren na de invoering van de Wet betaalbare huur voor alle verhuurders in Nederland zou moeten inhouden dat zij een van deze brieven of een variant zouden moeten sturen aan hun huurders en daadwerkelijk puntentellingen zullen moeten (laten) uitvoeren direct na invoering van de wet teneinde er zeker van te zijn dat zij aan de vereisten van de Wet betaalbare huur voldoen? Of ziet de regering nog een andere manier?

Of: is het de bedoeling van de Wet betaalbare huur dat het initiatief tot het openbreken van lopende contracten, bij huurders en/ of gemeenten ligt?

Zo ja, hoe kan een verhuurder dan voorkomen dat hij tekortschiet in de verplichting om een schriftelijke puntentelling te produceren?

Wat moeten verhuurders volgens de regering in de praktijk in ieder geval wel minstens voor actie ondernemen om ieder risico op boetes te vermijden en op correcte wijze uitvoering te geven aan de Wet betaalbare huur?

Vindt de regering het een realistisch en haalbaar scenario dat er direct na invoering van de Wet betaalbare huur bij circa 3,5 miljoen huurders per direct een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd?

Zo niet, hoe kunnen verhuurders van laagsegment woningen (die per direct de huurprijs moeten aanpassen) er dan voor zorgen dat zij op tijd (binnen 1 maand) én een puntentelling hebben verricht met medewerking van hun huurder(s) én administratief en anderszins, daadwerkelijk daar waar noodzakelijk de huurprijs hebben aangepast?

Als dat niet lukt binnen 1 maand, lopen de betreffende verhuurders die dus geen overgangsrecht genieten dan wel al direct het risico op boetes?

Realiseert de regering zich wel dat er vooral in grootstedelijke gebieden langlopende huurcontracten bestaan van soms wel vele decennia oud, met daarin een extreem lage huurprijs op locaties en met een waardering die volgens het nieuwe WWS nu juist vele malen hoger zal uitkomen?

Zo ja, ziet de regering in dat het in die gevallen dus heel goed mogelijk en zelfs zeer waarschijnlijk is dat de huur van de betreffende laagsegmentwoning niet naar beneden maar omhoog wordt bijgesteld na een puntentelling?

Heeft de regering daarin voorzien bij het opstellen van de Wet betaalbare huur en zo niet, vindt zij dan nog steeds in die gevallen dat de Wet betaalbare huur het "betaalbaarder" maken van huurwoningen bewerkstelligt?

Is de regering zich er van bewust dat de gemiddelde verhuurder, of dit nu een woningcorporatie, particuliere belegger, institutionele belegger of buitenlandse belegger is, niet de expertise en mankracht in huis heeft die nodig is om een accurate puntentelling uit te voeren op grond van de gloednieuwe regelgeving en dat daarvoor dus expertise in huis moet worden gehaald?

Is het niet zeer waarschijnlijk dat er een wildgroei aan bedrijfjes en organisaties zal ontstaan die deze "expertise" zal gaan aanbieden voor zeer hoge bedragen en dat als de overheid niet voorziet in een keurmerk of andere vorm van certificering voor dit soort dienstverlening, er geen enkele manier bestaat voor partijen, laat staan handhavende gemeenten om de kwaliteit van dit soort dienstverlening te waarborgen?

Hoe ziet de regering het voor zich dat gemeenten zélf de waarde en juistheid van puntentellingen door dit soort bedrijven ten behoeve van verhuurders nagaat en/ of vaststelt?

Welke expertise en welke gewaarborgde kwaliteit halen gemeenten ten behoeve hiervan in huis?

Heeft de regering geen geluiden gehoord of "signalen gekregen" van gemeenten die zich met een onmogelijke opgave geconfronteerd zien terwijl zij zelf geen enkele vorm van overgangsrecht of aanpassingsperiode tot hun beschikking krijgen?

Als een huurder niet direct of helemaal niet meewerkt aan een puntentelling, kan de gemeente in dat geval volgens de Wet betaalbare huur desondanks wel handhaven en zo ja hoe dan?

Maakt het daarbij niet uit dat de verhuurder kan aantonen dat hij simpelweg geen toegang krijgt tot de woning omdat de huurder medewerking weigert?

Is een verhuurder in die situatie verplicht om een vordering in te stellen bij de Kantonrechter tot medewerking?

Vindt de regering het niet onwenselijk dat niet-coöperatieve huurders schadeplichtig zijn jegens verhuurders en dat de betreffende schade in geval van boete-oplegging meer dan een ton euro kan bedragen? Dit draagt toch per definitie niet bij aan "betaalbaarheid" van huur?

Antwoord op vraag 5 - Wat is volgens de regering nu de praktische vertaalslag van de Wet betaalbare huur, direct na invoering daarvan?

Het wetsvoorstel voorziet in 3 vormen van overgangsrecht welke in onderstaande tabel schematisch weergegeven worden:

Tabel 2.1 – Schematisch overzicht 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

Alleen voor de woningen benoemd in de onderste rij van het schema gaat de huurbescherming in bij ingang van de wet. Dit zijn woningen met huidige gereguleerde contracten (het gaat dan om onzelfstandige woonruimten en zelfstandige woonruimten met een huurprijs onder de liberalisatiegrens die gold op het moment van aanvang van het contract). Enkel dus de verhuurders die reeds verhuren in het huidige gereguleerde segment, en niet alle verhuurders in Nederland, moeten direct na de invoering van de wet een prijs hanteren conform het nieuwe WWS in het geval het gaat om een zelfstandige woonruimte en conform het WWSO in het geval het gaat om een onzelfstandige woonruimte. Verhuurt een verhuurder in het sociale segment dan is het zaak de huidige prijs te vergelijken met de maximale huurprijs gebaseerd op het nieuwe puntenaantal van het nieuwe WWS(O).

Alle andere verhuurders hebben een termijn van één jaar of voor hen geldt de wet pas bij ingang van een nieuw huurcontract. Deze verhuurders hoeven zodoende bij lopende contracten niet direct na ingang van de wet een puntentelling uit te voeren en de huurprijs daaraan aan te passen.

Het wetsvoorstel introduceert een dwingende norm die het vragen van een huurprijs verbiedt die de maximale grens van het WWS(O) voor de betreffende gereguleerde woonruimte overstijgt. Verhuurders behoren na inwerkingtreding van de wet zelf normconform gedrag te vertonen en zich hieraan te houden zonder het nodige initiatief van de gemeente/huurders om dit af te dwingen. Het is echter ook mogelijk dat een verhuurder hierop wordt aangesproken door een huurder of een gemeente. Mocht dit niet baten, dan kunnen er altijd stappen worden ondernomen via de Huurcommissie als privaatrechtelijke geschilbeslechters en/of via de gemeentes als bestuursrechtelijke toezichthouder en handhaver (boetes) jegens de verhuurder die zich niet aan de wettelijke normen conformeert.

De verhuurder zal – om zeker te zijn in welk segment de woning thuishoort en dus boetes te voorkomen – een puntentelling moeten (laten) uitvoeren. Met dien verstande dat verhuurders ook in het huidige stelsel dienden te onderzoeken of de woning gereguleerd was, indien men een huurverlaging door de Huurcommissie wilde voorkomen. Ook zal handhaving door gemeenten

proportioneel en op basis van de escalatieladder uit de Wet goed verhuurderschap plaatsvinden. Dit betekent concreet dat een verhuurder eerst gewaarschuwd wordt door de gemeente alvorens tot andere stappen (bijvoorbeeld boetes) wordt overgegaan. Dit geeft de verhuurder de kans om de overtreding te herstellen.

Op de website van de Huurcommissie staat een Huurprijscheck, die openbaar toegankelijk is en waarmee een volledige puntentelling opgesteld kan worden. De verhuurder kan gebruik maken van deze Huurprijscheck om op een gebruiksvriendelijke wijze een correct puntenaantal te berekenen. In aanloop naar de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel heeft het Ministerie nauw met de Huurcommissie samengewerkt zodat de nieuwe Huurprijscheck aansluit bij de Wet betaalbare huur en de onderliggende besluiten. Zoals reeds is genoemd, geldt de verplichting tot het opstellen van een puntentelling enkel voor nieuwe huurcontracten, die worden afgesloten na inwerkingtreding van de wet. Voor de vraag of een woning terecht geliberaliseerd is, spelen overigens drie factoren overwegend zwaar mee: de oppervlakte van de woonruimte, het energielabel en de WOZ-waarde. Op grond van die informatie is het dus voor verhuurders ook mogelijk om een grove inschatting te maken in welk segment de woning thuishoort. De voornoemde factoren zijn bovendien doorgaans (groveweg) bij de verhuurder bekend, zonder dat men een huisonderzoek hoeft uit te voeren. Indien de verhuurder geheel zeker wil zijn van het puntenaantal, zal een huisonderzoek wel nodig zijn.

Zoals op een eerdere vraag is beantwoord, geldt de verplichting tot het verstrekken van een puntentelling aan de huurder alleen bij contracten die na inwerkingtreding van de wet worden afgesloten. Het dwingend maken van het WWS gaat bovendien, zoals hierboven toegelicht, enkel direct in voor reeds gereguleerde contracten. Voor het overgrote deel van de genoemde 3,5 miljoen huurwoningen geldt dat dit corporatiewoningen zijn. Corporaties hanteren voor deze woningen reeds puntentellingen om de maximale huur te berekenen. De modernisering van het WWS en WWSO zal met zich meebrengen dat deze puntentellingen bijgewerkt dienen te worden,²⁷ maar dit zal zeker niet in alle gevallen met zich meebrengen dat een volledig nieuwe puntentelling moet worden opgesteld. Bovendien is het, omdat corporaties reeds onder de maximale huurprijs verhuren, niet te verwachten dat de modernisering van het WWS en WWSO zal leiden tot een overschrijding van de maximale huurprijs door corporaties. Overigens is het zo dat elke wijziging in het WWS en WWSO kan zorgen voor een verschuiving van de maximale huurprijs. Het mag daarom van elke verhuurder – reeds op basis van huidige regelgeving – verwacht worden dat hij zich van de nieuwe regels verwittigt en te beziet welk effect ze hebben op de maximale huurprijs. De stelling dat direct na invoering van de wet bij 3,5 miljoen huurders een huisonderzoek moet worden uitgevoerd, is dan ook onjuist.

Zoals reeds is toegelicht kunnen huurders van gereguleerde woonruimten te allen tijde naar de Huurcommissie stappen om een lagere huurprijs af te dwingen. Daar wijzigt het wetsvoorstel niets aan. Het ligt dus op de weg van verhuurders om reeds een puntentelling te hebben uitgevoerd om te bezien welke maximale huurprijs van toepassing is. Verhuurders zullen onder het nieuwe WWS(O) moeten bepalen of de wijzigingen gevolgen hebben. Gezien de directe werking van het stelsel voor deze contracten is sprake van een overtreding van de Wet goed verhuurderschap, waarop gemeenten toezicht houden en kunnen handhaven. Zoals reeds meermaals is toegelicht, zal handhaving door gemeenten proportioneel en op basis van de escalatieladder uit de Wet goed verhuurderschap plaatsvinden. Dit betekent concreet dat een verhuurder eerst gewaarschuwd wordt door de gemeente alvorens tot andere stappen (bijvoorbeeld boetes) wordt overgegaan. Dit geeft de verhuurder de kans om de overtreding te herstellen. Daarbij kunnen verhuurders eventueel gebruik maken van puntentellingen die door gemeenten zijn opgesteld in het kader van hun onderzoek.

De wet verandert niets voor lopende contracten met een huurprijs onder de maximale huurprijs die op grond van het WWS of WWSO geldt. Immers, het blijft altijd toegestaan om voor een huurprijs

²⁷ Dit is echter zo bij elke wijziging van het WWS en WWSO. Immers, gereguleerde contracten kunnen op basis van huidig geldende regelgeving al te allen tijde de correcte huurprijs afdwingen bij de Huurcommissie. Het ligt dus op de weg van verhuurders om reeds een puntentelling te hebben uitgevoerd om te bezien welke maximale huurprijs van toepassing is.

onder het WWS-maximum te verhuren. Daarom zal de door de leden van de BBB-fractie genoemde situatie, waarbij de huurprijs per direct tot het (veel hogere) WWS-maximum zal worden verhoogd, zich niet voordoen. De hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die verhuurders mogen doorvoeren is immers reeds bij wet voorgeschreven. Te hoge huurprijzen zullen echter wel gecorrigeerd worden, wat de betaalbaarheid van huurwoningen bewerkstelligt.

Aangezien de Wet betaalbare huur nieuwe regelgeving en een gemoderniseerd WWS(O) met zich meebrengt, kom ik, vóór de inwerkingtredingsdatum van de Wet betaalbare huur, met een informatiecampagne waarbij o.a. een webpagina beschikbaar wordt waar de nieuwe regels per situatie worden uitgelegd. Hierin kan een verhuurder of huurder alle regels en vereisten vinden voor zijn eigen situatie. Deze webpagina leidt verhuurders en huurders vervolgens naar de openbaar toegankelijke Huurprijscheck van de Huurcommissie. Woningcorporaties, particuliere beleggers, institutionele beleggers en buitenlandse beleggers kunnen van de gratis en gebruiksvriendelijke Huurprijscheck gebruik maken en zo tot een accurate puntentelling komen. Deze puntentelling kan ook bij een (nieuw) huurcontract worden gevoegd. Het is daarom niet noodzakelijk om van door de leden van de BBB-fractie genoemde 'expertise bedrijven' gebruik te maken.

Voor het vaststellen van een overtreding door de gemeente moet een puntentelling van de woning worden uitgevoerd. De gemeente stelt dit zelf op of vraagt de Huurcommissie een puntentelling uit te voeren. Gemeenten kunnen overwegen om zelf geen puntentelling uit te voeren en op grond van onderzoek en onderbouwing door de Huurcommissie te handhaven. Dit is mogelijk op grond van bestaande uitspraken van de Huurcommissie. Een gemeente krijgt inzicht in de bij de Huurcommissie lopende verzoekschriften, zodat op het onderzoek van de Huurcommissie kan worden teruggevalen. Tevens is het mogelijk om een verklaring bij de Huurcommissie op te vragen, waarmee het puntentotaal en de maximale huurprijs van een woning door de Huurcommissie worden onderzocht. Indien een gemeente besluit zelf een puntentelling voor een woning uit te voeren kan worden aangesloten bij het beleidshandboek van de Huurcommissie. Voor vragen over de toepassing van specifieke onderdelen van het WWS kan de gemeente informatie bij de Huurcommissie opvragen. Gemeenten kunnen ook kijken op de pagina van de Huurcommissie voor gemeenten en in de beleidsboeken over de verschillende beleidsonderwerpen.

Gemeenten kunnen optreden op basis van verschillende signalen: belanghebbenden kunnen een handhavingsverzoek doen, huurders kunnen een melding indienen bij het op grond van de Wet goed verhuurderschap verplichte gemeentelijk meldpunt en gemeenten kunnen een vorm van risicogericht, ambtshalve toezicht uitwerken, bijvoorbeeld op basis van het openbaar register van de Huurcommissie of andere (openbare of eigen) data. Ook kan de gemeente ervoor kiezen om huurders proactief te informeren over de mogelijkheden een huurverlaging af te dwingen. Daarnaast kan een gemeente op eigen waarneming handhaven. De huurder kan zich dus tot de gemeente wenden via een melding of een handhavingsverzoek of een andere route die de gemeente openstelt. Enkel bij een handhavingsverzoek is de gemeente juridisch verplicht onderzoek te doen. Bij een melding is de wijze van behandeling door de gemeente zelf te bepalen. Zo kan een geschil ook naar de Huurcommissie worden doorgeleid. Ook kan de gemeente ambtshalve, op eigen initiatief, over gaan tot handhaving als een overtreding wordt geconstateerd. Hierdoor heeft de gemeente de ruimte (met uitzondering van het handhavingsverzoek) om zelf in te schatten en te beslissen om op te treden.

De gemeente gaat over haar eigen handhavingsstrategie. In de praktijk zal het doorgaans zo zijn dat gemeenten voor toezicht op huurprijzen in contact met de huurder zullen staan. Immers, de gemeente heeft inzage in de geldende huurprijs nodig om te onderzoeken of deze te hoog is. Ook zal doorgaans toegang tot de woning verschaft moeten worden om een onderzoek uit te voeren. De gemeente kan in het kader van diens toezichthoudende taak vorderen dat huurder medewerking verleent aan het onderzoek of de huurprijs redelijk is. Overigens is het niet in de lijn der verwachtingen dat huurders niet zullen meewerken gezien een dergelijke puntentelling in het belang van de huurder is. De gemeente kan ook op basis van andere bronnen handhaven, zoals de uitspraken van de Huurcommissie. Als de gemeente door toedoen van de huurder niet kan constateren dat de verhuurder in overtreding is, kan de gemeente geen boete opleggen. Daarnaast

kan de gemeente meewegen in hoeverre verhuurder een puntentelling heeft kunnen uitvoeren. Er is deswege ook geen sprake van de door de BBB-fractieleden genoemde situatie dat niet-coöperatieve huurders schadeloos zijn jegens verhuurders.

Vraag 6 - Nieuwbouw opslag mogelijk bij aanvang bouw tot maar liefst 2028

In de nota n.a.v. het verslag wordt op pagina 10 en 11 gereageerd op de vraag waarom verhuurders die nieuwbouw realiseren in eerste instantie tot 2026 de tijd kregen om met die bouw aan te vangen om gebruik te kunnen maken van de 10% opslag en na amendement Flach tot 2028. De regering geeft aan dat deze verlenging, met als gevolg een termijn van in totaal 3,5 jaar vanaf 1 juli 2023 berekend om aan te vangen met nieuwbouw en toch nog aanspraak te kunnen maken op de bouwopslag, geen ongelijkheid bewerkstelligt omdat deze (verlenging) bepalend is voor "de groep" waarvoor dit geldt. Dit is een onnavolgbare redenering. Het punt is nu juist dat beleggers die investeren in nieuwbouw door de verlenging van deze termijn tot 2028 (uiterste datum waarop moet zijn aangevangen met de nieuwbouw van woningen), vanaf heden nog maar liefst drie jaar de tijd hebben om te gaan starten met die nieuwbouw en toch nog steeds gebruik kunnen gaan maken van de 10% huuropslag ingevolge de Wet betaalbare huur.

Hoe verhoudt deze verlenging van de termijn zich tot de extreme woningnood in Nederland die thans al acuut is, zoals de regering zelf aangeeft? Op deze manier worden beleggers die investeren in nieuwbouw toch juist niet gestimuleerd om zoveel mogelijk haast te maken en zullen dus ook partijen die maar liefst 3,5 jaar de tijd nemen om aan te vangen met bouwen, toch nog ten onrechte in de toekomst langdurig profiteren van een incentive die bedoeld is om zo snel mogelijk woningen te laten bouwen, maar dit niet bewerkstelligt?

Hoe moet dit worden gerijmd met het feit dat regering herhaaldelijk zelf stelt dat de Wet betaalbare huur de beoogde doelen (betaalbaarheid huur, verduurzaming en toename betaalbare woningen) uitsluitend kunnen worden behaald in combinatie met de bouw van nieuwe woningen? Is het daarmee niet een gegeven dat in ieder geval de eerstkomende 3,5 jaar de uitwerking van de Wet betaalbare huur niet conform de verwachtingen van de regering zal zijn aangezien de benodigde combinatie met zo snel zo veel mogelijk woningen bouwen, voorlopig ontbreekt?

Antwoord op vraag 6 - Nieuwbouw opslag mogelijk bij aanvang bouw tot maar liefst 2028

De nieuwbouwopslag is bedoeld om vertraging bij projecten die onvoldoende rekening konden houden met de invoering van de regulering zo veel mogelijk te voorkomen. Middels amendement Flach is de termijn verlengd, omdat de verwachting is dat de woningschaarste nog langere tijd aan zal houden en de opslag er ook aan bijdraagt dat nieuwbouw voldoende aantrekkelijk blijft om in te investeren. De nieuwbouwopslag is bedoeld om vertraging te voorkomen, maar is niet bedoeld om projecten te versnellen, zoals gesuggereerd wordt in de vraag. De nieuwbouwopslag draagt er aan bij dat projecten in een vergevorderd stadium niet opnieuw naar de tekentafel hoeven als gevolg van de regulering. Op die manier wordt vertraging tegengegaan. De eerdere grens van start bouw van 1 januari 2026 had wellicht ook als neveneffect dat het aantrekkelijk was om nog net voor 1 januari 2026 te starten. Dit valt weg met de verlenging van de startbouwdatum. Het is echter de vraag of dit echt tot vertraging leidt, want alleen projecten die al vergevorderd genoeg waren, hadden de startbouwdatum iets kunnen vervroegen. Dat betekent echter niet dat de woningen ook eerder opgeleverd zouden worden.

De verlengde nieuwbouwopslag biedt juist extra ruimte om de nieuwbouwdoelstellingen te behalen, omdat het voor meer woningbouwprojecten een (totale) herziening van de businesscase voorkomt. Zo hoeven projecten niet hun totale businesscase te herzien en is er een verbetering van de businesscase. Er is voor ontwikkelaars en investeerders ook geen reden om te vertragen in hun projecten. Sterker, vertraging is voor ontwikkelaars en investeerders financieel onaantrekkelijk vanwege rentekosten en latere inkomsten. Ik ben het daarom niet eens met de stelling dat de langere nieuwbouwopslag de komende 3,5 jaar tot minder nieuwe woningen zou leiden.

Vraag 7 - Geen overgangsrecht voor woningen die formeel plotseling een WWSO woning worden

Op pagina's 11, 12, 80, 81, 112 en 113 van de nota n.a.v. het verslag wordt een fout gemaakt bij de beantwoording van de vraag waarom er geen overgangsregeling geldt voor woningen die thans als zelfstandige woning worden verhuurd en na invoering van het Besluit betaalbare huur per direct als onzelfstandig worden aangemerkt. De regering stelt dat dit niet hoeft omdat het feitelijk nu al zo is dat die woningen onder de werking van het WWSO vallen en dat verhuurders nu ook al uit eigen beweging zelf hun contracten moeten openbreken en dusdanig aanpassen dat hun huurders plotseling ieder een individueel contract krijgen.

Dit is onjuist. Ja, het is correct dat in jurisprudentie (van huurcommissies en Kantonrechters) steeds vaker – in gevallen waarin dus huurders het procesinitiatief nemen! – aansluiten bij de bestuursrechtelijke definitie van een duurzame gemeenschappelijke huishouding als criterium voor de vraag of wel of niet sprake is van kamerverhuur. En ja, men zou kunnen stellen dat de voorgenomen aanpassing met het Besluit betaalbare huur, een vorm van codificatie daarvan is. Echter, er moet hier wel een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen wetgevende en rechtsprekende macht. Onze rechtsstaat is nog altijd gebaseerd op het beginsel van Trias Politica. Pas als het Besluit betaalbare huur daadwerkelijk zou zijn ingevoerd, dan pas zijn verhuurders wettelijk verplicht om – kennelijk uit eigen beweging – hun contracten aan te passen/ open te breken en nieuwe contracten aan te gaan. Doen zij dat voor die tijd, dan plegen zij simpelweg contractbreuk hetgeen nu volgens ons civiele recht juist niet is toegestaan. Het spreekt voor zich dat overgangsrecht – of te wel een redelijke periode om dit allemaal mogelijk te maken en uit te voeren – pure noodzaak is.

Nog maar recent, te weten op 29 mei 2024 heeft de Raad van State in haar advies over het Besluit betaalbare huur, gewezen "op het belang van inzicht in de gevolgen van mogelijke verschuivingen tussen de stelsels voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte." Voorts geeft de Raad van State aan dat het bij de grondige herziening van het WWS en het WWSO onduidelijk blijft hoe de gevolgen daarvan bijvoorbeeld voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en investeringsmogelijkheden in elkaar grijpen."

Dus: niet alleen moet de doelmatigheid bij gebrek aan informatie en onderbouwing van het Besluit betaalbare huur ernstig in twijfel worden getrokken, tevens wordt op geen enkele manier serieus toegelicht of onderbouwd waarom er geen overgangsrecht gaat gelden voor de gevolgen van de herdefiniëring van de definitie van "zelfstandige woonruimte".

Kan de regering toelichten waarom deze drastische wijzingen in het bestaande systeem op deze wijze, losgekoppeld van de Wet betaalbare huur die daar wel onlosmakelijk mee samenhangt, dan noodzakelijk zijn en zouden bijdragen aan betaalbaarheid van huurwoningen, verduurzaming en toename van betaalbare huurwoningen?

Kan de regering toelichten waarom hier geen overgangsrecht voor is geregeld?

Kan de regering tevens duidelijkheid scheppen over de voorgestelde definitie van een zelfstandige woning (waarvan sprake zou zijn indien deze wordt bewoond door maximaal twee personen of door een 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' van drie of meer personen) waarom de Raad van State op 29 mei jl. heeft verzocht?²⁸

Zo wordt voor een eenvoudige uitvoering (en gemeentelijke handhaving) uitgegaan van de fictie dat in een huurwoning met minder dan drie huurders geen kamerverhuur plaatsvindt. Dit raakt ook de rechtszekerheid. Daarnaast is uit de toelichting niet op te maken welke concrete jurisprudentie ten grondslag ligt aan de uitwerking van 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden'. Kan de regering deze vragen beantwoorden voor het plenaire debat, zodat dit duidelijk is wanneer het Wetsvoorstel betaalbare huur in stemming wordt gebracht?

²⁸ <https://www.raadvanstate.nl/adviezen/@142892/w04-24-00064/>

Kan de regering voorts duidelijk maken wat de praktische en financiële consequenties van het voorstel op dit punt zijn voor huurders en verhuurders? Kan zij daarbij bijvoorbeeld aandacht besteden aan situaties waarin mensen na een studie samen een woning huren vanwege de krapte in alle segmenten van de woningmarkt? Is het de bewuste keuze van de regering om deze gevallen met de nieuwe definitie van onzelfstandige woonruimte onder een ander regime te laten vallen (kamerhuur / onzelfstandige woonruimte) dan voorheen en zo ja, waarom dan?

Antwoord op vraag 7 - Geen overgangsrecht voor woningen die formeel plotseling een WWSO woning worden

Het Besluit huurprijzen woonruimte kent zowel een puntenstelsel voor zelfstandige als voor onzelfstandige woonruimten. De Huurcommissie past voor de toepassing van dit onderscheid een toetsingskader toe dat met de wijziging van het besluit wordt gecodificeerd. Dit om uniforme toepassing door Huurcommissie en gemeenten mogelijk te maken en verrassingen bij verhuurders weg te nemen. Reeds op grond van huidige regelgeving dient het WWSO toegepast te worden om de maximale huurprijs bij (verkapte) kamerverhuur te berekenen. Verhuurders die zich hier niet aan houden, lopen dus al het risico op een huurverlaging. Zoals eerder is toegelicht, is overgangsrecht noodzakelijk bij gevallen waar een situatie wezenlijk wordt veranderd. Aangezien daar hier geen sprake van is, ziet de regering geen noodzaak voor overgangsrecht met betrekking tot de aangescherpte definitie. Daarmee zou juist de indruk kunnen ontstaan dat kamers met een groepscontract als een zelfstandige – en daarmee vaak geliberaliseerde – woonruimte kunnen worden verhuurd en zouden situaties die nu al niet voldoen aan de gestelde regels door de wetgever worden gelegitimeerd. De aangescherpte definitie in het besluit helpt dus met het voorkomen van nadelige verrassingen voor verhuurders indien de huurder naar de Huurcommissie stapt. Mede gelet op uniforme uitvoering door gemeenten en Huurcommissie is het noodzakelijk dat met invoering van de wet duidelijk is welk puntenstelsel op elke verhuursituatie van toepassing is.

Er is overigens geen sprake van de verplichting om nieuwe contracten af te sluiten, enkel om de gevraagde huurprijs in overeenstemming te brengen met de maximale huurprijs op grond van het WWSO. Van contractbreuk is dus geen sprake.

De genoemde fictie dat voor toepassing van het WWS(O) geen sprake is van kamerverhuur bij verhuur aan twee personen, helpt met een uniforme en duidelijke uitvoering van de regeling. Deze duidelijke norm, die voor huurders, verhuurders, gemeenten en Huurcommissie goed toe te passen is, versterkt juist de rechtszekerheid omdat vooraf duidelijk is welke situaties onder welke vorm van huurprijsbescherming vallen.

De Raad van State heeft in haar advisering op het Besluit betaalbare huur aangegeven dat meer toelichting omtrent de aangescherpte definitie van een zelfstandige woonruimte wenselijk is. De regering zal daarom de toelichting op de genoemde punten aanvullen en verduidelijken, waaronder jurisprudentie omtrent het begrip 'duurzaam gemeenschappelijke huishouding', de te verwachten consequenties voor huurders en verhuurders en het ontbreken van noodzaak voor overgangsrecht. Dit laatstgenoemde punt is overigens ook uitvoerig toegelicht in de beantwoording van de vragen uit het verslag van uw Kamer.

Vraag 8 - Verwarring kamerverhuur in het bestuursrecht en in het civiele recht

Op pagina 12 van de nota n.a.v. het verslag wordt gesteld dat er bestuursrechtelijk sinds de jaren 90 altijd een kamerverhuurvergunning van de gemeente nodig is als er "meerdere" huishoudens komen te wonen. Dat is correct. Maar daar gaat het niet om. De voorgestelde wijzigingen in de Wet betaalbare huur zijn civielrechtelijk van aard en hebben met de herdefiniëring van de term zelfstandige woonruimte tot gevolg dat als een gezin bijvoorbeeld een bejaarde (schoon)ouder in huis (huurwoning) wil nemen dat de verhuurder voor onder- of medehuur alleen toestemming kan geven indien de bestaande (hoofd)huurovereenkomst wordt opgebroken en aangepast, zodanig dat onzelfstandige woonruimte in de zin van de (nieuwe) wet wordt verhuurd.

Oftewel: er is dan civielrechtelijk (en gek genoeg in dat geval niet bestuursrechtelijk!) sprake van kamerverhuur met een huurprijs in conformiteit met nieuwe WWSO. In die gevallen zal een

verhuurder overigens bij de meeste gemeenten nu juist niet óók nog een huisvestingsvergunning hoeven aanvragen voor kamerverhuur omdat in de meeste gemeenten zo'n vergunning alleen verplicht wordt gesteld voor méér dan 2 (eenpersoons)huishoudingen in een woning.

Als de verwarring tussen het begrip kamerverhuur in bestuursrechtelijke zin en civielrechtelijke zin hiermee is opgehelderd, realiseert de regering zich dan dat geen enkele verhuurder na invoering van het Besluit betaalbare huur, ooit zal toestaan dat een gezin of persoon die van hem een zelfstandige woning huurt, een (schoon)moeder, vluchteling of student in huis zal nemen? Zelfs niet als het WWSO in hernieuwde vorm de maximale huurgrens met 25% verhoogt?

Anders gezegd: kan de regering zich voorstellen dat een verhuurder die een zelfstandige woning verhuurt er niet op zit te wachten om een goed lopend contract met een correcte huurprijs en een fijne contractspartij "open te breken" en een nieuw contract aan te gaan met diezelfde huurder waarin kamerverhuur overeengekomen wordt, uitsluitend om die huurder tegemoet te komen aan de wens om (al dan niet tijdelijk) een familielid of andere derde onderdak te bieden?

Begrijpt de regering ook dat dit gegeven geheel los staat van het feit dat men voor drie of meer (eenpersoons)huishoudens in één woning, óók nog eens een kamerverhuurvergunning van de gemeente nodig heeft, en dat dit niet van invloed is op de hiervoor geschetste situatie?

Vindt de regering het wenselijk dat een dergelijke relatief kleine verandering in een duurzame gemeenschappelijk huishouding (te weten: (tijdelijke) opvang van een derde partij, bestaande uit een één-of meer persoonshuishouding) niet op deze onnavolgbare wijze "overgereguleerd"²⁹ dient te worden in tijden van grote schaarste maar juist gestimuleerd?

Kan de regering alsnog toelichten waarom nu juist wel alleen een uitzondering wordt gemaakt voor hospitaverhuur terwijl de vraag naar die constructie (waarvoor overigens al sinds jaar en dag een rechtsfiguur is vastgelegd in artikel 7:274 lid 1 sub f BW en helemaal geen nadere regulering nodig is) momenteel vele malen kleiner is dan de vraag naar een constructie die het mogelijk maakt om eigen bejaarde familieleden of vluchtelingen in huis te kunnen nemen zonder allerlei ingewikkelde en onnodige juridische consequenties?

Antwoord op vraag 8 - Verwarring kamerverhuur in het bestuursrecht en in het civiele recht

In zijn algemeenheid geldt dat de aanscherping van de definitie van zelfstandige woonruimte voor toepassing van het WWS dan wel het WWSO belangrijk is voor het bieden van duidelijke huurprijsbescherming aan kamerhuurders met een groepscontract én helpt bij een goede uitvoering van huurprijsstoetsing en toezicht op de huurprijzen. Vaak worden nu groepscontracten op basis van het WWS 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, huurders halen niet altijd hun recht en gaan 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

²⁹ Waarbij zelfs gespecialiseerde huurrechtjuristen zoals huurrechtadvocaten en Kantonrechter, ondertussen al lang door de bomen het bos niet meer zien, getuige ook de innerlijke tegenstrijdige lagere jurisprudentie op dit punt.

betaalbare huur namelijk de taak om – net als de Huurcommissie – het WWS(O) 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 beoordelen in hun huidige uitvoeringspraktijk al of een verhuursituatie zelfstandig of onzelfstandig van aard is, op basis van de definitie uit de Huisvestingswet 2014. De aanscherping van de definitie van een zelfstandige woonruimte voor toepassing van het WWS(O) zorgt ervoor dat deze definities gelijklopen. Daarmee wordt ook voorkomen dat een gemeente in een woonruimte oordeelt dat op basis van de Huisvestingswet 2014 sprake is van een onzelfstandige woonruimte – waarvoor mogelijk een omzettingsvergunning vereist is – en dat op basis van het Besluit huurprijzen woonruimte 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. Daarnaast regelt de definitie alleen voor de vraag welke huurprijs gevraagd mag worden, en niet voor welk contract mag worden toegepast. Of sprake is van huur van woonruimte, is verder afhankelijk van de specifieke context van het geval. Zo is er bij de voorbeelden die de leden van de BBB-fractie aanhalen veelal sprake van logeren of iemand gratis tijdelijk laten inwonen. Hierbij is geen sprake van verhuur van woonruimte waardoor dus ook de huurregelgeving (inclusief WWS) niet van toepassing is op de logé(s) of gratis tijdelijke inwoners.³⁰ 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 van hetzelfde huishouden en van de (ver)huur van een zelfstandige woning. In dat geval is het WWSO ook niet van toepassing. Specifiek ten aanzien van hospitaverhuur is – onder voorwaarden – een uitzondering opgenomen, zodat de hospitaverhuurder wel volgens het WWS kan blijven huren van de hoofdverhuurder (woningeigenaar). Hospitaverhuur draagt bij aan het beter benutten van de bestaande voorraad en biedt kansen om leegstaande kamers te benutten. Hospitaverhuur is een afgebakend type verhuur en middels deze uitzondering wordt voorkomen dat hoofdverhuurders (woningeigenaren) terughoudend worden met het verlenen van toestemming voor hospitaverhuur.

Vraag 9 - Gaat het kabinet er kennelijk toch vanuit dat het initiatief voor het (doen) aanpassen van de huurprijs toch altijd in alle gevallen bij de huurder ligt en niet bij gemeenten (of verhuurders)?

De regering spreekt op pagina 14 van de nota n.a.v. het verslag haar verwachting uit dat gemeenten niet overbelast zullen raken na invoering van de Wet betaalbare huur nu huurders ook dan nog steeds naar de huurcommissie kunnen stappen. Los van het feit dat dit niet wordt onderbouwd en niet meer is dan een vermoeden blijkt hieruit ook opeens een geheel nieuwe kijk van de regering op de werking van de Wet betaalbare huur.

Op pagina 14 van de nota n.a.v. het verslag stelt de regering namelijk zonder meer dat zij ervan uitgaat na invoering van de Wet betaalbare huur, het (nog steeds) de huurder is die het initiatief zal moeten nemen om zijn huurprijs te laten toetsen of aanpassen. Zij stelt immers dat de huurder na invoering van de Wet betaalbare huur de keuze heeft om ofwel naar de gemeente te stappen om de verhuurder te laten aanpakken of naar de Huurcommissie (zoals thans ook al het geval is) en zijn verwachting is dat huurders ook na invoering van de Wet betaalbare huur "zich niet uitsluitend tot de gemeente zullen richten" (zoals juist wel wordt verwacht naar aanleiding van duidelijk signalen vanuit de gemeenten).

Dit is onbegrijpelijk en onnavolgbaar. Het is volgens de tekst en werking van de Wet betaalbare huur, die meerdere aanpassingen doet aan de nog maar zeer recent ingevoerde Wet goed

³⁰ Dergelijke situaties zullen veelal vallen onder 'huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is'. De artikelen 7:232 t/m 7:282 BW zijn niet van toepassing op deze situaties (zie artikel 7:232 lid 2 BW).

verhuurderschap, nu juist de bedoeling dat gemeenten zélf uit eigen beweging verhuurders gaan aanpakken, ook zonder dat de huurder daarop zit te wachten en/ of daarom vraagt. Sterker nog: dat gebeurt ook al in bepaalde wijken in grote steden op grond van de algemene bevoegdheid die nu al is vastgelegd in de Wet goed verhuurderschap voor gemeenten om een vergunningsplicht op te leggen voor bestaande huurovereenkomsten. Dit gebeurt ook al, zoals in Leiden of bijvoorbeeld de wijk Carnisse in Rotterdam, alwaar verhuurders – zonder dat de huurder daar enige rol in heeft – eind vorig jaar massaal brieven hebben ontvangen waarmee hen de verplichting wordt opgelegd om een verhuurvergunning aan te vragen voor bestaande huurovereenkomsten, vaak tegen betaling van hoge leges (in Leiden meer dan 900,- euro). Die vergunning wordt vervolgens doorgaans verleend onder de voorwaarde dat de verhuurder dan wel “een huurprijs berekent die overeenstemt met het – thans geldende – WWS. Daarbij wordt nimmer aangegeven dat en zo ja waarom de reeds overeengekomen huurprijs dan niet zou overeenstemmen met het geldende WWS. De vraag of dat zo is, wordt dus aan de verhuurder overgelaten.

Met de invoering van de Wet betaalbare huur wordt deze gang van zaken nader geformaliseerd en wel zodanig dat er geen vergunningen meer aan te pas komen maar dat gemeenten altijd en overal van verhuurders kunnen eisen “dat ze voldoen aan het WWS”, ook zonder dat daarvoor een concreet aanwijsbare aanleiding bestaat. Immers: de Wet en het Besluit betaalbare huur hebben als doel om conformiteit aan het nieuwe WWS te bewerkstelligen, met onmiddellijke en dwingende werking.

Hoe is het mogelijk dat de regering dan nu, in het allerlaatste stadium van het wetgevingsproces, opeens voor het eerst stelt dat niet gemeenten uit eigen beweging maar altijd in opdracht en op initiatief van de huurder de verhuurder zullen aanspreken op hun plicht “om te voldoen aan het WWS” (die ook al uit de wet zelf voortvloeit)? Terwijl dit in werkelijkheid dus nu al – op grond van de reeds ingevoerde versie van de Wet goed verhuurderschap – in de praktijk helemaal niet zo is, aangezien gemeente nu juist op grond van die wet uit eigen beweging verhuurders in specifieke door henzelf aangewezen wijken van grote steden “aanpakken”?

Als de regering daadwerkelijk uitgaat van het initiatief van de huurder, wat zou dan de meerwaarde zijn van de invoering van de Wet betaalbare huur terzake het toebedelen van vergaande bevoegdheden aan gemeenten? Het is toch juist de bedoeling van de regering om het mogelijk te maken dat ook huurders die zelf te angstig of onwetend zijn óf géén initiatief nemen, te beschermen tegen te hoge huurprijzen? Anders kan men toch nu gewoon volstaan met huurcommissie- en gerechtelijke procedures (waarbij het initiatief ook al sowieso bij de huurder ligt)?

De regering stelt dat te verwachten valt dat de huurder alleen in geval van “misstanden” of “in geval van een zwakke (kennis)positie” naar de gemeente zal stappen in plaats van naar de huurcommissie; hoe verklaart de regering dit? Waarom zou een huurder eerder naar een gemeente stappen dan naar een huurcommissie? Hoe weet een huurder eigenlijk überhaupt nog in welke gevallen hij bij welke instantie hoort aan te kloppen?

Als dit zo is waarom krijgen gemeenten dan toch zeer vergaande bevoegdheden inclusief het opleggen van exorbitant hoge boetes voor “recidivisten”? Dit was toch juist bedoeld voor huurder die hun huur eigenlijk niet kunnen betalen maar daar niks over durven te zeggen (dus ook niet bij gemeenten)?

De regering zegt “niet te herkennen dat de bevoegdheden van gemeenten die van huurders uit hoofde van artikel 7:254 BW ver zou overtreffen”; hoe verklaart zij dan dat een gemeente, (i) zonder de woning in kwestie te hoeven betreden of van binnen te kennen, (ii) zonder een “voorstel” te doen aan verhuurders in de zin van artikel 7:254 BW en (iii) zonder een puntentelling te hoeven verrichten op grond van het (nieuwe) WWS, en (iv) zonder verder enige vorm van onderbouwing en alleen maar met behulp van (de aankondiging van) het opleggen van boetes in de vorm van een bestuursrechtelijk besluit of voornemen daartoe, bestuursdwang hoeft toe te passen? Hoe is dit te vergelijken met een beroep van een huurder op artikel 7:254 BW, die daarvoor met behulp van

tenminste een jurist of juridisch loket alsook met een door hemzelf verrichte puntentelling (ex artikel 7:252 BW) een onderbouwd voorstel moet doen en bij niet aanvaarding naar de Huurcommissie of Kantonrechter zal moeten?

In dit verband wordt ook gewezen op de stelling van de regering dat "de huurder zeker niet wordt ontslagen van zijn eigen verantwoordelijkheid" in geval van een beroep op artikel 7:254 BW, want "hij zal een eigen rapportage moeten inbrengen, zijn voorstel moeten onderbouwen en/ of de puntentelling moeten ontkrachten etcetera". Ziet de regering niet in dat een huurder nooit meer langs de (voor de meeste niet-juristen nogal ingewikkelde en onbekende) weg van dit wetsartikel tot een verlaging zal proberen te komen als hij volledig kosteloos de kastanjes door de gemeente uit het vuur kan laten halen, welke gemeente niets hoeft te onderbouwen én geen puntentelling zal hoeven verrichten en dus ook geen inbreuk zal hoeven te worden gemaakt op het huurgenot van huurder?

Antwoord op vraag 9 - Gaat het kabinet er kennelijk toch vanuit dat het initiatief voor het (doen) aanpassen van de huurprijs toch altijd in alle gevallen bij de huurder ligt en niet bij gemeenten (of verhuurders)?

De stelling van de leden van de BBB-fractie, dat handhaving door gemeenten enkel op initiatief van de huurder zou kunnen plaatsvinden, is onjuist. Dit is ook nooit door de regering beweerd. Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is beschreven, kan de gemeente immers ook op basis van eigen onderzoek of bijvoorbeeld de uitspraken van de Huurcommissie handhaven. Het is wel de verwachting dat doorgaans naar aanleiding van een melding van een huurder zal worden gehandhaafd. De gemeente zal immers doorgaans inzage nodig hebben in de geldende huurprijs en de maximale huurprijs op grond van het WWS(O). Medewerking van de huurder is daarvoor belangrijk, maar niet noodzakelijk. De gemeente is echter vrij om zelf een handhavingsstrategie vorm te geven op grond van de (met de Wet betaalbare huur aangevulde) Wet goed verhuurderschap. De signalen op basis waarvan de gemeente kan handhaven en hoe deze handhaving vormgegeven kan worden, is uitvoerig beschreven in paragraaf 3.2.2 van de memorie van toelichting.

De meerwaarde van de toezichthoudende rol ten opzichte van de Huurcommissie als onafhankelijke geschilbeslechter is tevens uitvoerig beschreven in de memorie van toelichting. De Huurcommissie kan door haar onafhankelijkheid en haar rol als geschilbeslechter geen partijen actief bijstaan of adviseren. Daarom dient een huurder of verhuurder zelf de stap naar de Huurcommissie te maken. Ook doet de Huurcommissie enkel uitspraak over het geschil tussen partijen. De gemeente houdt tevens op grond van de Wet goed verhuurderschap breder toezicht dan op enkel de hoogte van huurprijzen. Zo kan de gemeente ook meewegen in hoeverre de verhuurder zich aan zijn of haar informatieplicht richting huurder houdt, of in hoeverre mogelijk sprake is van intimidatie. Dit kan een meerwaarde bieden voor een huurrelatie waarin de verhoudingen gespannen zijn of expliciet sprake is van intimidatie van de kant van de verhuurder. Bovendien kan de gemeente proactief toezichthouden en handhaven, waar de Huurcommissie afhankelijk is van de actie van huurder of verhuurder, en kan de gemeente tevens huurders adviseren. Daarmee ontstaat een laagdrempelige hulpinstantie voor kwetsbare huurders die zelf de weg naar de Huurcommissie niet weten te vinden.

Met de wet wordt de reikwijdte van de toetsing door Huurcommissie en gemeenten meer gelijkgetrokken.³¹ Immers, door de verbrede toepassing van artikel 7:254 BW kan de Huurcommissie straks te allen tijde de huidige huurprijzen toetsen, net als gemeenten op grond van de uitgebreide Wet goed verhuurderschap. De kwalificatie van de leden van de BBB-fractie dat gemeenten zullen handhaven zonder woningen te bezoeken, puntentellingen uit te voeren of bewijs van een overtreding te overleggen, is nergens op gestoeld. Zoals in de memorie van toelichting uitgebreid is beschreven, dienen gemeenten te bewijzen dat sprake is van een overtreding en moeten zij hier ook proportioneel op handhaven. Daarvoor zal doorgaans een huisonderzoek en puntentelling nodig zijn. De kwalificatie van de leden van de BBB-fractie dat de bevoegdheden van

³¹ De Huurcommissie heeft een verderstrekkend toetsingsbereik, aangezien een huurder een procedure kan starten voor aanvangshuurprijsstoetsing, op grond van artikel 7:249 BW.

gemeenten – door het ontbreken van onder meer bewijslast – ver die van de Huurcommissie zouden overtreffen, gaat daardoor evenmin op. Ook de stelling van de leden dat een huurder op grond van artikel 7:254 BW altijd bijgestaan zou moeten zijn door een jurist of juridisch loket, is onjuist. De Huurcommissie is er juist op ingericht dat huurders en verhuurders laagdrempelig hun zaak voor het voetlicht kunnen brengen. Tevens kan een huurder op grond van artikel 7:249 BW de Huurcommissie verzoeken een puntentelling uit te voeren, zonder dat huurder zelf eerst een voorstel aan verhuurder (op basis van een eigen puntentelling) hoeft te doen.

Zoals is toegelicht in de memorie van toelichting bij het voorstel en in het antwoord op eerdere vragen van de leden van de BBB-fractie kent een gang naar de Huurcommissie verschillende voordelen voor de huurder. Daardoor is het niet te verwachten dat huurders enkel gebruik zullen maken van de mogelijkheid om een melding in te dienen bij de gemeente. Zo biedt een procedure bij de Huurcommissie immers als voordeel dat de huurprijs direct verlaagd kan worden, waar de gemeente aanstuurt op gedragsverandering bij de verhuurder. Bij een procedure op grond van artikel 7:249 BW kan de huurder tevens tot zes maanden aan te veel betaalde huur terugvorderen van de verhuurder. Tevens is de procedure bij de Huurcommissie zo laagdrempelig mogelijk ingericht en werkt de Huurcommissie doorlopend aan het verbeteren van haar toegankelijkheid en klantvriendelijkheid. Op haar vernieuwde website biedt de Huurcommissie toelichting aan huurders en verhuurders over hun rechten en plichten. Tevens kunnen zij terecht bij het klantcontactcentrum voor algemene informatie over het huurrecht of specifieke informatie over een in te dienen of lopend geschil. Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur wordt tevens het Besluit huurprijzen woonruimte gewijzigd met als doel om de werking van het WWS en WWSO te objectiveren. Daarmee wordt het uitvoeren van een puntentelling makkelijker en duidelijker. Ook heeft de Huurcommissie haar Huurprijscheck vernieuwd, zodat het invullen daarvan verder vergemakkelijkt wordt. Gelet op alle bovenstaande factoren biedt een gang naar de Huurcommissie voordelen voor huurders. 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. Ten slotte kunnen gemeenten meldingen van huurders ook doorverwijzen naar de Huurcommissie, indien dat bijvoorbeeld een voordeel voor de huurder oplevert. De gemeente kan dus ook een laagdrempelig loket zijn dat huurders helpt bij een gang naar de Huurcommissie.

Vraag 10 - De Wet betaalbare huur getuigt van gebrek aan inzicht/ kennis ter zake de wettelijke bevoegdheden van appartementsrechtenaren

De regering is er in de eerste vragenronde op gewezen dat individuele appartementsrechtenaren niet de juridische bevoegdheid hebben tot verduurzaming en/of renovatie en dat dit een belemmering vormt om daartoe over te gaan, direct dan wel binnen 1 jaar na invoering van de Wet betaalbare huur. Op pagina's 15, 16 en 30 van de nota n.a.v. het verslag wordt gesteld dat appartementsrechtenaren al jaren op de hoogte zijn of hadden moeten zijn geweest van landelijke gesubsidieerde verduurzamingsdoelstellingen en dat zij al lang hadden kunnen en moeten verduurzamen en dat de Wet betaalbare huur daarom niet behoeft te voorzien in overgangsrecht.

De regering heeft de vraagstelling niet goed begrepen. Volgens boek 5 van ons Burgerlijk Wetboek worden de juridische verhouding tussen appartementsrechtenaren in een gesplitst complex bepaald door (i) de akte van splitsing, (ii) het daarop toepasselijke splitsingsreglement en (iii) de splitsingstekening. In standaarddocumentatie die notarissen hiervoor gebruiken en die is geregistreerd in de Openbare Registers en daarmee toegankelijk voor het publiek, worden en zijn daken, gevels, trappenhuisen, funderingen, kozijnen et cetera, aangemerkt als "gemeenschappelijke delen van het pand". Een appartementsrechtenaar heeft niet meer of minder in eigendom dan "de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijken hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt" (artikel 5:106 lid 4 BW). Dit soort kadastrale documentatie is dan ook dusdanig ingericht dat appartementsrechtenaren uitsluitend gezamenlijk over de gemeenschappelijke delen van het pand kunnen beschikken en beslissen met als gevolg dat individuele appartementsrechtenaren daartoe dus géén bevoegdheid hebben.

Het spreekt voor zich dat dus met meerderheid van stemmen moet worden beslist over het aanbrengen van bijvoorbeeld zonnepanelen (onroerende aanhorigheden die door natrekking onderdeel worden van het pand met alle – juridische – gevolgen van dien). Bij vergaande constructieve wijzigingen aan het pand of het complex, moet zelfs unaniem vóór worden gestemd en dient de splitsingsakte (met een nogal ingewikkelde langdurige procedure) notarieel te worden gewijzigd. Daar moet ook geld voor zijn in het reservefonds en als dat er niet is, moet er een besluit worden genomen over het aangaan van leningen. Hoe groter het complex, des te meer appartementsrechtenaren en des te moeilijker en trager een besluit tot grootscheepse renovatie en/ of verduurzaming zal worden genomen en des te onwaarschijnlijker dat deze in de nabije toekomst voortvarend en daadwerkelijk zal worden uitgevoerd. Ook geldt bij een groter complex dat de samenstelling van de bewoners qua eigenaar-bewoners versus huurders diverser zal zijn, hetgeen ook van directe invloed is op besluitvormingsprocessen.

De vraag aan de regering was en blijft: op welke wijze heeft de Wet betaalbare huur hier rekening mee gehouden? Dit geldt te meer in het licht van het feit dat volgens haar de betaalbare huur moet worden gecreëerd met betrekking tot laag- en middensegment woningen en dat nu juist dit soort woningen 9 van de 10 keer appartementen betreffen. Ziet de regering niet in dat het feit van algemene bekendheid is dat besluitvormingsprocessen binnen VVE er buitengewoon traag aan toe gaan en dat individuele beleggers daarop helemaal geen invloed kunnen uitoefenen?

Hoe verhoudt het antwoord op deze vraag zich tot het feit dat de regering met betrekking tot een heel ander punt op pagina 47 van de nota n.a.v. het verslag refereert aan een brief van 5 september 2023 (TK 30 196, nr. 817) met daarin een VVE-versnellingsagenda die in voorbereiding is alsmede een Wet die in 2026 zal worden ingevoerd waarmee voor alle VVE's in Nederland een meerderheid van 50 + 1 gaat gelden voor het nemen van een besluit over verduurzamingsmaatregelen? Dan begrijpt de regering dus kennelijk wél heel goed dat besluitvormingsprocessen binnen VVE's momenteel in juridische zin in Nederland dusdanig zijn ingericht, dat deze in de weg staan aan voortvarende investeringen en verduurzaming? En dan weet de regering toch ook dat een wet waarmee dat moet worden gewijzigd nog lang niet zal zijn ingevoerd? Dan dient toch de Wet betaalbare huur in ieder geval voor zowel laag- als middensegment) in een overgangstermijn die ten minste aansluit bij de termijn die voorzien wordt voor het invoeren van deze nieuwe VVE-wet?

Los van de vraag hoe een dergelijke wet goederenrechtelijke en/ of zakenrechtelijke werking zou moeten gaan krijgen in de toekomst (hetgeen met de inrichting van ons huidige BW simpelweg onmogelijk is), is het in confesso dat een dergelijke wet thans nog (lang) niet bestaat en dat men is aangewezen op wat momenteel bepaald is in splitsingsreglementen ten aanzien van besluitvorming en men bovendien is aangewezen op goedgevulde reservefondsen, die lang niet altijd voorhanden zijn. Hoe kan het dat de regering dan toch van mening is dat VVE's in Nederland die het vooralsnog moeten doen met de bestaande wetgeving en splitsingsdocumentatie dan al wel in de aanloop naar het eventueel aannemen van de Wet betaalbare huur, al lang collectief hadden moeten en kunnen verduurzamen?

Antwoord op vraag 10 - De Wet betaalbare huur getuigt van gebrek aan inzicht/ kennis ter zake de wettelijke bevoegdheden van appartementsrechtenaren

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. In de nota naar aanleiding van het verslag ben ik hierop ingegaan.³² Individuele beleggers in een VVE hadden dus al rekening moeten houden met de verduurzamingsdoelstellingen, daarvoor noodzakelijke financiële reserves kunnen opbouwen en tijdig het besluitvormingsproces kunnen starten.

Het komt regelmatig voor dat verhuurde woningen in het lage- en middensegment onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Dit wetsvoorstel beoogt ook dan huurders te beschermen

³² Kamerstukken I, 2023-23 , 36496, F.

tegen te hoge huren en een te hoge energierekening. Door het laten meewegen van het energielabel bij het bepalen van de huurprijs krijgt de verhuurder een stimulans om te gaan verduurzamen. De huurder wordt tegelijkertijd beschermd tegen een hoge huur en/of energierekening.

In een VvE-gebouw kan zowel sprake zijn van collectieve delen waar de VvE over gaat als van privé delen die van de eigenaar zijn. Dit is bepaald in de splitsingsakte van de desbetreffende VvE. Ten aanzien van de privé delen van een appartement kunnen appartementseigenaren maatregelen nemen die het energielabel van het appartement verhogen zonder iets te hoeven afstemmen met de VvE. De verhuurder is hiervoor niet afhankelijk van de VvE. Wanneer een verhuurder de gemeenschappelijke delen van het VvE-gebouw, zoals gevel dak of vloer, wil verduurzamen, is een besluit van de VvE nodig. Ook andere eigenaren van een VvE hebben belang bij verduurzaming. Daarnaast zijn er nu subsidies beschikbaar om de VvE te stimuleren tot verduurzaming en bieden rijk en gemeenten VvE's hulp en informatie over hoe VvE's beter kunnen verduurzamen.

Deze werkwijze is voor een individuele belegger niet anders dan elke andere eigenaar in het VvE-gebouw. Bij de aankoop van een appartementsrecht wordt de koper doorgaans op de hoogte gesteld van het feit dat voor sommige maatregelen toestemming nodig is van de Algemene Leden Vergadering (ALV) van de VvE, zoals ook bij verduurzaming. Individuele beleggers zullen doorgaans op de hoogte zijn van de doelstellingen op het gebied van verduurzaming. Elke eigenaar heeft stemrecht op de ALV en de mogelijkheid plannen in te dienen met betrekking tot verduurzaming. Een individuele belegger heeft dus wel degelijk invloed binnen de VvE door verduurzaming.

Concluderend ben ik dan ook van mening, dat ook eigenaren in een VVE rekening hadden kunnen houden met verduurzamingsdoelstellingen zodat in het voorliggende wetsvoorstel voor hen geen specifieke maatregel hoeft te worden opgenomen.

Met betrekking tot de tweede vraag: in mijn brief van 5 september 2023 (TK 30 196, nr. 817) kondigde ik onder andere een versoepeling van de besluitvorming aan voor VvE's, waarbij ik via een set aan maatregelen de benodigde versnelling van verduurzaming van VvE's wil stimuleren. Ik wil hierbij benadrukken dat verduurzaming op dit moment bij steeds meer VvE's al plaats vindt. Dat er steeds meer verduurzaamd wordt door VvE's is ook terug te zien in de stijgende cijfers van zowel het Nationaal Warmtefonds als ook bij de Subsidie Verduurzaming Verenigingen van Eigenaars (SVVE), met meer dan 100 Warmtefonds aanvragen en meer dan 550 vergeven subsidies in 2023 voor verduurzaming door VvE's. Mijn ambitie is vanzelfsprekend om deze aantallen verder te verhogen; precies hiervoor is de versnellingsagenda bedoeld. Individuele beleggers hebben goede mogelijkheden om hun VvE te verduurzamen. Ik merk ook op dat dit al jaren onder de huidige regelgeving gebeurt. Het beschermen van huurders tegen hoge huren is bij appartementen van VvE's net zo belangrijk als het beschermen van huurders bij woningen waarbij er geen sprake is van een VvE. Het toepassen van een overgangstermijn is in mijn optiek dan ook niet wenselijk en nodig.

Tot slot, in reactie op de derde vraag en zoals ik hiervoor ook al aangaf, 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. In de nota naar aanleiding van het verslag ben ik hierop ingegaan.³³ Individuele beleggers in een VVE hadden dus al rekening moeten houden met de verduurzamingsdoelstellingen, daarvoor noodzakelijke financiële reserves kunnen opbouwen en tijdig het besluitvormingsproces kunnen starten. Onder de huidige wet- en regelgeving is verduurzaming al goed mogelijk en zijn er zoals aangegeven steeds meer VvE's reeds aan het verduurzamen. Het is goed mogelijk een hogere labelletter te bereiken voor bijna alle appartementen zonder de splitsingsakte te hoeven wijzigen. Om collectieve delen te verduurzamen kan een VvE gebruik maken van gelden in hun reservefondsen. Soms hebben VvE's echter niet voldoende gespaard voor investeringen. Daarom zijn er verschillende subsidiemogelijkheden voor

³³ Kamerstukken I, 2023-23 , 36496, F.

VvE's om verduurzaming toegankelijk te maken, zoals ik in mijn eerdere beantwoording heb aangegeven. Denk hierbij aan de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH), de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH) (voor individuele maatregelen in appartementen) de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE), en de subsidie verduurzaming verenigingen van Eigenaars (SVVE). Daarnaast kan er bij het Warmtefonds geleend worden voor verduurzaming tegen een gunstig tarief voor VvE's.

Vraag 11 - Geen rechtvaardiging voor exorbitante boetes

Uit de nota n.a.v. het verslag blijkt dat er geen enkele gedocumenteerde en/ geregistreerde ervaringen bestaan die gemeenten hebben met handhaving en boeteoplegging sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap.

Loopt de regering dan niet veel te hard van stapel met het opnemen van de mogelijkheid tot het opleggen van exorbitant hoge boetes bij overtreding, hetgeen te meer klemmt vanwege het feit dat voor het laagsegment geen overgangsrecht bestaat en er wel echt éérs een kwalitatief correct puntentellingsrapport moet liggen voordat men (gemeenten) kunnen vaststellen of er wel sprake is van schending van de Wet betaalbare huur? Welke rechtvaardiging is hier dan voor?

Nu de regering zelf ervan uit gaat dat het initiatief voor het aanpassen van de huurprijs altijd bij de huurder zelf zal liggen na de invoering van de Wet betaalbare huur, en de huurder alsdan naast een gang naar de Kantonrechter en de huurcommissie ook nog een beroep kan doen op zijn/ haar gemeente om tot een gewenste huurverlaging te komen, is dan het hanteren van dermate extreme sanctionering (zonder dat daaraan statistieken met ervaringen uit het verleden kunnen worden verbonden) niet buitenproportioneel, sterker nog: helemaal niet nodig?

Indien dit wel nodig mocht zijn volgens de regering; hoe denkt zij dat een verhuurder (of deze nu en grote zakelijke partij is of een individuele huurder) dit soort boetes kan betalen?

Hoe wordt het antwoord op deze vraag geplaatst in het licht van het feit dat hypotheekhouders verhuurders van woningen nu al aanschrijven met aankondiging van maatregelen in geval van verzuim zijdens verhuurders ná invoering van de Wet betaalbare huur enkel en alleen vanwege door banken voorziene betalingsproblematiek als gevolg van die wet (nog zonder boeteoplegging uit hoofde van die wet)?

Antwoord op vraag 11 - Geen rechtvaardiging voor exorbitante boetes

Met het wetsvoorstel wordt een landelijke, dwingende norm geïntroduceerd met betrekking tot maximale huurprijzen, waaraan verhuurders van gereguleerde huurwoningen zich moeten houden. Dit is noodzakelijk om de huurprijsbescherming in Nederland te versterken en daarmee te waarborgen dat huurders een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning. Momenteel is het enige risico voor te duur verharende verhuurders dat het te hoge huurbedrag wordt gecorrigeerd naar het juiste bedrag door middel van een uitspraak van de Huurcommissie of de rechter. Het introduceren van boetemogelijkheden brengt hier verandering in en creëert een risico op een boete voor de verhuurder waardoor deze eerder normconform gedrag zal vertonen. Het gaat bij dit wetsvoorstel om een verbod op het vragen van een huurprijs door verhuurders die de maximale grens van het WWS voor de betreffende gereguleerde woonruimte overstijgt. In het verlengde van deze verschuiving van een afdwingbaar WWS(O) stelsel naar een verbodsbepaling ligt dat dit niet enkel op initiatief van de huurder kan rusten maar dat toezicht en handhaving noodzakelijk zijn. Deze toezichthoudende taak wordt met dit wetsvoorstel belegd bij gemeenten omdat de gemeente al breder toezicht houdt en de instrumenten heeft om malafide verhuurders te signaleren en te bestraffen. Met de Wet goed verhuurderschap is deze toezichthoudende taak namelijk reeds belegd bij gemeenten net als aanverwante wet- en regelgeving op het gebied van bouwen, huisvesting, leefbaarheid, leegstand en ruimtelijke ordening. Gemeenten kunnen met dit aanvullend instrument integraal toezicht houden op een omvangrijk deel van de huurmarkt en controleren of verhuurders zich houden aan de regelgeving. De bestuursrechtelijke route is daarom, naast de reeds mogelijke gang naar de kantonrechter en de Huurcommissie, noodzakelijk om

verhuurders te kunnen sanctioneren en zo gedragsverandering te bewerkstelligen waardoor een sluitend systeem van huurprijsbescherming ontstaat. Hierbij wordt aangesloten bij het instrumentarium dat al voorzien is in de Wet goed verhuurderschap en dat proportioneel toegepast dient te worden. Het gaat om in het bestuursrecht gebruikelijke instrumenten bestaande uit waarschuwen, bestuursdwang, lasten onder dwangsom, bestuurlijke boetes en uiteindelijk eventueel beheerovername. Met dit bestuursrechtelijke instrumentarium kan een gemeente zowel punitieve als niet-punitieve handhavingsmiddelen inzetten, afhankelijk van de concrete situatie. Bij vaststelling van een eerste geringe overtreding ligt een waarschuwing voor de hand. Dit geeft verhuurders de kans om alsnog aan de dwingende norm te voldoen. Dit geldt ook voor verhuurders die direct aan de nieuwe norm moeten voldoen zonder overgangsrecht, zoals de door de leden van de BBB-fractie aangehaalde verhuurders in het laagsegment. Dit geeft de kans om alsnog de puntentelling op te stellen en wanneer nodig de huurprijs aan te passen. Indien de verhuurder na een waarschuwing of herstelsanctie het gedrag niet heeft aangepast conform de nieuwe geldende wet- en regelgeving kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. Uit het feit dat een verhuurder het zover heeft laten komen, blijkt dat de eerdere maatregelen voor hem onvoldoende aanleiding zijn geweest om zijn niet normconforme verhuurbedrag te wijzigen. Tot slot is het 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 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 handhavingsinstrumenten door de gemeente.

Vraag 12 - Het creëren van meer woonmeters kan ten onrechte niet gelijk worden gesteld aan het creëren van nieuwe huurwoningen in het laag- en middensegment zoals de Wet betaalbare huur voorstaat

Op pagina's 19 en 46 van de nota n.a.v. het verslag stelt de regering dat het opsplitsen van woningen (woonvormen) niet onder de opslag valt met als reden dat er niet meer vierkante woonmeters worden gerealiseerd.

Hoe legt de regering dit uit in het licht van de grote woningschaarste die er al is en die alleen maar toeneemt?

Immers, een van de doelstellingen van de Wet betaalbare huur is toch het creëren van meer woonruimte in het laag en middensegment met een "betaalbare" huur?

Zijn nu niet juist kleinere woningen altijd per definitie "betaalbaarder" dan grote woningen? Ook zonder invoering van de Wet betaalbare huur?

Dan vindt het creëren van meer "betaalbare" woningen toch bij uitstek plaats door zelfstandige woningen die relatief groot zijn op te splitsen in meerdere woningen? En er is toch juist bij jonge mensen/ eenpersoonshuishoudens en kleine gezinnen enorme behoefte aan (kleinere en dus betaalbaarderde) woningen?

Dat door splitsing gecreëerde woningen juist relatief klein zijn, draagt toch ook op grond van het nieuwe WWS juist bij aan de betaalbaarheid daarvan?

De regering geeft tegelijkertijd aan splitsen (toch) wel te willen "bevorderen". Kan de regering dan toelichten hoe dat dan wél zal gebeuren?

Antwoord op vraag 12 - Het creëren van meer woonmeters kan ten onrechte niet gelijk worden gesteld aan het creëren van nieuwe huurwoningen in het laag- en middensegment zoals de Wet betaalbare huur voorstaat

Splitsen draagt bij aan het beter benutten van de bestaande voorraad. Daarom zet het kabinet hier ook op in. Zoals de leden van de BBB-fractie schrijven zijn kleinere woningen vaker betaalbaarder en splitsen kan daarom ook bijdragen aan betaalbare woningen. Eén van de belemmeringen voor

splitsen is dat gemeenten en woningeigenaren onvoldoende bekend zijn met de mogelijkheden van splitsen en de regelgeving daarover. Ook zijn er gemeenten waar het splitsen van woningen beleidsmatig niet of beperkt wordt toegestaan. In sommige wijken is dat passend, maar er zijn ook wijken en buurten waar splitsen juist voordelen kan brengen. Om meer grip te krijgen op de huidige mogelijkheden van splitsen wordt daarom met de gemeenten onderzocht hoe zij in hun beleid omgaan met woningsplitsingen om vervolgens de gemeenten, waar woningsplitsing wel kan en wenselijk is, actief te gaan aanmoedigen om in hun lokale woonvisies en woonbeleid het splitsen van woningen te stimuleren. Dat aanmoedigen gebeurt ook al in algemene zin, bijvoorbeeld door handreikingen van Platform 31. In het derde kwartaal dit jaar zal de Tweede Kamer geïnformeerd worden over het totaal aan maatregelen rondom splitsen.

Ten aanzien van het afbakenen van de nieuwbouwopslag is gekozen om de grens te leggen bij woningen die helemaal nieuw worden opgeleverd, bijvoorbeeld door transformatie of het optoppen van woningen. Bij deze woningen worden vierkante meters woonruimte toegevoegd. De nieuwbouwopslag gaat niet gelden voor bestaande woningen die worden gesplitst. De reden om de nieuwbouwopslag zo af te bakenen is dat de nieuwbouwopslag primair bedoeld is voor nieuwbouwprojecten waarbij grote investeringen worden gedaan en een lange voorbereiding aan ten grondslag ligt. Bovendien, zo gaf ik al in de eerdere beantwoording aan, 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.

Vraag 13 - Er wordt miskent dat met de Wet betaalbare huur in het huurrecht een unieke situatie gaat ontstaan dat overheden de bevoegdheid krijgen om in te grijpen in civielrechtelijke (huur)relaties

Op pagina 25 van de nota n.a.v. het verslag stelt de regering dat het "heel gebruikelijk is dat de overheid bestuursrechtelijke boetes oplegt tegen overtredingen die een civielrechtelijke aard hebben". Zo noemt de regering als voorbeeld dat er boetes kunnen worden opgelegd aan een horecagelegenheid als alcohol wordt geschonken aan minderjarigen. Deze vergelijking gaat echter volledig mank. Een horecagelegenheid heeft van de gemeente (als het goed is) een vergunning waarin precies staat wat hij wel en niet mag doen en waarin ook precies staat welke sanctionering zal worden opgelegd als zij de fout ingaat, waaronder de situatie dat aan minderjarigen wordt geschonken. Die vergunning vormt dus de juridische grondslag voor sanctionering. Het is dus niet zo dat er na oplegging van die boete, iets verandert in de relatie tussen de horecaondernemer en de minderjarige, te weten het feit dat dat de betreffende minderjarige eenmalig – of misschien zelfs vaker – alcohol heeft kunnen kopen in die horecagelegenheid. Die minderjarige krijgt dan geen korting op de reeds gekochte en betaalde consumptie. Daar komt nog eens bij dat de gemeente zélf zal moeten aantonen en bewijzen dát de horecaondernemer daadwerkelijk aan een minderjarige alcohol heeft verkocht door dus zelf de identiteit van die minderjarige vast te stellen c.q. de horeca ondernemer op heterdaad te betrappen.

Dit is dus een wezenlijk andere situatie dan die gaat bestaan na invoering van de Wet betaalbare huur. Immers: de overheid maakt op grond van die wet (als derde partij) – veelal zonder dat er een bestuursrechtelijke vergunning is geëist van c.q. is verleend aan de verhuurder³⁴ – inbreuk op de essentialia van civielrechtelijke duurovereenkomsten tussen twee contractspartijen die al tijdens geleden is aangegaan. Dit terwijl partijen tot en met heden gewoon voldoen aan de thans geldende wet- en regelgeving (ook in de gevallen dat de huurder niet binnen de eerste 6 maanden de aanvangshuurprijs heeft laten toetsen!). Sterker nog: die inbreuk door de overheid als derde partij bij een duurovereenkomst tussen twee partijen bestaat eruit dat de verhuurder op straffe van een boete opgedragen wordt om contractbreuk te plegen in een volkomen rechtsgeldige en legale huurrelatie die veelal al jaren zo niet tientallen jaren bestaat. Niet alleen schendt de onmiddellijke werking van een geheel nieuwe wet voor lopende overeenkomsten dus het legaliteitsbeginsel,

³⁴ Alhoewel op grond van de Wet Goed Verhuurderschap nu wel in sommige gemeenten een algemene verhuurvergunning wordt geëist voor reeds (lang) bestaande huurovereenkomsten; maar in die vergunningen staat niet opgenomen hoeveel punten de woning heeft en wanneer concreet sprake is van overtreding en ook niet wat de consequenties zijn (hiervoor moet men bij de Wet betaalbare huur zélf zijn).

tevens heeft die werking een direct effect voor beide contractspartijen en dan ook nog eens ter zake één van de meest essentiële onderdelen daarvan te weten: de betalingsverplichting.

Dat de wetgever deze bevoegdheid voor gemeenten creëert en dit zelfs al min of meer heeft gedaan bij de invoering van de Wet goed verhuurderschap is zeer uitzonderlijk in de geschiedenis van ons rechtssysteem en ongekend in het civiele huurrecht zoals vastgelegd in ons Burgerlijk Wetboek. Dit terwijl het belang dat daarmee gediend zou zijn ten ene male ontbreekt.

Ziet de regering niet dat in dit geval in de verste verte niet eens een begin is of wordt gemaakt met een cijfermatige concrete onderbouwing van de stelling dat huur momenteel niet "betaalbaar" is (in weerwil van de zeer stellige advisering van de Raad van State d.d. 15 november 2023), laat staan van de inschatting dat dit straks na invoering van de Wet betaalbare huur wel zo zal zijn?

Sterker nog: ziet de regering ook in dat de manier waarop contractspartijen geacht worden uitvoering te geven aan de Wet betaalbare huur volstrekt onduidelijk is? Moet de verhuurder nu wachten op initiatief van een huurder of niet? Moet een huurder nu naar de verhuurder zelf, naar de huurcommissie, de Kantonrechter of de gemeente als hij denkt dat hij huurverlaging kan krijgen (ook als hij de huur prima kan betalen)? Hoe kan een verhuurder nu eigenlijk echt op de meest logische en correcte wijze zelf uitvoering geven aan de Wet betaalbare huur? En moet dat ook als de huurder dat helemaal niet wil en/ of hier niet aan meewerkt?

Aangezien er volgens de regering nog gewerkt wordt aan een communicatiecampagne om de nieuwe regels zo breed mogelijk onder de aandacht te brengen, alsook een Handreiking en een modelverordening die gemeenten kunnen gebruiken bij de implementatie van de Wet, staat het dan ook volgens de regering zelf dus niet vast dat de Wet betaalbare huur na invoering in ieder geval niet bepaald voor zich spreekt en dat alle partijen die daarvan onderwerp zijn (huurders, verhuurders en gemeenten) echt nog wel een behoorlijke periode nodig zullen hebben om de gevolgen en de werking daarvan überhaupt in kaart te krijgen? En dat een en ander ook nog door en als gevolg van "monitoring" door de regering, in beweging kan blijven?

Erkent de regering niet dat – als het echt zo zou zijn dat veel huurders nu de huur niet zouden kunnen opbrengen en als de huur dus echt "onbetaalbaar" zou zijn (hetgeen nergens uit blijkt), dat een wet op dit punt niet dusdanig complex zou moeten zijn dat er eerst allerlei handreikingen en modelverordeningen nodig zijn om deze wet te doorgronden/ na te kunnen leven, maar dat deze dan ook direct na invoering de "urgente" situatie van "onbetaalbaarheid"³⁵ zou moeten opheffen?

Is de regering niet van mening dat het ambtelijk apparaat na invoering van de Wet betaalbare huur nog meer zal worden belast en dat, nog los van het feit dat deze wet zeer complex is en veel open einden heeft, sowieso al disproportioneel veel meer mankracht in de ambtenarij zal gaan vergen dan dat thans al het geval is in en op de huurmarkt? Waarom is het nodig dat gemeenten nu ook nog worden ingezet, naast huurcommissies en kantonrechters alsmede talloze particuliere en semi-publieke organisatie zoals landelijke en lokale huurloketten, verenigingen (Vereniging Eigen Huis, Woonbond et cetera), en huurrechtadvocaten die zich al sinds jaar en dag bezig houden met huurrecht, straks ook gemeenten (zeer waarschijnlijk voornamelijk nog gemeenten) hun middelen en "resources" moeten wijden aan het faciliteren van huurders (en verhuurders) bij de uitvoering van de Wet betaalbare huur.

Hoe gaat de regering (beleids)coördinatie toepassen tussen de verschillende overheidsniveaus (nationaal, regionaal, lokaal) om te zorgen dat de regelgeving na implementatie daarvan, effectief en consistent wordt toegepast?

Zijn er plannen voor samenwerking met verhuurdersorganisaties om gezamenlijk beleid te ontwikkelen dat zowel de belangen van huurders als verhuurders beschermt?

³⁵ Die dus niet onderbouwd is aangetoond.

*De realisatie van middenhuurwoningen zal worden "gemonitord". Hoe ziet deze monitoring eruit en welke parameters worden gehanteerd om de effectiviteit van de nieuwe wetgeving te evalueren? Wat doet de regering om de administratieve lasten voor particuliere en institutionele verhuurders te minimaliseren in het kader van de nieuwe regelgeving te meer gezien de extreme administratieve lasten en de complexiteit daarvan die voortvloeien uit het Box 3 arrest van de Hoge Raad van 6 juni 2024?*³⁶

Antwoord op vraag 13 - Er wordt miskent dat met de Wet betaalbare huur in het huurrecht een unieke situatie gaat ontstaan dat overheden de bevoegdheid krijgen om in te grijpen in civielrechtelijke (huur)relaties

De vrije sector is van 415.000 woningen in 2015 gegroeid naar 648.000 in 2021. Maar het dure segment is met 135 procent gegroeid in die periode en het middensegment slechts met 28 procent. Middenhuurwoningen verdwijnen zonder regulering dus in een rap tempo naar het dure segment. In 2016 werd 80 procent van de vrijgekomen vrije huurwoningen nog in het middensegment verhuurd; in 2022 was dit slechts 45 procent. Het vooruitzicht is dat zonder regulering het lage- en middensegment steeds verder zal krimpen, doordat steeds meer huurwoningen naar het dure huursegment verschuiven.

De huurprijzen zijn in de afgelopen jaren enorm gestegen. Gemiddeld genomen gingen in periode 2017-2022 de huren voor zittende bewoners in het vrije segment jaarlijks met 21 euro per maand omhoog (CBS). Bij bewonerswissel namen de huren beduidend meer toe. De maandelijkse huurstijging bij bewonerswissel bedroeg gemiddeld ruim 100 euro in de jaren 2017-2022. In de G4 (Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag) lag de gemiddelde verhoging op circa 160 euro per maand bij bewonerswissel. Met een uitschieter in het jaar 2018 waarin de maandelijkse huren bij bewonerswissel met circa 230 euro werden verhoogd. De huurverhoging bij mutatie was 10,9 procent in 2023. 40 procent van huurprijzen in de vrije sector ligt boven het WWS. Dit is dus geen exces, maar een structurele misstand.

Steeds meer huurders kunnen steeds moeilijker rondkomen. 29 procent van de huurders in de vrije sector waren in 2021 meer dan 40 procent van hun inkomen kwijt aan hun woning (WoON). In 2018 was dat nog 24 procent. Van een groep bewoners (van huurwoningen met minder dan 145 WWS-punten maar een huurprijs boven het WWS-maximum) kan ongeveer 19 procent de Nibud-basisbedragen niet betalen, en nog eens 22 procent wel de basis-, maar niet de normbedragen. Deze ontwikkelingen laten een duidelijk beeld zien: de huurprijzen van vrijesectorwoningen stijgen fors en dat is voor een groeiende groep niet meer te betalen. Als we niks doen wordt dit nog veel erger. Dat raakt aan de bestaanszekerheid, wat ook bij de verkiezingen – terecht – een belangrijk thema is geweest.

Als het totaalpakket van regulering van het middensegment en het dwingend maken van het WWS is doorgewerkt, zullen ruim 300.000 woningen een lagere huurprijs krijgen dan zij nu hebben. De huurprijs van deze woningen gaat naar schatting met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden. Dit betekent een forse verbetering van de betaalbaarheid van het wonen voor een grote groep mensen, ook omdat gemeenten een toewijzingsbeleid kunnen voeren. Lage en middeninkomens betalen dan een huurprijs die in lijn is met de kwaliteit van de woning. In paragraaf 5.1 van de memorie van toelichting wordt uitgebreider ingegaan op de gevolgen voor de betaalbaarheid van het wetsvoorstel.

Het is helder hoe er uitvoering moet worden gegeven aan de nieuwe wet- en regelgeving. Een verhuurder heeft zich te houden aan het geldende maximum volgens het WWS. In de tabel hieronder wordt schematisch weergegeven wanneer aan het geldende maximum moet worden voldaan.

Tabel 2.2 – Schematisch overzicht overgangsrecht

³⁶ ECLI:NL:PHR:2023:655; ECLI:NL:PHR:2023:1191; ECLI:NL:PHR:2024:133.

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

Het is dus aan de verhuurder om de huurprijs binnen de geldende termijn zo vast te stellen dat deze in lijn is met de geldende wet- en regelgeving. Indien een verhuurder dat nalaat, riskeert deze dat de huurder zich meldt bij de verhuurder, naar de Huurcommissie stapt of dat de gemeente hierop gaat handhaven. De memorie van toelichting bij het voorstel behandelt uitvoerig welke handelingsperspectieven huurders hebben bij de verhuurder, de gemeente en de Huurcommissie en tevens wat van verhuurders verwacht wordt op grond van de wet.

Het is natuurlijk belangrijk om huurders én verhuurders goed te informeren over de nieuwe wet- en regelgeving. Er is de afgelopen tijd al veel gecommuniceerd over de contouren van de wet- en regelgeving en betrokken partijen (zowel verhuurder- als huurderorganisaties) zijn nauw meegenomen in de vormgeving. Zodra er vanuit het parlementaire proces duidelijkheid is zal via verschillende kanalen actief nader worden gecommuniceerd wat er verandert en voor wie dit wanneer gaat gelden en wordt verwezen naar de Huurprijscheck van de Huurcommissie waarin de nieuwe puntentelling kan worden opgemaakt. Deze zal ook op tijd klaar staan.

Naast dat de Wet betaalbare huur elke 5 jaar wordt geëvalueerd, zullen de effecten van de wet doorlopend worden gemonitord:

- Per kwartaal wordt gekeken wat er gebeurt met de ontwikkeling van de huurvoorraad op basis van Kadastercijfers. Zo zien we of huurwoningen worden aangekocht dan wel verkocht;
- Tevens worden de aanvangshuurprijzen van nieuw verhuurde woningen, de verhouding tussen midden en dure huur, en de hoogte van de huurprijzen ten opzichte van de maxima van het WWS gemonitord (Huurenquête).
- In de interbestuurlijke monitoring zal 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 wordt voortgang van de bouwplannen op bij investeerders opgevraagd om te zien hoe het vordert met de bouw van de 50.000 middenhuurwoningen door investeerders.
- Verder wordt de ontwikkeling van het (statisch) woningtekort in de gaten gehouden waarbij de ontwikkeling in de regio's met een relatief hoog tekort extra aandacht vraagt.
- Bij al deze monitoringsonderdelen wordt uitdrukkelijk ook naar de regionale verschillen gekeken.

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 *hoofdstuk 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.

Ten aanzien van de administratieve lasten wordt hier in paragraaf 5.4 van de memorie van toelichting uitgebreid op ingegaan.

Vraag 14 - Uitponding is ten onrechte een wenselijk neveneffect van de invoering van de Wet betaalbare huur

*De regering erkent op diverse punten in de nota n.a.v. het verslag (zie bijvoorbeeld pagina's 25 tot en met 28) dat de Wet betaalbare huur ook al zonder dat deze is ingevoerd al enige tijd leidt tot uitponding van (middenhuur)woningen. De regering vindt dat "acceptabel, gegeven het feit dat er voldoende aanbod blijft om te voldoen aan de vraag naar nieuwbouwwoningen (...) en des te meer acceptabel als deze uitpondwoningen terecht komen bij koopstarters."*³⁷

Bij deze redenering wordt over het hoofd gezien dat het de bedoeling is van de Wet betaalbare huur is om méér "betaalbare" middensegment huurwoningen te creëren. Dat gebeurt dus juist niet. De omstandigheid dat de woningen die worden uitgepond in de beleving van de regering terecht zouden komen bij een haar welgevallige categorie van kopers/ koopstarters, doet daar niet aan af en maakt dit niet anders. Het staat vast dat de regering onderkent dat de Wet betaalbare huur dus een tegenovergesteld effect sorteert dan het beoogde doel ervan, zelfs al vóórdat deze is ingevoerd. De situatie is dus nu al dat huurders in "betaalbaarheid" in ieder geval "niet kunnen wonen".

Verwezen wordt naar het onderzoek van ING Research "Uitbreiding huurregulering en eisen betaalbaarheid nieuwbouw verergeren woningtekort.".³⁸ Hierin wordt geconcludeerd "dat mensen met een middeninkomen die nu moeilijk een woning vinden, het beste geholpen zijn als het woningtekort afneemt en dat een acceptabel rendement voor beleggers helpt te voorkomen dat het tekort aan woningen toeneemt, maar dat de invoering van de huurregulering voor de middenhuursegment juist leidt tot een vergroting van het woningtekort in het middenhuursegment".

Ziet de regering in dat als nu al duidelijk is – onder meer door het ING rapport en vele andere rapportages en statistieken - dat de Wet betaalbare huur een tegengesteld effect sorteert nog vóór de invoering daarvan en juist leidt tot afname van middenhuurwoningen, het buitengewoon onverantwoord is om dan toch deze wet in te voeren in de wetenschap dat het tegenovergestelde gebeurt en gaat gebeuren van hetgeen met die wet nu juist wordt beoogd?

Hoe kan de regering – zonder verwijzing naar cijfermatige en wetenschappelijk onderbouwde onderzoeksuitkomsten - vol blijven houden dat de Wet betaalbare huur doelmatig zou zijn voor het vergroten van het aanbod in het middenhuursegment en dat daarmee het tekort aan bestaande woningen niet toeneemt, terwijl uit bovengenoemd onderzoek van ING Research juist het tegendeel blijkt?

Ziet de regering ook in dat de Wet betaalbare huur ook nog eens ondoelmatig is omdat zij leidt tot een afname van het sociale segment (oftewel laagsegment)? Zo zal in het kader van de directe werking van het nieuwe WWS ook voor thans bestaande huurcontracten disproportionele terugloop van het aantal WWS punten plaatsvinden voor woningen in het huidige sociale segment die volgens het huidige WWS terecht geliberaliseerd zijn (maar een EFG label hebben). Ziet de regering niet dat juist voor dit type woningen, die moeten worden verduurzaamd, dat niet alleen de verhuurbaarheid van die woningen an sich onder druk komt te staan, maar dat verduurzaming daarvan per definitie onbereikbaar wordt en blijft? Daarbij mede in acht nemende het feit dat nu juist de overgrote meerderheid van laagsegment- en middensegment woningen appartementsrechten betreffen?

³⁷ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 25.

³⁸ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/public/direct-verlagen-van-hoge-huren-lost-het-woningtekort-niet-op>

Ziet de regering overigens niet in dat het een illusie is dat zij – zonder onderbouwing of cijfers – meent dat “koopstarters” zich op de koopwoningenmarkt begeven als gevolg van het uitponden, aangezien die helemaal niet de financiële middelen daarvoor hebben, laat staan dat zij na aankoop überhaupt nog in staat zijn om verduurzaming te bekostigen?

Is het niet verstandig om gebruik te maken van het feit dat de langdurige behandeling van dit wetsvoorstel nu alvast in de praktijk inzichtelijk maakt dat deze wet nu juist niet het beoogde effect sorteert in plaats van eerst de wet in te voeren en dan te gaan “monitoren” en door middel van AmvB’s bij te sturen³⁹? Immers, beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald?

Antwoord op vraag 14 - Uitponding is ten onrechte een wenselijk neveneffect van de invoering van de Wet betaalbare huur

De leden van de fractie van de BBB stippen in hun vragen verschillende elementen aan, zoals in hoeverre er momenteel wordt uitgepond, in hoeverre koopstarters uitgeponde woningen kunnen kopen, wat de verwachtingen zijn voor de ontwikkeling van de huurvoorraad en of het niet verstandiger zou zijn om de wet niet in te voeren.

Het Kadaster geeft periodiek inzicht in de aankoop- en verkooptransacties op de woningmarkt. Cijfers van het Kadaster laten zien dat er op dit moment geen sprake is van een uitpongdolf. Het totaal aantal verkopen van beleggers over heel het jaar 2023 is zelfs lager dan in 2022. In 2022 lag het totaal aantal verkopen op bijna 44.000 woningen, in 2023 is dit gedaald naar ruim 33.000 woningen.

Tabel 2.3 – Totale verkopen investeerders

Totale verkopen investeerders	
2014	42.200
2015	43.500
2016	46.000
2017	52.300
2018	55.300
2019	50.900
2020	64.800
2021	40.100
2022	43.700
2023	33.400

** zowel particulier als bedrijfsmatig, institutioneel
Afgerond op honderdtallen.*

Daarnaast is te zien dat het aantal aankopen is gedaald: van ruim 37 duizend in 2022 naar ruim 19 duizend in 2023. Per saldo betekent dit dat beleggers meer woningen hebben verkocht dan aangekocht. Hier hoort wel de notie bij dat de vrije huursector in de voorgaande jaren sterk is gegroeid.

Tabel 2.4 – Totale aankopen investeerders

Totale aankopen investeerders	
2014	39.900
2015	49.000
2016	51.500
2017	56.600
2018	58.000

³⁹ Zie pagina 94 Nota nav Nader Verslag.

2019	50.700
2020	70.200
2021	30.100
2022	37.600
2023	19.100

** zowel particulier als bedrijfsmatig, institutioneel
Afgerond op honderdtallen.*

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 beleidsontwikkelingen (wonen en fiscaliteit) een rol spelen. Een deel van de (voorgenomen) maatregelen van dit kabinet raakt het rendement van beleggers en dit, in combinatie met autonome ontwikkelingen, kan ertoe dat leiden dat het rendement van een verhuurder onder het doelrendement valt. Overigens wil ik opmerken dat ondanks dat specifiek voor particuliere beleggers het aantal verkopen groter is dan het aantal aankopen, er geen daling van de totale voorraad van particuliere beleggers te zien is. Dat duidt er op dat particuliere beleggers woningen hebben toegevoegd aan de voorraad, middels nieuwbouw, splitsen en transformatie.

Het Kadaster geeft tevens inzicht in welke groepen de woningen kopen die worden uitgepand. Het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners had een verkoopprijs onder de NHG-grens. 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.

Voor de vraag van de leden van de BBB-fractie naar de ontwikkeling van de huurvoorraad wil ik graag verwijzen naar mijn eerdere antwoorden in hoofdstuk 4 van de nota naar aanleiding van het verslag. Daar laat ik met verschillende scenario's zien hoe de huurvoorraad zich ontwikkelt met en zonder Wet betaalbare huur. Overigens herken ik de stelling van de leden van de BBB-fractie niet dat de Wet betaalbare huur zou leiden tot een afname van het laagsegment. In alle scenario's waarin ervan uit wordt gegaan dat de Wet betaalbare huur doorgaat -en dus ook in het meest pessimistische scenario- groeit het laagsegment met meer dan 100.000 woningen. Terwijl als er gekeken wordt naar de scenario's dat er geen Wet betaalbare huur komt en de huidige trend doorzet dat de huurprijzen stijgen, dan daalt het laagsegment in het meest pessimistische scenario juist met 23.000 woningen.

De leden van de BBB-fractie vragen in het licht van bovenstaande of de wet wel ingevoerd zou moeten worden. In de memorie van toelichting en de overige stukken, zoals het nader rapport en de nota naar aanleiding van het verslag ben ik uitvoerig ingegaan op de noodzaak van de wet. Doorgaan op de huidige weg betekent dat bij bewonerswisseling steeds meer voormalige middenhuurwoningen in het dure huursegment terecht komen. In 2016 werd 80 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2022 was dit gedaald naar 45 procent. In de G4 kwam in 2022 slechts 30 procent van de vrijgekomen vrije huurwoningen in het middensegment terecht. Het vooruitzicht is dat dit percentage zonder regulering steeds verder zal

dalen, waardoor er steeds meer middenhuurwoningen naar het dure huursegment verschuiven.⁴⁰ De regulering van de middenhuur moet ervoor zorgen dat deze ontwikkeling een halt wordt geroepen, zodat woningen die op basis van het WWS thuishoren in het middenhuursegment ook worden verhuurd voor een middenhuurprijs.

Vraag 15 - Waarom wordt scheefwonen niet aangepakt?

Het is feit van algemene bekendheid, ook vastgesteld door de Raad van State in het advies van 15 november 2023, dat de sociale woningsector gebukt gaat onder lange wachtlijsten en scheefwonen.

De leden van de BBB-fractie constateren dat de regering op pagina 37 en 45 van de nota n.a.v. het verslag geen antwoord geeft op de vraag waarom de Wet betaalbare huur niet voorziet in de aanpak van scheefwonen. De stelling is namelijk dat de beste manier om scheefwonen aan te pakken is te zorgen voor "een betaalbaar alternatief". Daarmee wordt andermaal een drogredenering gebezigd. Immers het punt is nu juist dat bedoelde scheefwoners natuurlijk in een laagsegmentwoning zitten terwijl ze in een middenhuurwoning, hoogsegmentwoning of koopwoning thuishoren op grond van de regels die de overheid hanteert bij het toekennen van laagsegment woningen op basis van een inkomenstoets. Het moge duidelijk zijn dat deze scheefwoners dus juist blijven zitten omdat ze ten onrechte de laagst mogelijk huur betalen en veelal op prachtige plekken in de binnenstad zitten alwaar zij nooit een koopwoning zullen kunnen bemachtigen omdat die er simpelweg niet op dat soort plekken zijn. Voor dit soort woningen zal natuurlijk nooit een "betaalbaar alternatief" bestaan, ervan uitgaande dat de regering bedoelt de scheefwoner alleen hoeft te verhuizen naar een nóg goedkopere woning.

Scheefwoners zijn natuurlijk niet bezig met wat voor hen "betaalbaar" is. Zij weten zelf als geen ander dat zij veel meer kunnen betalen dan ze thans doen en dat voor hen "betaalbaar" misschien wel het dubbele is van de huur die ze nu betalen. Ze hebben immers momenteel een inkomen dat de overheidstoets voor het opnieuw aangaan van een huurovereenkomst voor een laagsegment woning nooit zal doorstaan en zullen bij vertrek uit hun huidige woning altijd meer moeten gaan betalen, en dan ook nog wellicht voor een minder luxe woning op een minder leuke plek. Natuurlijk zullen zij óók niet verhuizen als er voor hen "betaalbare" alternatieven zouden zijn. Die "alternatieven" zullen immers per definitie niet nog betaalbaarder (lees: goedkoper) zijn dan waar ze nu zitten.

Kort en goed: kan de regering uitleggen waarom zij onmiddellijke dwingende werking van de Wet betaalbare huur volstrekt toelaatbaar acht ten opzichte van verhuurders (die dus door gemeenten gedwongen zullen worden hun contract open te breken en de huur (bij voorkeur) naar beneden aan te passen) en niet ten opzichte van huurders die nog steeds laagsegment woning bezet houden terwijl ze daar volgen de werking van het huidige WWS maar zeker ook volgens de werking van het nieuwe WWS, helemaal niet thuis horen?

Waarom gaat de regering zo extreem ver met het creëren van een "unfair balance" door wél een Wet goed verhuurderschap in te voeren (waarin feitelijk staat dat verhuurders de reeds bestaande wetten dienen na te leven en de gemeente als derde partij aan huurcontracten wordt toegevoegd) maar geen Wet goed huurderschap, terwijl toch ook echt voor huurders de plicht geldt om als goed huisvader voor het gehuurde te zorgen ex artikel 7:213 BW, alsook op zijn beurt zijn (betalings)verplichtingen na te komen?

Antwoord op vraag 15 - Waarom wordt scheefwonen niet aangepakt?

Dit wetvoorstel maakt het voor middeninkomens makkelijker om naar een middenhuurwoning door te stromen, omdat de huren in de vrije sector weer betaalbaar worden voor middeninkomens. Deze

⁴⁰ Bron: CBS Huurenquête. 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.

groep kan op dit moment immers vaak geen alternatief vinden, omdat er voor hen geen betaalbaar alternatief in de huur of koopsector is. Juist door invoering van het voorliggende wetsvoorstel worden middenhuurwoningen meer betaalbaar en zal het voor de door de leden van de BBB-fractie bedoelde 'scheefwoners' dus ook mogelijk worden om een betaalbaar alternatief te vinden voor hun sociale huurwoning. Ten aanzien van de stelling dat er sprake zou zijn van een 'unfair balance' omdat er wél een Wet goed verhuurderschap is, maar géén 'Wet goed Huurderschap': die stelling deel ik niet. Uit de bestaande praktijk, die ook uitvoerig is toegelicht in de toelichting op de Wet goed verhuurderschap als ook in de toelichting op het voorliggende wetsvoorstel, is juist gebleken dat er een 'unfair balance' bestaat tussen de positie van verhuurders en huurders ten nadele van huurders waarvan het noodzakelijk is dat deze hersteld wordt.

Vraag 16 - Waaruit blijkt dat huur momenteel niet "betaalbaar" zou zijn?

Welke belangen rechtvaardigen nu inbreuk op basisbeginselen in ons rechtssysteem? (i) Huur is niet betaalbaar, (ii) er moeten meer "betaalbare huurwoningen komen" en (iii) er moet verduurzaamd worden.

Ad (i) De regering herhaalt keer op keer dat huurders in Nederland hun huur niet meer kunnen betalen. Dit standpunt wordt dermate stellig ingenomen dat daarmee wat de regering betreft per definitie gerechtvaardigd wordt dat het legaliteitsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, contractsvrijheid en het eigendomsrecht zonder meer mogen en moeten worden geschonden door de invoering van de Wet betaalbare huur.

Uit een rapport van Divosa⁴¹ blijkt echter helemaal niet dat schuldproblemen (waarvan huurachterstanden uiteraard deel zouden moeten uitmaken) in 2023 groot waren of in hoge mate zijn toegenomen. Uit een andere rapportage van Divosa blijkt bovendien wél dat in 2023 meer vroegsignaleringen ingevolge de Wet schuldhulpverlening hebben plaatsgevonden in verband met energiekosten (niet met huur).⁴² Dat spreekt voor zich gezien de energiecrisis na de Russische inval in Oekraïne. Ook uit de "corporatiemonitor" van Aedes blijkt uit niets dat huurders de afgelopen jaren oplopende betalingsproblemen zouden hebben, of dat deze zouden zijn toegenomen.⁴³

Uit welke cijfers blijkt dan dat huurders hun huur niet meer kunnen betalen en dus dat huur (al tijden?) niet meer betaalbaar is voor huurders? Wat is nu in concreto de aanleiding voor de regering een Wet voor te stellen die qua titel insinueert dat huren in Nederland (sinds kort?) "onbetaalbaar" zouden zijn (geworden)?

In 2021 is mede naar aanleiding van de coronacrisis, de Wet schuldhulpverlening verruimd op zo'n manier dat verhuurders in geval van wanbetaling niet meer ontvankelijk zijn bij de Kantonrechter voor een ontbindings-, ontruimings- en/of betalingsvordering zonder eerst een procedure te doorlopen waarbij de gemeente wordt ingeschakeld om de wanbetalende huurder te ondersteunen in zijn schuldpositie. Als gevolg daarvan moeten er toch statistieken zijn die laten zien of en zo ja in welke mate huurders dan (sindsdien) de afgelopen jaren daadwerkelijk huurachterstanden hadden of hebben? En kan aan de hand daarvan toch ook in kaart worden gebracht wat de effectiviteit in de praktijk tot nu toe is van inmenging van de gemeenten in de financiën van huurders? En ook hoe zich dit verhoudt tot andere middelen die huurders ten dienste staan om overheidsbijstand (huurtoeslag et cetera) in te winnen?

⁴¹ <https://www.divosa.nl/publicaties/divosa-monitor-vroegsignalering-schulden-jaarrapportage-2023/divosa-monitor/gemeenten>

⁴² <https://www.divosa.nl/publicaties/divosa-monitor-vroegsignalering-schulden-jaarrapportage-2023/divosa-monitor/2023-meer>

⁴³ <https://aedes.nl/media/document/corporatiemonitor-huurachterstand-en-huisuitzettingen-2023#:~:text=Het%20totale%20bedrag%20aan%20huurachterstanden%20bij%20corporaties%20bedroeg%20in%202020,1%25%20van%20de%20totale%20huurinkomsten.>

De regering beroept zich op cijfers van 2022-2023 met de stelling dat er betalingsproblemen waren bij huurders.⁴⁴ Echter deze cijfers geven een volstrekt onjuist beeld van de werkelijke betaalbaarheid van de kale huur. Als gevolg van de energiecrisis hebben huurders immers massaal een run gedaan op energietoeslag als gevolg van de energiecrisis na de inval van Rusland in Oekraïne.⁴⁵ Energiekosten maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de kale huur en spelen hooguit een rol in een huurrelatie door en/ of via servicekosten. Enige onderbouwing van de stelling van de regering dat "veel huurders de huur niet meer kunnen betalen" ontbreekt. Kan de regering deze onderbouwing alsnog aanleveren zodat concreet kan worden beoordeeld waaruit blijkt dat huur onbetaalbaar zou zijn en ook hoe een gemiddelde maandelijkse huurkorting van €145,- in het laagsegment daadwerkelijk concreet soelaas zou bieden voor deze onbetaalbaarheid?

Ad (ii) Meer woningen komen er alleen door ze te bouwen. De Wet betaalbare huur heeft nu juist tot gevolg dat bestaande huurwoningen verdwijnen. Immers, het aantal verkopen van goedkopere huurwoningen op de kopers-bewonersmarkt is juist gestegen met meer dan 10.000 (dat geeft de regering overigens zelf ook toe). Daarnaast verschijnen er steeds meer partijen op de markt die als gelegenheidsbeleggers huurwoningen opkopen in verhuurde staat (met een fikse korting op aankoop prijs juist vanwege die verhuurde staat) om deze vervolgens zo snel mogelijk individueel uit te ponden met winst. Verwezen wordt naar "Britse belegger sluist uitpoundwinst Nederlandse woningen weg naar Bermuda".⁴⁶ De regering stelt dan ook ten onrechte dat het feit dat het aantal transacties tussen beleggers "niet afneemt". In werkelijkheid begeven beleggers zich ondertussen vrijwel uitsluitend nog op de Nederlandse huurmarkt - in anticipatie op de invoering van de Wet betaalbare huur - om te speculeren op basis van de negatieve effecten van de Wet betaalbare huur. Die negatieve effecten bestaan eruit dat de huidige eigenaren van woningen die in het laag- en middensegment zullen vallen na de invoering van de Wet betaalbare huur, nu al - en helemaal na invoering van de Wet betaalbare huur - zo snel mogelijk van deze woningen (in verhuurde staat) af willen om te redden wat er nog te redden valt en faillissement af te wenden. De beleggers die zich dus thans op de verhuurmarkt begeven, staat dus geen langetermijndoel voor ogen om verhuurder te blijven, laat staan panden te verduurzamen, maar uitsluitend om zo snel mogelijk de woningen met winst kwijt te raken op de verkoopmarkt.

In dit verband wordt verwezen naar het "Kadaster rapport woningtransacties over 2023".⁴⁷ Hieruit blijkt dat in het vierde kwartaal van 2023 het door particuliere beleggers verkochte aantal middenhuurwoningen is toegenomen met meer dan 10.000. Voorts hebben wetenschappers Marc Francke, Lianne Hans en Matthijs Korevaar er eerder in hun artikel "Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaarsbewoners dan ze opkopen"⁴⁸ in het wetenschappelijke tijdschrift Economisch Statistische Berichten erop gewezen dat er wel degelijk sprake is van een toename van het aantal verkopen door beleggers en dat daarmee de regering zich foutief baseert op het aantal aankopen en verkopen door beleggers.

Kan de regering op haar beurt onderbouwen waarom zij ondanks al deze wetenschappelijk en door statistieken onderbouwde (openbare) informatie zelf toch blijft volhouden (zónder enige onderbouwing) dat de Wet betaalbare huur tóch echt wel gaat bewerkstelligen dat er meer betaalbare middenhuurwoningen zullen worden gecreëerd op de huurmarkt (en niet de koopmarkt)?

Ad (iii) Het doel van de Wet dat huurwoningen worden verduurzaamd wordt per definitie niet behaald en het blijkt ook nergens uit dat dit doel wel zal worden behaald na invoering van de Wet

⁴⁴ WoON 2021 ABF (in opdracht van de regering).

⁴⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/energietoeslag-2023#:~:text=Energietoeslag%202023%20voor%20huishoudens&text=De%20energietoeslag%20voor%20huishoudens%20is,boven%20het%20sociaal%20minimum%20is.>

⁴⁶ https://www.vastgoedmarkt.nl/192559/britse-belegger-sluist-uitpoundwinst-nederlandse-woningen-weg-naar-bermuda?utm_source=Selligent&utm_medium=email&utm_campaign=222_VGM_RN_20230105&utm_content=4304_VGM_RN_DIVR_202312&utm_term=228

⁴⁷ <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-4e-kwartaal-2023-doorstromers-kochten-minder#:~:text=In%20het%204e%20kwartaal%20van,zijn%2C%20vergeleken%20bij%20vorig%20jaar.>

⁴⁸ <https://esb.nu/beleggers-verkopen-nu-meer-huizen-aan-eigenaar-bewoners-dan-ze-opkopen/#:~:text=Conclusie,sprake%20was%20van%20een%20opkoopgolf.>

betaalbare huur. In tegendeel: uitgaande van uiteindelijke huurverlaging, alsook de effecten voor hypothecaire leningen en executiemaatregelen van banken, is de kans nihil dat verhuurders tijd, geld en andere middelen ter beschikking kunnen en zullen gaan stellen ten behoeve van verduurzaming. Nog daargelaten dat de meeste middenhuurwoningen appartementsrechten betreffen en de juridische bevoegdheid bij VVE's en niet bij individuele appartementsrechtenaren ligt.

Kan de regering toelichten hoe het feit dat zij erkent dat bestaande middenhuurwoningen massaal worden uitgepand zich verhoudt tot het stellige uitgangspunt dat die middenhuurwoningen tegelijkertijd wel degelijk zullen worden verduurzaamd in opdracht en op kosten van verhuurders?

Antwoord op vraag 16 - Waaruit blijkt dat huur momenteel niet "betaalbaar" zou zijn?

De vragen van de leden van de BBB-fractie suggereren ten onrechte dat *huidige* huurders hun huur niet kunnen betalen. Verhuurders toetsen veelal of huurders aannemelijkerwijs de huurprijs op kunnen brengen via inkomenseisen. Stijgende huren als gevolg van de grote vraagdruk leiden, zoals in de memorie van toelichting uitgebreid beschreven op basis van de CBS-huurenquête, tot een toename van het aantal vrijkomende dure huurwoningen en een afname van het aantal vrijkomende middenhuurwoningen. Het gevolg daarvan is dat de vrijkomende dure huurwoningen naar huishoudens met voldoende koopkracht gaan en dat een toenemend aantal huishoudens met middeninkomens geen betaalbare en passende huisvesting in populaire woongebieden kan vinden. Doorrekeningen op basis van het WoON2021 laten tevens zien dat zonder ingrijpen de huurprijzen verder zullen doorstijgen naar marktniveau en dus nog meer huishoudens met een middeninkomen geen betaalbare woning zullen kunnen vinden. Dat er geen toename is van de betaalachterstanden in de corporatiesector, zoals de leden aanhalen, is een verdienste van de sociale huursector en staat los van de betaalbaarheidsproblematiek in de vrije huursector.

De studie waarnaar de leden van de BBB-fractie verwijzen op basis van het WoON2021 heeft logischerwijs geen betrekking op cijfers over 2022-2023.

Ik deel de mening van de leden van de BBB-fractie dat voldoende nieuwbouw van groot belang is en heb daarom in samenspraak met Aedes, IVBN en Neprom aanpassingen aan wet- en regelgeving gedaan om de nieuwbouw in het middensegment te bevorderen.

De leden van de BBB-fractie halen echter alleen (en deels op onjuiste wijze) *partiële* onderzoeken aan die ingaan op enige mate van uitpanding in de bestaande voorraad. In deze onderzoeken is het effect van nieuwbouw noch de (kwantitatieve) mate van uitpanding meegenomen. Cijfers van het Kadaster laten zien dat er op dit moment geen sprake is van een uitpandgolf. Het totaal aantal verkopen van beleggers over heel het jaar 2023 is zelfs lager dan in 2022. In 2022 lag het totaal 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 ruim 19.000 in 2023. Per saldo betekent dit dat beleggers meer woningen hebben verkocht dan aangekocht. Tegelijkertijd zien we dat de totale voorraad van particuliere beleggers niet is gedaald. Dat duidt erop dat particuliere beleggers woningen hebben toegevoegd aan de voorraad middels nieuwbouw, splitsen en transformatie.

Het aantal verkopen van beleggers aan andere beleggers lag in 2023 op circa 10.600 (32 procent van de verkopen van particuliere beleggers) en in 2022 op 20.800 (48 procent van de verkopen van particuliere beleggers). Het is mogelijk dat beleggers deze woningen vervolgens (voor een deel) gaan verkopen aan eigenaar-bewoners, dat is niet te zien in deze cijfers. In de beantwoording van de vragen van het lid van de 50Plus-fractie in de nota naar aanleiding van het verslag ben ik uitgebreid ingegaan op de integrale ontwikkeling van de middenhuurvoorraad, gegeven het effect van huurverlaging, van nieuwbouw en van uitpanding. Daartoe heb ik via een uitgebreide scenario-analyse laten zien dat de betaalbare en de middenhuurvoorraad uiteindelijk groter zal zijn dan in scenario's waarin de huurprijzen doorstijgen naar markthuren en er als gevolg van fiscale

maatregelen, rentestijging van verhuurhypotheken en eigen overwegingen van beleggers alsnog zal worden uitgepond.

Ik bestrijd dat bestaande middenhuurwoningen 'massaal' zullen worden uitgepond. Voor de hierboven beschreven scenario-analyse heb ik gebruik gemaakt van onderzoeken van CBRE, waar in tegenstelling tot de hiervoor aangehaalde publicatie wel een kwantificering van het verwachte aantal uitponding wordt gemaakt. De leden van de BBB-fractie voeren geen bewijs aan voor hun stelling dat de doelstelling van het wetsvoorstel om bestaande woningen te verduurzamen per definitie **niet** gehaald zal worden. In het geval van een VvE met zowel eigenaar-bewoners als verhuurders kan alsnog tot verduurzaming worden besloten als een voldoende aandeel van de eigenaren dat besluit. Ook is de stelling klaarblijkelijk gebaseerd op de misvatting dat alle private huurwoningen met huurverlaging en renteconversie te maken zullen krijgen. Dat geldt hoogstens voor de duur verhuurde woningen die speculatief met geleend geld zijn aangekomen.

Vraag 17 - WOZ-cap

In de nota n.a.v. het verslag onderkent de regering dat als de WOZ-cap tot gevolg heeft dat de woning "terugvalt" naar 186 punten, mogelijk iedere stimulans voor verhuurders om voor die woningen dan toch nog verduurzaming door te voeren, komt te ontbreken. Echter, er wordt tevens gesteld dat bij een vergaande verduurzamingsslag toch nog kan worden bereikt dat de huur boven de 186 punten uitkomt. Zie ook amendement-Paternotte.⁴⁹

Ziet de regering in dat de kosten gemoeid met een vergaande verduurzamingsslag niet in verhouding zullen staan tot de huuropbrengsten en dat het zeer onwaarschijnlijk is dat er daadwerkelijk verduurzamingsmaatregelen zullen worden genomen voor dit soort woningen?

Antwoord op vraag 17 - WOZ-cap

In de nota naar aanleiding van het verslag heb ik niet onderkend dat mogelijk iedere stimulans voor verduurzaming ontbreekt bij verhuurders die door de WOZ-cap terugvallen naar 186 punten. Ik heb aangegeven dat in deze gevallen de prikkel voor verduurzaming kan afnemen, omdat een verhuurder gegarandeerd 186 punten krijgt. Echter ben ik van mening dat het nog steeds voldoende aantrekkelijk blijft om te verduurzamen, omdat allereerst verduurzaming tot een hogere woningwaarde leidt. Dit kan oplopen tot een waardevermeerdering van ruim 10 procent.⁵⁰ Daarmee kan verduurzamen nog steeds lonen, ook als dit niet direct tot een hogere huurprijs leidt. En, daarnaast omdat verduurzaming in verschillende gevallen nog steeds tot liberalisatie kan leiden, ook als er sprake is van een WOZ-cap. Bij sommige woningen zal één labelstap voldoende zijn om alsnog geliberaliseerd verhuurd te kunnen worden. Bij andere woningen zal hiervoor een verdergaande verduurzamingsslag nodig zijn. Ik ben het daarom ook niet eens met de stelling van de leden van de BBB-fractie dat het onwaarschijnlijk is dat verhuurders van dit soort woningen verduurzamingsmaatregelen zullen gaan nemen.

Vraag 18 - Ontbreken overgangsrecht in Wet betaalbare huur leidt in sociale segment tot executieverkoop

Als gevolg van het ontbreken van een redelijke overgangstermijn in de sociale sector (na invoering de Wet betaalbare huur: laagsegmentwoningen), de directe dwingende werking van het WWS voor bestaande huurcontracten en de onmogelijkheid voor verhuurders om schadebeperking toe te passen, zal er een onmiddellijke daling van de LTV-ratio plaatsvinden. Hypotheekhouders hebben de bevoegdheid om de lening overeenkomstig op zeggen en hun hypotheekrecht in te roepen dan wel om de lening bij een herfinancieringsronde simpelweg niet te verlengen, tenzij de belegger aanvullende waarborgen biedt voor die lening in de vorm van grote afbetalingen op die lening. Beleggers met woningen in het sociale segment wiens vermogen nu juist in de stenen zit, kunnen dit doorgaans niet voor elkaar krijgen. Daar komt bij dat het vermogen nu juist daalt door de invoering van de Wet betaalbare huur (zie rapport Ortec Finance⁵¹). Deze ontwikkeling is thans

⁴⁹ Kamerstukken II 2023/24, 36496, nr. 52.

⁵⁰ [Effect van beter energielabel op woningwaarde groter dan ooit | NVM](#)

⁵¹ <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/blog/impact-wetsvoorstel-betalbare-huur-op-huren-van-woningcorporaties>

reeds gaande als gevolg van de inmiddels reeds jarenlang aangekondigde invoering van de Wet betaalbare huur.

Is de regering ermee bekend dat hypotheekhouders nu al regelmatig met behulp van incassobureaus aankondigen dat zij maatregelen zullen nemen als gevolg van de daling van de LTV ratio door de (invoering van) de Wet betaalbare huur?

Begrijpt de regering vervolgens dat de hierboven beschreven situatie veelal plaatsvindt bij kleinere particuliere beleggers die actief zijn met de verhuur van 1 tot 3 huurwoningen in het sociale segment omdat daar geen sprake is van een redelijke overgangstermijn bij de invoering van de Wet betaalbare huur en directe werking zal plaatsvinden na invoering van de Wet betaalbare huur?

Beseft de regering dat haar stellingname op dit punt zoals ook verwoord in de nota n.a.v. het verslag aan de Tweede Kamer⁵² – dat het effect van de invoering van de Wet betaalbare huur op de houdbaarheid van financieringen (zoals de daling van de LTV ratio) wel zal meevallen en de meeste banken niet zullen overgaan tot beëindigen van de financiering hiermee haaks staan op de hierboven beschreven praktijk zoals deze momenteel plaatsvindt?

En beseft de regering dat hiermee andermaal duidelijk wordt dat de praktijkeffecten van Wet betaalbare huur dus veel ernstiger en negatiever zijn voor de huurwoningmarkt dan zij bij herhaling blijft stellen?

Antwoord op vraag 18 - Ontbreken overgangsrecht in Wet betaalbare huur leidt in sociale segment tot executieverkoop

De regulering zal direct gaan gelden voor bestaande huurcontracten die reeds gereguleerd zijn op basis van het puntenaantal van de woning en ook een huurprijs hebben die onder de huidige liberalisatiegrens ligt. Dit is gerechtvaardigd omdat het WWS hier altijd al gelding heeft gehad, en de huurder ook al de mogelijkheid heeft om via de Huurcommissie zijn rechten af te dwingen. De regulering is daarom ook geen verdere inperking van de positie of de rechten van de verhuurder. De verhuurder wist, of behoorde te weten, dat de huurprijs te hoog was en dat deze kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. De mogelijkheid tot het bijstellen van de huur conform het WWS had dus onderdeel kunnen – of moeten – zijn van de businesscase van deze woning. Het terugvallen van de huurprijs van deze 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. Hier komt bij dat woningwaarden de afgelopen jaren enorm zijn toegenomen in Nederland, hetgeen op zichzelf ook leidt tot een betere loan-to-value-ratio en tot vermogensgroei (in plaats van vermogensdaling).

Vraag 19 - Schriftelijk overleggen van puntentellingen

Voor woningen die op grond van het nieuwe WWS vallen in het middensegment, gaat de verplichting tot het schriftelijk verstrekken van een nieuwe WWS puntentelling pas gelden bij de eerstvolgende mutatie die plaatsvindt na de invoering van de Wet betaalbare huur. Voor woningen die momenteel geliberaliseerd zijn maar op grond van het nieuwe WWS in het laagsegment zouden komen te vallen, geldt een jaar overgangsrecht.

Hoe kan een verhuurder nu, zonder dat hij een puntentelling laat uitvoeren (en dus ook zonder dat hij verplicht is om een schriftelijke puntentelling te laten verrichten) wél zeker weten (en aantonen) dat de verhuurde woning niet tot de laatste categorie behoort? Kan de regering daarbij laten meewegen dat de meeste verhuurders niet uit hun hoofd precies weten hoe de woning er vanbinnen uit ziet, vaak niet eens in de woning zijn geweest (want in verhuurde staat verworven) en het dus niet realistisch is dat zij vanaf hun bureau met behulp van de Huurcommissiecheck invullen zonder ter plaatse te komen? En dat dit geldt voor alle typen verhuurders (institutionele en particuliere beleggers en uiteraard ook woningcorporaties)?

⁵² Kamerstukken II 2023/24, 36496, nr. 8.

Als een verhuurder niet het risico wil lopen dat er handhaving plaatsvindt door de gemeente of dat hij een huurcommissie- of gerechtelijke procedure moet gaan voeren, dan zal toch ook de verhuurder van een woning die thans geliberaliseerd is en misschien op grond van een puntentelling volgens het nieuwe WWS niet meer, óók een puntentelling moeten laten uitvoeren? Of ziet de regering dit anders?

De regering stelt herhaaldelijk in de nota n.a.v. het verslag⁵³ dat verhuurders ook nu al en/ of direct na invoering van de Wet betaalbare huur gebruik kunnen maken van de Huurprijscheck van de Huurcommissie of op basis van de huidig gepubliceerde voorgenomenwet alvast zelf een puntentellingen kunnen doen. Heeft de regering een idee van de mate van detail waarin een dergelijke puntentelling met behulp van de Huurprijscheck plaatsvindt? Veronderstelt de regering daadwerkelijk dat iedere verhuurder, of dit nu een particuliere of institutionele belegger of een woningcorporatie is, van alle woningen die zij in haar portefeuille heeft c.q. op naam heeft staan, uit het hoofd de exacte gegevens weet, ook in gevallen waarin de verhuurder zelf nooit in die huurwoning is geweest en ook nooit hoeft zijn? Is de regering niet van mening dat een serieuze en correcte puntentelling (waarvan toch moet worden aangenomen dat zij die met de invoering van de Wet betaalbare huur voor ogen heeft) echt alleen kan plaatsvinden door middel van een bezoek aan/ inspectie in de woning zelf, waaraan een huurder (uiteraard) ook nog eens dient mee te werken?

*Het systeem van de Wet betaalbare huur veronderstelt dat gemeenten te allen tijde, ook zonder een puntentelling te (laten)verrichten en ook zonder ter plaatse zijn geweest wél genoeg informatie hebben om zeker te weten of de huurprijs in kwestie wel in lijn met het nieuw in te voeren WWS is. Verwezen wordt naar de **BIJLAGE**. Immers op basis van die informatie kan een gemeente (uit eigen beweging) tot handhaving in de vorm van het opleggen van zeer hoge boetes overgaan. Hoe komen de gemeenten dan aan deze informatie, zonder zelf een puntentelling te doen? Zou het niet buitengewoon zinvol en efficiënt zijn als alle gemeenten deze informatie direct na invoering van de Wet betaalbare huur en in ieder geval niet later dan één jaar daarna, delen met alle verhuurders van woningen in het middensegment die (mogelijk) in het laagsegment gaan vallen alsook alle woningen die in het laagsegment zullen vallen?*

Antwoord op vraag 19 - Schriftelijk overleggen van puntentellingen

De verplichting om bij het afsluiten van een huurcontract een puntentelling te overleggen aan de huurder geldt enkel voor nieuwe huurcontracten, die na inwerkingtreding van de wet worden afgesloten. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen het aantal punten dat de woning heeft of het segment waarin de woning thuishoort.

Het is ook nu al een verantwoordelijkheid die rust op verhuurders om te onderzoeken hoeveel punten de woonruimte heeft en welke maximale huurprijs daarvoor geldt. Dit onderzoek mag ook van verhuurders verwacht worden, aangezien huurders van woningen met een puntenaantal onder de liberalisatiegrens reeds naar de Huurcommissie konden stappen om een gereguleerde huurprijs af te dwingen. Op grond van huidige regelgeving lag het dus al op de weg van de verhuurder om onderzoek te doen naar de geldende maximale huurprijs: immers, huurverlaging door de Huurcommissie zou een negatief effect op het te behalen rendement met zich meebrengen. Ook bij het verkrijgen van een woning in verhuurde staat geldt dat de verhuurder zich van de maximale huurprijs zou moeten verwittigen. Immers, de verhuurder heeft geen garantie hoe lang de zittende huurder in de woning blijft. Bij een nieuwe verhuring geldt dat de huurder wederom aanspraak kan maken op huurverlaging en geldt wederom dat een negatief effect op het rendement van de verhuurder kan ontstaan. De verplichting om bij nieuwe huurcontracten een puntentelling te overleggen is dus ook niet de eerste keer dat de verhuurder zich moet verwittigen van het puntenaantal of de maximale huurprijs van een woning. Deze verplichting wordt ingesteld om de informatiepositie van de huurder te versterken, zodat die inzicht krijgt in de werking van het puntenstelsel en gericht kan onderzoeken of de huurprijs passend is bij de kwaliteit van de gehuurde woning. Daar komt bij dat de verplichting de verhuurder dwingt om onderzoek te doen,

⁵³ Zie bijvoorbeeld pagina 90.

waarmee verrassingen met een negatief effect op diens rendement voorkomen worden. Ook helpt dit de handhaving door gemeenten. Of een verhuurder een huisbezoek dient uit te voeren voor de puntentelling is volledig afhankelijk van de huidige beschikbare informatie over die woning.

Daarnaast acht ik het risico zeer klein dat verhuurders direct na ingang van de wet het risico lopen op de (hoogste) boetes die mogelijk zijn op grond van de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten zijn namelijk eraan gehouden om hun handhaving proportioneel en volgens de escalatieladder uit de Wet goed verhuurderschap vorm te geven. Dit betekent dat een verhuurder die na ingang van de wet een te hoge huurprijs vraagt, eerst geconfronteerd zal worden met gedragsherstellende sancties als een waarschuwing, waarna de overtreding kan worden hersteld. Pas als een verhuurder op basis van dergelijke sancties de overtreding niet herstelt, zijn punitieve sancties als boetes op zijn plaats. In de praktijk zullen gemeenten op basis van door huurders en verhuurders aangeleverde informatie – waaronder de verplichte puntentelling die door verhuurders wordt opgesteld – moeten bepalen of sprake is van een overtreding of niet.

Vraag 20 - De Wet betaalbare huur passeert het beginsel "wie stelt moet bewijzen"

Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap heeft de regering vergaande algemene bevoegdheden aan de lokale overheden (gemeenten) toegekend met als gevolg dat gemeenten via het opleggen van een vergunningsplicht aan verhuurders, kunnen bepalen dat de kale huurprijs van een gereguleerde zelfstandige woonruimte "niet hoger mag zijn het (thans geldende) WWS-maximum dat voor de betreffende woning geldt".

Aan deze bevoegdheid wordt bijvoorbeeld in de wijk Carnisse in Rotterdam uitvoering gegeven door aan verhuurders een vergunningsplicht op te leggen ter zake van woningen die al sinds jaar en dag aan dezelfde huurders worden verhuurd (bestaande situatie) en die vergunning vervolgens de verlenen onder de voorwaarde dat "de hoogte van de huurprijzen uiterlijk op datum X zijn aangepast naar een hoogte die conform het WWS is". De gemeente heeft in die gevallen dus zelf géén puntentelling verricht, is nooit in de betreffende woning geweest en verstrekt geen enkele onderbouwing van de stelling dat de betreffende huurprijzen niet conform het WWS zouden zijn. Het stadsdeel stelt in dit verband zonder verdere onderbouwing:

"Gelet op de door u overgelegde huurcontracten voldoen de door u gevraagde kale huurprijzen van een aantal van de adressen niet aan de maximale kale huurprijs volgens het WWS."

Het betreft een blote stelling die niet wordt onderbouwd, maar kennelijk uitsluitend en alleen op basis van huurcontracten die de verhuurder zelf heeft verstrekt/moeten verstrekken is gebaseerd. Bij deze praktijk wordt voorbijgegaan aan het uitgangspunt van "actori incumbit probatio": de bewijslast van feiten en rechtshandelingen rust in principe op de partij die deze feiten of rechtshandelingen aanvoert (zie ook artikel 130 Wetboek van Rechtsvordering). Voor de goede orde en ter vermijding van ieder misverstand over de reikwijdte van de betekenis van het woord "bewijslast" (welk woord veelal onjuist wordt gebruikt): dit betreft de last (in de zin van opdracht) om bewijs te leveren. Wie stelt moet bewijzen. Dat betekent dus dat de gemeente (die stelt) deze ook moet onderbouwen/ bewijzen. Hetzelfde geldt in het strafrecht: als iemand een boete opgelegd krijgt voor te hard rijden, zal die boete-oplegging moeten worden vergezeld door bewijs van de stelling dat daadwerkelijk te hard is gereden (en dus ook hoeveel te hard). Alleen in uitzonderlijke gevallen, wanneer de toepassing van dit principe kennelijk onredelijk zou zijn, kan de rechter evenwel de bewijslast omkeren.

Welke reden en rechtvaardiging ziet de regering voor het omkeren van de bewijslast door gemeenten toe te staan om verhuurders zonder onderbouwing/ bewijs te verplichten om zélf het standpunt van de gemeente te bewijzen dat ze (straks na invoering van de Wet betaalbare huur) niet zouden voldoen aan het hervormde WWS bij (lang)lopende huurcontracten? Of: is het zo dat gemeenten zelf over informatie beschikken over de huurwoning uit andere bron? Zo ja welke dan en waarom kan die bron dan niet worden gedeeld met de verhuurder(s)?

Kan gevoeglijk worden aangenomen dat gemeenten op dezelfde wijze als dat thans al gebeurt via en door het invoeren van de vergunningsplicht in bepaalde wijken, vanaf nu ook zonder het opleggen van die vergunningsplicht verhuurders in algemene zin zonder puntentelling of onderbouwing, uit eigen beweging zullen aanschrijven met de mededeling dat moet worden voldaan aan het WWS op straffe van een boete?

Of gaat de regering ervan uit (zoals uit sommige passages in de nota n.a.v. het verslag blijkt) dat gemeenten hun nieuwe bevoegdheden uitsluitend zullen benutten als de huurder daarom vraagt en daartoe dus het initiatief neemt?

Antwoord op vraag 20 - De Wet betaalbare huur passeert het beginsel "wie stelt moet bewijzen"

De stelling van de leden van de BBB-fractie dat het principe van 'actori incumbit probatio' door de Wet betaalbare huur gepasseerd zou worden klopt niet. De leden van de BBB-fractie halen verschillende rechtsbeginselen aan die hier helemaal geen rol spelen. Zo is hier geen sprake van een omkering van bewijslast. De gemeente zal in het kader van haar toezichthoudende taak moeten onderzoeken of de verhuurder in overtreding is. Daarbij kan de gemeente inderdaad optreden als de verhuurder bijvoorbeeld verzuimt een puntentelling op te nemen in het huurcontract. Dat kan zij doen op basis van signalen van de huurder, derden of eigen waarneming. De gemeente zal dus zelf onderzoek doen naar de voor de betreffende woning geldende huurpunten. Wel heeft de gemeente heeft op grond van haar toezichthoudende taak op grond van de Algemene wet bestuursrecht verschillende bevoegdheden om informatie te vergaren, zo ook bij verhuurder en huurder. Op basis van de geconstateerde feiten en omstandigheden zal de gemeente vervolgens afwegen of en welke sanctie in de betreffende situatie proportioneel is.

Vraag 21 - Schending gelijkheidsbeginsel tussen segmenten qua overgangsrecht

Het meest vergaande en acute gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur is het feit dat het nieuwe WWS dwingend wordt voor woningen die op basis van de puntentelling thans in het gereguleerde segment vallen (sociale huurwoningen), maar waarvoor een hogere huur wordt betaald dan het nieuwe WWS voorschrijft na invoering van de Wet betaalbare huur. Geschat wordt dat het gaat om zo'n 300.000 – 500.000 woningen (dit is in de schriftelijke vragenronde ook aan de regering uitgevraagd).

De wet maakt hierbij onderscheidt tussen:

- *Woningen waarbij de huur hoger ligt dan de maximumhuurprijs uit de WWS (879,66 euro), een zogenoemde geliberaliseerde woning. Het wetsvoorstel voorziet in deze gevallen in een overgangstermijn van 1 jaar.*
- *Woningen waarbij de huur hoger is dan volgens de WWS systematiek is voorgeschreven, maar die onder de maximumhuurprijs van 879,66 euro vallen.*

Omdat particuliere verhuurders niet dezelfde mogelijkheden hebben als woningbouwcorporaties (renteloze leningen, korting op bouwgrond, snellere vergunningen e.d.), liggen de investeringskosten voor het realiseren van woningen hoger. Dit is de achterliggende reden dat particuliere verhuurders soms, ook bij sociale huurwoningen, meer huur ontvangen dan op basis van het nieuwe WWS is toegestaan, om het benodigde rendement te behalen voor de investering. Een andere reden is dat door indexatie door de jaren heen de huurprijs cumulatief is gestegen, hetgeen het meest merkbaar is bij langlopende/ oude huurovereenkomsten, tot een prijs die straks na invoering van de Wet betaalbare huur niet in lijn zal zijn met het alsdan geldende WWS. Uitsluitend hierdoor kunnen particuliere verhuurders woningen verhuren (veelal in binnensteden van de Randstad, op plekken waar woningcorporaties niet actief zijn) die straks niet meer rendabel zijn.

Na invoering van de Wet betaalbare huur wordt voor een groot gedeelte van deze laagsegment-woningen, waarvoor een hogere huur wordt betaald dan straks is toegestaan op grond van het nieuwe WWS, maar die wel onder € 879,66 euro ligt, het rendement direct negatief. Met verkoop - indien überhaupt mogelijk in verhuurde staat – en/ of faillissement tot gevolg.

In het wetsvoorstel is dus alleen een overgangstermijn opgenomen voor woningen die een hogere huur vragen dan de onder de WWS gestelde maximumhuurprijs (879,66 euro). Deze krijgen een jaar uitstel om zoals de regering aangeeft de huurovereenkomst te "ontbinden"⁵⁴, de huurder "uit te kopen" of de woning te verkopen met huurder en al. Zoals reeds eerder en herhaaldelijk uiteengezet, is geen van deze "opties" ter beperking van schade, in de praktijk realistisch.

Concreet zorgt het aannemen van de Wet betaalbare huur, zonder een (redelijke) overgangstermijn en oplossing voor bovenstaand probleem, voor een zeer snelle afname van de hoeveelheid betaalbare huurwoningen in het sociale segment en sowieso niet voor soortgelijke nieuwe woningen.

Waarom heeft de regering zo'n grote haast met de invoering van de Wet betaalbare huur, terwijl het volstrekt helder is voor marktpartijen (huurders inclusief) dat deze desastreuze gevolgen zal hebben voor de toch al extreem schaarse in de huurwoningvoorraad (in alle segmenten) in Nederland?

Is de regering oprecht van mening dat een gemiddelde huurkorting van 145,- euro per maand voor huurders in het laagsegment (zoals thans wordt ingeschat) daadwerkelijk van toegevoegde waarde zal zijn voor (alle) huurders en wel dusdanig dat zij bereid is om de desastreuze gevolgen van de huurwoningvoorraad voor lief te nemen?

Waarom kan aanpassing van het WWS(O) niet plaatsvinden in lijn met de aangenomen motie-Madlener, maar dan gericht op woningen onder de 146 punten, welke motie "de regering verzoekt om 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"?⁵⁵

Begrijpt de regering dat een dermate complexe wet als de Wet betaalbare huur, bij welk wetsvoorstel maar liefst 23 amendementen en 7 moties zijn aangenomen en dat nog steeds een extreme hoeveelheid vragen oproept ter zake van de uitvoering daarvan in de praktijk, alsook de juridische implicaties daarvan, niet éerst moet worden ingevoerd en dan pas moet worden gemonitord om te bezien welke uitwerking de wet heeft, maar andersom? En biedt de huidige situatie in de huurmarkt die nu al laat zien dat het tegenovergestelde wordt bereikt dan het doel van de Wet betaalbare huur stelt te behelzen, de regering nu niet bij uitstek de gelegenheid om op tijd, vóór de invoering van de Wet betaalbare huur haar knopen te tellen en in te zien dat de Wet betaalbare huur eenvoudigweg niet kan en mag worden aangenomen? Niet alleen omdat verhuurders daardoor massaal in grote (financiële) problemen komen maar vooral ook: omdat alle huurders in Nederland hier slechter van worden in plaats van beter, alleen al vanwege het feit dat geen enkele ontwikkelaar nog huurwoningen zal gaan bouwen?

Antwoord op vraag 21 - Schending gelijkheidsbeginsel tussen segmenten qua overgangsrecht

In de memorie van toelichting is uitgebreid ingegaan op de noodzaak van het voorliggende wetsvoorstel. Zoals in de memorie van toelichting wordt aangegeven is een betaalbare huurwoning in Nederland in 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 minder huurwoningen in het middenhuursegment beschikbaar maar worden die in het dure segment aangeboden, waardoor deze gebieden voor middeninkomens onbereikbaar dreigen te worden. Dit gegeven maakt het noodzakelijk om zo snel mogelijk maatregelen te nemen om hierin te voorzien.

⁵⁴ Onjuiste rechtsfiguur: bedoeld wordt hooguit opzegging maar dat zal nooit binnen 1 jaar tot een einde van de huurovereenkomst leiden (en ook daarna waarschijnlijk nooit) gezien het bepaalde in artikel 7:271 en 7:274 BW die beëindiging van huurovereenkomst alleen in zeer uitzonderlijke gevallen met tussenkomst een rechter mogelijk maakt, welke gevallen zich in de praktijk vrijwel nooit voor doen.

⁵⁵ Kamerstukken II 2023/24, 36496, 66.

Voorts is bij de maatregelen uitgegaan van het 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.

Bij de exacte vormgeving heeft een afweging tussen verschillende varianten plaatsgevonden. Met betrekking tot de totstandkoming van het wetsvoorstel wil ik verwijzen naar de memorie van toelichting. In paragraaf 2.1.1.2 van die memorie van toelichting wordt ingegaan op het beleid gericht het bevorderen van middenhuur en de betaalbaarheid voor middeninkomens. Ingegaan wordt op de brief aan de Tweede Kamer van 19 september 2016⁵⁶, de presentatie op 14 februari 2017 van het plan van aanpak van de samenwerkingstafel⁵⁷, de presentatie van het eindrapport van de Samenwerkingstafel middenhuur eind januari 2018⁵⁸, de conclusie van het kabinet in mei 2020 dat er zonder aanvullende inspanning voorlopig geen structurele verbetering in de situatie van starters en mensen met een middeninkomen op de woningmarkt te verwachten valt⁵⁹, de constatering begin 2021 van het kabinet Rutte III dat de positie van middeninkomens die een woning zoeken de laatste jaren steeds meer onder druk is komen te staan⁶⁰, de nieuw opgemaakte balans van het kabinet in september van 2021⁶¹, het Coalitieakkoord van Rutte IV⁶² en het programma Betaalbaar Wonen⁶³. Ook gaat de memorie van toelichting in op de uitgevoerde botsproeven en onderzoeken die aan dit wetsvoorstel ten grondslag hebben gelegen. De conclusie uit deze botsproeven en onderzoeken is dat het voorliggende wetsvoorstel niet zal leiden tot desastreuze gevolgen voor de extreem schaarse in de huurwoningvoorraad (in alle segmenten) in Nederland.

Ik deel dus niet de conclusie dat het voorliggende wetsvoorstel desastreuze gevolgen zal hebben voor de huurwoningvoorraad. Ik concludeer dat dit wetsvoorstel op uiterst zorgvuldige wijze tot stand is gekomen; na vele jaren van analyse en diverse andere maatregelen en na het nodige onderzoek naar de te verwachten effecten. Gelet op de wijze van totstandkoming en de uitgevoerde onderzoeken deel ik niet de mening dat het wetsvoorstel leidt tot het tegenovergestelde van hetgeen wordt beoogd. Wel is mijn conclusie dat het wetsvoorstel een substantiële bijdrage zal leveren aan de betaalbaarheid; niet alleen voor huurders in het laagsegment maar ook voor huurders in het middensegment.

Met betrekking tot de motie Madlener constateer ik dat de motie Madlener niet verzoekt om aanpassing van het WWS zoals met de vraag wordt gesuggereerd, maar vraagt om monitoring.

⁵⁶ Kamerstukken II 2016/17, 32 847/27 926, nr. 279.

⁵⁷ Kamerstukken II 2016/17, 32 847/27 926, nr. 294.

⁵⁸ Kamerstukken II 2017/18, 32 847/27 926, nr. 316.

⁵⁹ Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 654.

⁶⁰ Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 724.

⁶¹ Kamerstukken II 2021/22, 27 926, nr. 347.

⁶² Coalitieakkoord «Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst», 10 januari 2021

⁶³ Programma Betaalbaar Wonen, Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 906.

Tijdens de plenaire behandeling heb ik in reactie op deze motie aangegeven het oordeel aan de Kamer te laten en de gevraagde monitoring uit te voeren bij de evaluatie.

Vraag 22 - Alternatieve methoden onbespreekbaar met onjuist argument

In de eerst vragenronde is de regering een alternatief voorgehouden voor een manier om "eerlijke en betaalbare huurprijzen" te waarborgen, te weten de "Mietspiegel" in Duitsland, welk systeem werkt met de gemiddelde huurprijs van huurovereenkomsten die in de afgelopen 5 jaar zijn gesloten in het vrije huursegment. De regering is van oordeel dat dit geen goed alternatief is in Nederland omdat weliswaar de relatieve huurprijsstijging wordt gerelativeerd, maar geen rekening wordt gehouden met "betaalbaarheidsgrenzen voor middeninkomens". Voorts stelt de regering (pagina 43 van de nota n.a.v. het verslag) dat er in Nederland "geen registratiesysteem is waarin informatie staat over oude huurcontracten en omliggende huurcontracten in de omgeving". Deze stellingen roepen veel vragen op.

Gezien het ontbreken van een dergelijk "registratiesysteem" in Nederland staat dan toch nu ook als een paal boven water dat de regering óók geen enkel inzicht heeft of er nu in werkelijkheid nu echt wel een "betaalbaarheid"-probleem speelt onder huurders? Staat hiermee niet vast dat het nastreven van betaalbaarheid en daarmee de blinde voortvarendheid bij het invoeren van de Wet betaalbare huur gebaseerd is op slechts een "gevoel" dat het huurders in het midden- en laagsegment in algemene zin wel ten goede zal komen als zij korting krijgen, in plaats van dat er daadwerkelijk sprake is van een betaalbaarheidsprobleem (welk probleem uit geen enkel overzicht met statistieken of feiten blijkt)?

Vergeet de regering bij deze redenering niet dat men natuurlijk net zo goed een dergelijk "registratiesysteem" zou moeten hebben om op praktisch haalbare en juridisch verantwoorde wijze uitvoering te geven aan de Wet betaalbare huur die zij nu wil invoeren? Daarmee wordt immers de vergaande bevoegdheid aan gemeenten verstrekt om – zonder een vergunningensysteem én zonder enige informatie over de inhoud van bestaande huurcontracten – wél te handhaven indien de nieuwe Wet betaalbare huur niet per direct zonder overgangsrecht wordt nageleefd door verhuurders. Hoe kan de regering uitleggen dat zij een dergelijk vergaande bevoegdheid voor gemeenten in het leven gaat roepen met de Wet betaalbare huur zonder enige vorm van informatie over (i) de inhoud van lopende huurcontracten en (ii) de vraag hoeveel huurachterstanden c.q. betaalproblemen er zijn en tegelijkertijd niet eens het Duitse Mietspiegelsysteem in overweging neemt, met als argument dat er geen registratiesysteem is in Nederlandse gemeenten?

Hoe moeilijk kan het zijn om verhuurders in plaats van ze massaal op te leggen dat ze puntentellingen moeten gaan verrichten, zelf (i) hun huurovereenkomsten in te dienen bij de gemeenten en (ii) een rapport te overleggen waaruit blijkt wat andere woningen in zelfde buurt/straat doen? Zo'n rapport is in ons huidige BW (artikel 7:303 en 304 BW) verplicht gesteld bij de vaststelling van de markthuursprijs voor winkelruimte als voorwaarde voor ontvankelijkheid bij de Kantonrechter in een verzoek tot huurprijsaanpassing en dat werkt prima. Zou een dergelijk systeem niet veel eenvoudiger, duidelijker en eerlijker zijn en bovendien in tegenstelling tot het systeem ingevolge de Wet betaalbare huur, een veel minder grote belasting (eerder een ontlasting) van alle overheidsinstanties die zich bezig moeten gaan houden met civielrechtelijke aangelegenheden?

Realiseert de regering zich wel dat als gevolg van het feit dat gemeenten bestuursrechtelijk besluiten nemen in de zin van Awb, die betrekking hebben op een civielrechtelijke huurovereenkomst, in geval van aanvechting van dit soort besluiten uiteindelijk in tweede aanleg ook de bestuursrechter beroepszaken zal moeten gaan beoordelen en zodoende een rol zal gaan spelen bij toepassing van het civiele recht? En dat dus náást de kantonrechters, gerechtshoven en de Hoge Raad, na invoering van de Wet betaalbare huur, óók bestuursrechters zich moeten gaan bezighouden met huurrechtszaken? Vindt de regering dat wenselijk en is dit bevorderlijk voor de rechtszekerheid van burgers die huurrechtelijke aangelegenheden nu zowel in een bestuursrechtelijke als in een civielrechtelijk kader moeten gaan plaatsen zonder dat gebruik wordt gemaakt van een vergunningensstelsel?

In dat verband: nu gemeenten wel in staat zijn om WOZ waarden van woningen te bepalen (waaraan ook het huurdersdeel van aanslagen uit voortvloeit), geldt toch dat veruit het eerlijkste en gemakkelijkste systeem per definitie een systeem is dat aansluit bij de WOZ waarden? Kan de regering nogmaals toelichten waarom zij bewust kiest voor een zeer ingewikkeld systeem dat een (volstrekt onnodige en averechtse) enorme druk met zich mee zal brengen op alle instanties en niet in de laatste plaats contractspartijen zelf?

Antwoord op vraag 22 - Alternatieve methoden onbespreekbaar met onjuist argument

De leden van de BBB-fractie suggereren dat mijn grootste bezwaar tegen een systeem zoals de Mietspiegel het ontbreken van een registratiesysteem zou zijn. Dat is niet het geval. In de Nota naar aanleiding van het verslag, welke ik op 31 mei 2024 aan uw Kamer heb toegezonden, heb ik duidelijk gemaakt dat ik geen voorstander ben van regulering op basis van een Mietspiegel, omdat er een dergelijk systeem het probleem van het reeds bestaande te hoge huurniveau niet aanpakt. Door te kijken naar de al te hoge huren van een aantal jaar geleden, leidt dit tot onvoldoende verbetering van de betaalbaarheid van huurders. Daarnaast blijft de opwaartse druk bestaan op de huurprijs, zeker gezien de hoge mutatiegraad in de Nederlandse vrije huursector.

Op dit moment zijn er verschillende bronnen die inzicht geven in de betaalbaarheid van huren. Zo wordt er elke drie jaar een grootschalig woononderzoek (WoON) gepubliceerd. Dit is een statistisch representatief onderzoeksbestand naar de woonsituatie van huishoudens in Nederland, gebaseerd op registerdata en enquêtes. Daarnaast meet Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) jaarlijks de gemiddelde huurontwikkeling in Nederland door middel van een onderzoek onder verhuurders van woningen. Dergelijke representatieve onderzoeksbestanden geven een goed beeld van hetgeen er gebeurt in de huurmarkt. Er kunnen dan ook weldegelijk betrouwbare uitspraken worden gedaan over de betaalbaarheidsproblemen. In hoofdstuk 1.1 van de memorie van toelichting van het wetsvoorstel wordt uitgebreid ingegaan op de betaalbaarheidsproblemen. Deze problemen worden hier ook met cijfers onderbouwd. Er is echter geen volledige huurregistratie. Er is dus niet inzichtelijk voor welke huurprijs alle nieuwe huurcontracten de afgelopen vijf jaar zijn afgesloten. Dat maakt dat de data in Nederland beperkter is om een dergelijke Mietspiegel op te baseren. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een wettelijk verplicht huurregister.

Het ontbreken van een huurregister is geen belemmering voor regulering op basis van het WWS. Met de Wet betaalbare huur worden verhuurders namelijk verplicht bij het afsluiten van een nieuw huurcontract een puntentelling overleggen aan de huurder. Op het moment dat de huurder deze puntentelling in twijfel trekt, kan de huurder zelf een puntentelling uitvoeren en hierover het gesprek aangaan met de verhuurder. De puntentelling van verhuurder zorgt ervoor dat verhuurders zich bij het afsluiten van het contract van het puntenstelsel vergewissen en dat huurders een goed startpunt hebben om de juistheid van de huurprijs te controleren. Indien beide partijen er niet uitkomen, kan er naar de Huurcommissie worden gestapt voor een bindende uitspraak. De Huurcommissie zal in dat geval zelf tijdens een woningbezoek een puntentelling uitvoeren. Ook gemeenten kunnen handhaven op een te hoge huurprijs. Als de gemeente handhavend optreedt, zal zij ook de puntentelling controleren en de maximale huurprijs vaststellen (al dan niet zelf, of door een verklaring bij de Huurcommissie op te vragen). De gemeentelijke handhaving van de Wet betaalbare huur is een uitbreiding op de al reeds bestaande Wet goed verhuurderschap. Het is dus niet nieuw dat ook bestuursrechters zich kunnen buigen over huurprijsrechtelijke aangelegenheden. Met de Wet goed verhuurderschap kregen gemeenten al de mogelijkheid om bestuursrechtelijke sancties op te leggen met betrekking tot de hoogte van huurprijzen, in het kader van een gebiedsgerichte verhuurvergunning.

Als laatst vragen de leden van de BBB-fractie naar een systeem op basis van de WOZ-waarde en of dat niet veel gemakkelijker is dan het WWS. Een systeem gebaseerd op enkel de WOZ-waarde is gemakkelijk, maar houdt onvoldoende rekening met andere kwaliteitskenmerken van de woning die voor huurders van belang zijn. Om die reden is gekozen voor het doortrekken van het al bestaande WWS. Hierin worden, naast de WOZ-waarde, ook andere kwaliteitskenmerken meegenomen. Door

gebruik te maken van het WWS bestaat er daarnaast in het sociale- en middensegment één systeem, wat het geheel aan huurregelgeving overzichtelijker maakt dan wanneer er in de verschillende segmenten verschillende systemen zouden gelden.

Vraag 23 - Grote zorgen over onbedoelde ontwrichting van de huurwoningmarkt na invoering Wet betaalbare huur

Uit de beantwoording van de vragen van de Tweede en Eerste Kamerleden wordt het de leden van de BBB-fractie duidelijk dat de regering, c.q. de wetgever in ernstige mate tekortschiet in inzicht in de inhoud en reikwijdte van de basisbeginselen van ons rechtssysteem alsmede het thans reeds geldende huurrecht enerzijds en de manier waarop marktpartijen opereren en functioneren in de huurwoningmarkt anderzijds. De leden van de BBB-fractie maken zich daarom grote zorgen over de gevolgen van de invoering van de Wet betaalbare huur, juist in de wetenschap welke gevolgen die wet nu al heeft in het licht van de mogelijke invoering daarvan.

In algemene zin is het natuurlijk een goed bedoeld en nobel streven van het demissionaire kabinet om (i) het verouderde WWS te hervormen alsook (ii) huurders in zwakke posities te beschermen tegen "te hoge huurprijzen". Het probleem is alleen dat uit niets blijkt dat huurders in Nederland momenteel daadwerkelijk in een zwakke positie verkeren.

In tegendeel: het huurrecht is zodanig ingericht dat het semi-dwingend van aard is en er dus nimmer ten nadele van huurders contractueel van de wet kan worden afgeweken. De huidige wet is voorts doorspekt van een enorme hoeveelheid bescherming van huurders. Zo kunnen verhuurders uitsluitend contracten aangaan voor onbepaalde tijd, zo goed als nimmer een huurovereenkomst door opzegging of ontbinding beëindigen, ook niet indien de huurder zijn huur niet betaalt en geldt in algemene zin dat verhuurders extreem afhankelijk zijn van de medewerking van hun huurders in het geval zij onderhoud willen plegen. Daar is nog eens zeer recent (juli 2023) de Wet goed verhuurderschap bij gekomen, die kort gezegd inhoudt dat alle verhuurders moeten voldoen aan de reeds geldende wet- en regelgeving op straffe van sanctionering door gemeenten.

Verder zijn verhuurders van laag- en middensegmentwoningen in 99 van de 100 gevallen ook nog eens aangewezen op hun mede-VVE-leden om tot besluitvorming te komen ter zake van onderhoudsaangelegenheden van het complex waarin de huurwoning(en) zich bevind(t)(en).

Daartegenover staat dat dat huurders sinds jaar en dag zo goed als gratis voor allerlei aangelegenheden laagdrempelig kunnen aankloppen bij huurcommissies en kantonrechters en sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap ook nog eens (gratis) bij gemeenten. Dit alles terwijl zij desgewenst wél iedere maand hun huurovereenkomst kunnen beëindigen en verhuizen, altijd bij gemeenten kunnen aankloppen voor bijstand, huurtoeslag en schuldhulpverlening en diverse dwingendrechtelijke wettelijke regelingen kunnen inroepen om hun verhuurder tot prestatie te dwingen, indien hij dat niet uit zichzelf en accuraat doet.

Het moge duidelijk zijn dat ook nu al, vóór de invoering van de Wet betaalbare huur, een extreem scheve verhouding ("unfair balance") bestaat tussen de rechten en plichten van huurders en verhuurders over en weer. Het is ronduit onverantwoord om daaraan als klap op de vuurpijl ook nog eens toe te voegen dat door middel van schending van het legaliteitsbeginsel (en daarmee het eigendomsrecht) gemeenten zich in lopende civielrechtelijke huurovereenkomsten mogen gaan mengen als een "derde partij" en de meest essentiële voorwaarde in een huurcontract (te weten: de tegenprestatie voor het huurgenot, de huurprijs) van het ene op het andere moment van tafel mogen vegen. Erger nog: aan de verhuurder opleggen om zélf uit te zoeken wat dan wel een juiste en "legale" huurprijs is volgens een gloednieuwe versie van het WWS.

Dergelijke vergaande schending van de basisbeginselen is alleen gerechtvaardigd als daarmee gerechtvaardigde zwaarwegender belangen worden gediend. In de (recente) geschiedenis komt dit alleen maar voor in noodsituaties zoals oorlog, pandemieën en natuurrampen. Echter welke noodsituaties of zelfs maar welke gerechtvaardigde belangen in dit geval dermate grove schending

van rechtsbeginselen rechtvaardigen, is tot op de dag van vandaag niet duidelijk gemaakt, laat staan onderbouwd en/ of aangetoond.

Er is geen noodsituatie en er zijn ook geen concrete belangen. De wetgever wil huur "betaalbaarder" maken. Dat klinkt heel mooi en wie zegt daar nu nee tegen. Echter bij nadere analyse van het woord "betaalbaar" is gebleken dat deze term geen grond vindt in feiten en rondt misplaatst is. Die term impliceert immers dat huren in Nederland op dit moment "onbetaalbaar" zijn terwijl dit nergens uit blijkt en ook geenszins is gesteld of gebleken bij de behandeling van dit wetsvoorstel. In dat licht is er geen enkele rechtvaardiging voor de inbreuk op het legaliteitsbeginsel, het eigendomsrecht en het gelijkheidsbeginsel. Belangrijker nog: daarvoor is in concreto geen enkele aanleiding. Zelfs huurders zelf zien de invoering van de Wet betaalbare huur niet zitten. Zo wordt er momenteel bijvoorbeeld groot protest aangetekend door de studentenorganisaties die op 6 juni jl. een open brief hebben gestuurd aan de Eerste Kamer met het dringende verzoek om vooral tegen de Wet betaalbare huur te stemmen.

Kan de regering in heroverweging nemen om de voorgestane hervorming van het WWS geen dwingende en onmiddellijke werking toe te kennen maar uitsluitend van toepassing te laten zijn op nieuwe contracten die worden aangegaan ná invoering van de Wet betaalbare huur, nu er geen enkele reden, noch rechtvaardiging bestaat voor dwingende en onmiddellijke werking?

Kan de regering zich voorstellen dat als zij dat doet, dan wel indien zij een veel eerlijker en inzichtelijker methode bedenkt voor het vaststellen van de beprijzing van huurwoningen (bijvoorbeeld aan de hand van WOZ waarden), dat er dan juist een positieve en gezonde beweging zal ontstaan op de huurmarkt en dat partijen die wellicht daadwerkelijk gebukt gaan onder voor hun portemonnee "hoge" huren, dan vanzelf zorgen dat zij door mutatie op een andere plek in een andere woning gaan wonen en een bedrag gaan betalen dat beter bij hen past?

Kan de regering zich tevens voorstellen dat eveneens een positieve beweging zal ontstaan indien scheefwonen wordt aangepakt met een (aangepast of nieuw) wetsvoorstel (uiteraard wél met een overgangstermijn) zodat op termijn laagsegment woningen alleen nog maar bewoond worden door mensen voor wie die woningen bestemd zijn?

Begrijpt de regering dat de voorgestane verduurzaming en het creëren van meer middensegment woningen met voornoemde bewegingen op de huurwoningmarkt, wél zal worden gestimuleerd en gerealiseerd door beleggers en ontwikkelaars, simpelweg omdat rechtszekerheid ten aanzien van werking van een systeem met laag-midden en hoog-segmentwoningen, dan gewaarborgd is en ook daadwerkelijk in de praktijk wordt gebracht door marktpartijen (terwijl dat thans nu juist duidelijk niet het geval is)?

Antwoord op vraag 23 - Grote zorgen over onbedoelde ontwrichting van de huurwoningmarkt na invoering Wet betaalbare huur

Ten aanzien van het overgangsrecht voor woningen die te maken hebben met het dwingende WWS gelden er twee regimes. Verhuurders met woningen die op basis van de huurprijs reeds gereguleerd zijn zullen met ingang van de wet de huurprijs moeten verlagen tot de maximale huurprijs op grond van het WWS. 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 zes 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. Daarom vindt de regering het bij deze woningen wel gerechtvaardigd en proportioneel om in bestaande huurcontracten in te grijpen. Voor deze

huurcontracten geldt dat deze na een overgangstermijn van één jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onder de werking van deze norm komen te vallen.

Daarnaast vragen de leden van de fractie van de BBB of er een andere mogelijkheid is om de prijs van een huurwoning te bepalen. In de nota naar aanleiding van het nader verslag aan de Tweede Kamer wordt inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn wanneer er een huurprijs wordt gehanteerd gebaseerd op 5 procent van de WOZ-waarde. Het hanteren van een huurprijs gebaseerd op 5 procent van de WOZ-waarden leidt veelal tot hogere huurprijzen dan de huidige huurprijzen volgens WoON2021 en dan bij regulering conform het wetsvoorstel betaalbare huur. Daarbij wil ik wel benoemen dat beleggers veelal een rendementseis hanteren ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat en niet ten opzichte van de WOZ-of leegwaarde. Ten opzichte van de leegwaarde realiseren beleggers nu een waargenomen bruto aanvangsrendement (jaarhuur gedeeld door WOZ-waarde) van ongeveer 4 procent.

Tabel 2.5 – Samenstelling huurvoorraad bij verschillende reguleringsvarianten

	Huidige samenstelling		Wet Betaalbare huur		Huurprijs 5 procent WOZ- waarde	
Naar huurprijs	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Huur onder liberalisatiegrens	2.440.000	79%	2.548.000	83%	1.359.000	44%
Middensegment < 1.000 euro	392.000	13%	397.000	13%	856.000	28%
Hoogsegment > 1.000 euro	239.000	8%	125.000	4%	855.000	28%
Totaal huursector	3.071.000	100%	3.071.000	100%	3.071.000	100%

Ten aanzien van het punt rondom scheefwonen wil ik opmerken dat het wetsvoorstel betaalbare huur als doel heeft dat er een huurprijs wordt betaald die past bij de kwaliteit van de woning. De kwaliteit van de woning, en niet het inkomen van de huurder, is hierin leidend. De bovengrens van de regulering is zo gesteld dat er niet meer wordt gereguleerd dan nodig is om voldoende betaalbare woningen te creëren voor mensen met een middeninkomen. Om te zorgen dat middeninkomens ook in deze woningen terecht komen regelt dit wetsvoorstel expliciet dat wanneer gemeenten een huisvestingsvergunning verplichten bij middenhuurwoningen, zij ook daadwerkelijk middeninkomens moeten aanwijzen als categorie van woningzoekenden die in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor deze middenhuurwoningen. Ook wil het overgrote deel van de populatie huurders dat momenteel instroomt in een middenhuurwoning uiteindelijk doorstromen naar een koopwoning. Hierdoor wordt verwacht dat er voldoende doorstroming blijft in het middensegment. Het is daarom niet nodig om maatregelen te nemen om de huur extra te verhogen voor mensen met een hoger inkomen.

Binnen de sociale sector bestaat momenteel al de inkomensafhankelijke huurverhoging om scheefwonen tegen te gaan. Woningcorporaties en andere verhuurders kunnen vanaf 2022 de maandelijkse huur van huishoudens met een hoger (midden)inkomen (zogenoemde scheefwoners) meer verhogen. Het gaat om maximaal € 50 of € 100 op de maandelijkse huur.

24 – Vragen over Ontwerpbesluit Huurprijzen Woonruimte

In het nieuwe regeerakkoord is expliciet afgesproken dat 'woningdelen' moet worden bevorderd, zo geven de leden van de BBB-fractie aan. Met het huidige wetsvoorstel wordt 'woningdelen' in zelfstandige huurwoningen onmogelijk gemaakt. Dat dit onmogelijk gemaakt wordt, is geregeld in het Besluit Huurprijzen Woonruimte⁶⁴, een AMvB, die nauwelijks in de Tweede Kamer is behandeld, maar enorme consequenties heeft, zoals uit het hiernavolgende blijkt. Op 18 maart 2024 heeft de Adviescommissie huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten al een advies gegeven over –

⁶⁴ Voor "Besluit Huurprijzen Woonruimte" dient telkens gelezen te worden: ontwerpbesluit betaalbare huur of ontwerpbesluit modernisering WWSO.

onder meer –het Besluit Huurprijzen Woonruimte. Populair gezegd is dat besluit volgens hen een juridische puinhoop. Onderstaande vragen zijn overgenomen uit dit advies.⁶⁵

Heeft de regering kennisgenomen van het voornoemde advies van 18 maart 2024 van de Nederlandse Orde van Advocaten (verder: NOvA-advies) aan de vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer?⁶⁶

Ja.

In het NOvA-advies wordt met name ingegaan op het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. In het Besluit Huurprijzen Woonruimte wordt ineens een andere definitie gebruikt voor het begrip zelfstandige woonruimte, dan het Burgerlijk Wetboek 7:234 hanteert. Kan de regering uitleggen hoe dit toch toegestaan is?

De definitie van zelfstandige woonruimte die in het Burgerlijk Wetboek wordt gehanteerd kent een bredere toepassing dan het bepalen van de maximale huurprijs die geldt voor een woonruimte, zoals de geldende huurbescherming. De maximale huurprijs van een woonruimte wordt bepaald aan de hand van het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit besluit hangt onder de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt aan de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een definitie toegevoegd voor het bepalen van de maximum redelijke huurprijs op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte voor een zelfstandige woonruimte. Deze definitie doorkruist daarmee niet de aangehaalde definitie in het artikel 7:234 BW, maar werkt specifieker uit hoe het begrip zelfstandige woonruimte dient te worden uitgelegd bij het bepalen van de huurprijs. Dit is van belang om duidelijkheid te creëren of het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte dan wel het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte dient te worden gehanteerd voor het bepalen van de maximaal redelijke huurprijs van een woonruimte. Deze specificering is in lijn met de huidige uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie, waarbij gekeken wordt naar wat het feitelijk gebruik van de woning is.

De wijzigingen van het woningwaarderingsstelsel (WWS) zijn op 7 maart 2024 in de procedurevergadering van de Tweede Kamer voor kennisgeving aangenomen. Terwijl het voorstel Wet betaalbare huur wel een volwaardige behandeling kreeg, hebben de wijzigingen in het WWS dat niet gekregen. Terwijl belangrijke vragen of een eigenaar te veel huur vraagt, wel van het WWS afhangt. Kan de regering uitleggen waarom ervoor gekozen is, dit niet volwaardig te behandelen?

De ontwerpbesluiten hebben de voorgeschreven wetgevingsprocedure doorlopen en zijn daarmee naar mijn oordeel volwaardig behandeld. 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 het niveau van een AMvB daar beter toe geëquipeerd is dan het wetsniveau. Voor deze specifieke ontwerpbesluiten geldt wel een zogenaamde voorhangprocedure. Ik heb de desbetreffende ontwerpbesluiten zoals voorgeschreven in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vier weken voorgehangen aan de Tweede en Eerste Kamer. De Tweede Kamer heeft, evenals nu uw Kamer, bij de behandeling van het wetsvoorstel haar vragen en wensen kenbaar gemaakt ten aanzien van de ontwerpbesluiten.

"Het wetsvoorstel beoogt (art. V, onderdeel A; toevoeging lid 3 aan art. 3 Uhw) in het Besluit huurprijzen woonruimte een nieuwe definitie van zelfstandige woonruimte te plaatsen: "een woonruimte verstaan als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek, welke wordt bewoond door maximaal twee personen of welke wordt bewoond door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben." Deze wijziging in een algemene maatregel van bestuur (regeringsbesluit) doorkruist de definitie zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Invoering van genoemde bepaling zou tot gevolg hebben dat via een algemene maatregel van

⁶⁵ <https://www.advocatenorde.nl/juridische-databank/download/wetgevingsadviezen/1970/1>

⁶⁶ <https://www.advocatenorde.nl/juridische-databank/download/wetgevingsadviezen/1970/1>

bestuur een begrip uit een wet in formele zin wordt gewijzigd. Artikel V van de wet betaalbare huur biedt hiervoor een grondslag. De commissie acht het hoogst onwenselijk dat een civielrechtelijk begrip dat sinds 1964, toen prof. Houwing zijn ontwerp voor een nieuw Burgerlijk Wetboek presenteerde, bestaat en is ingekleurd door jurisprudentie nu anders moet worden opgevat”.⁶⁷ Kan de regering uitleg geven, waarom zij denkt dat dit toch is toegestaan?

Zoals in het antwoord op een eerdere vraag van de leden van de BBB-fractie is aangegeven, introduceert het wetsvoorstel betaalbare huur een delegatiegrondslag om voor de toepassing van het WWS een definitie op te nemen voor het onderscheid tussen een zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Hiermee wordt dus geen begrip uit het Burgerlijk Wetboek doorkruist: dit begrip blijft van belang in het huurrecht en van toepassing op legio onderwerpen. Voor de maximale huurprijzen en maximale huurprijsverhogingen is de definitie uit het Besluit huurprijzen woonruimte echter leidend. Zoals eerder is aangegeven, sluit deze definitie aan bij de huidige uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie. Daarmee wordt duidelijk voor huurders, verhuurders, gemeenten én Huurcommissie welk puntenstelsel van toepassing is op welke verhuursituatie.

"Invoering van genoemde bepaling zou enerzijds een aardverschuiving betekenen voor een basisbegrip van het huurrecht, maar bovendien tot de merkwaardige situatie leiden dat een groep vrienden die samen een huis huren qua huurbescherming zelfstandige woonruimte huren, maar qua huurprijsbescherming onzelfstandige woonruimte. Dat is onwenselijk en onlogisch. Daarbij is ook niet kenbaar nagedacht over wie procesbevoegdheid heeft bij de huurcommissie en wat de gevolgen zijn als slechts één of twee van die vrienden uit de grotere groep naar de huurcommissie stappen; wat moet in zo'n geval de huurcommissie uitspreken qua huurprijs? Hoe verhoudt dit zich tot de hoofdelijkheid en de ondeelbaarheid ex artikel 6 lid 2 BW?" Kan de regering antwoord geven op deze problemen?

Zoals eerder is toegelicht, past de Huurcommissie in haar uitvoeringspraktijk reeds een concretere definitie toe voor het bepalen van de maximaal redelijk huurprijs dan de definitie zoals die direct volgt uit het Burgerlijk Wetboek. Immers, niet wat partijen overeengekomen zijn, maar hoe de feitelijke verhuursituatie eruit ziet is doorslaggevend. Er is dus geen sprake van een zogenaamde 'aardverschuiving'. Echter kan wel de indruk zijn ontstaan dat verhuur via een groepscontract altijd zelfstandige woonruimte betreft, terwijl dit vaak door de Huurcommissie wordt beprijsd volgens het WWSO voor kamerverhuur. Voor verhuurders die dus ten onrechte het WWS voor zelfstandige woonruimten toepasten kan de aangescherpte definitie dus overkomen als een grote verandering. Echter, zij hadden doorgaans al het WWSO moeten toepassen om de huurprijs te bepalen. Ik erken dat het onwenselijk is als definities vanuit de verschillende doelen die daarmee gediend worden uit elkaar gaan lopen. Echter wordt met aanscherping van de definitie van een zelfstandige woonruimte juist aangesloten bij de jurisprudentie op grond van de Huisvestingswet 2014. Daarmee wordt een situatie, waarin een woning voor de ene wet zelfstandig en voor de andere wet onzelfstandig is, juist weggenomen.

De Huurcommissie is bevoegd uitspraak te doen in een geschil tussen een huurder en verhuurder. Ook in de huidige uitvoeringspraktijk geldt daarbij dat een enkele huurder een verzoek om huurprijsstoetsing kan indienen bij de Huurcommissie. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat feitelijk sprake is van (verkapte) kamerverhuur – zoals eerder in dit antwoord is toegelicht – dan stelt de Huurcommissie voor die huurder die een geschil is gestart de juiste maximale huurprijs vast voor diens gehuurde onzelfstandige woonruimte. De Huurcommissie is niet bevoegd zich uit te spreken over huurders die géén geschil zijn gestart, laat staan over een eventuele hoofdelijke aansprakelijkheid van één of meerdere huurders. Overigens spreekt het wel voor zich dat indien de Huurcommissie heeft geoordeeld dat één van de huurders ontvankelijk is en recht heeft op een lagere huurprijs op grond van het WWSO, dat het op de weg ligt van de andere huurders om eenzelfde gang naar de Huurcommissie te bewandelen.

⁶⁷ NOvA-advies p.4 van 11

"Voor de commissie weegt hierbij mee dat één van de doelen was vereenvoudiging en objectivering. Het hanteren van verschillende definities voor eenzelfde type woning is verre van eenvoudig en objectief. De commissie wees zojuist al op de spanning met het civiele recht, maar wil in dit verband ook nog wijzen op de Woningwet. Daarin is bepaald dat onzelfstandige eenheden niet meetellen in de huursombenadering (art. 54 lid 2 sub f). Dat betekent dat woningcorporaties die in het kader van efficiënte verhuur van de bestaande voorraad "friends-contracten" toepassen voor drie personen of meer in hun jaarverslaglegging en verantwoording aan de Autoriteit woningcorporaties de verhuur als zelfstandig moeten registreren, maar voor toepassing van de huurprijs in het huurcontract deze als onzelfstandig moeten registreren. Zou de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024- zoals nog altijd het voornemen is - in werking treden, dan geldt mutatis mutandis hetzelfde voor de huurverlaging op verzoek wegens daling van het inkomen onder 120o/o van het sociaal minimum: die staat ook alleen open voor huurders van zelfstandige woningen (art. 54a lid 4 Woningwet, welke bepaling materieel geldt tot 31 december 2024). Ten slotte is onvoldoende nagedacht over het gegeven dat in beginsel enkel voor zelfstandige woningen huurtoeslag mogelijk is (art. 11 lid 1 sub a Wodh, hetgeen niet wordt voorgesteld te veranderen in het wetsvoorstel Hervorming huurtoeslag (Kamerstukken 36311)). Corporaties die "friends-contracten" willen toepassen zullen voor de Wet op de huurtoeslag ook zelfstandige woonruimte huren (niet in de zin die het Besluit betaalbare huur daaraan wil geven). Dit alles is verre van een vereenvoudiging en objectivering." Kan de regering een toelichting geven op de voorliggende problematiek?

Ik erken het punt dat definities vanuit de verschillende doelen die daarmee gediend worden nog wel eens uit elkaar lopen en dat dit de begrijpelijkheid niet altijd ten goede komt. Het voert voor dit wetsvoorstel te ver om alle definities in de verschillende wet- en regelgeving te uniformeren en dat is ook niet noodzakelijk gebleken. De verschillende definities bijten elkaar niet. Zoals meermaals toegelicht vindt de regering het wel wenselijk om de definitie van zelfstandige woonruimte in het Besluit huurprijzen woonruimte aan te scherpen.

Door de aangescherpte definitie wordt voor toepassing van (onder meer) het WWS en het WWSO aangesloten bij de uit de Huisvestingswet 2014. Daarmee wordt ook voorkomen dat een gemeente ten aanzien van een woonruimte oordeelt dat op basis van de Huisvestingswet 2014 sprake is van een onzelfstandige woonruimte – waarvoor mogelijk een omzettingsvergunning vereist is – en dat op basis van het Besluit huurprijzen woonruimte 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. Daarmee verdwijnt dus een afwijkende definitie en is zeer zeker sprake van een objectivering en versimpeling. Daar komt bij dat een uniforme norm, die zowel door gemeenten als door de Huurcommissie moet worden toegepast, zorgt voor een beter voorzienbaar en uitlegbaar stelsel.

"Nog gecompliceerder wordt het, waar in de voorgestelde definitie het begrip "duurzame gemeenschappelijke huishouding" wordt gebruikt, wat weer niet is het begrip zoals we dat civiel-huurrechtelijk uit artikel 7:267 en 268 BW kennen, maar een begrip zoals dat zou zijn uitgekristalliseerd in de bestuursrechtspraak (van welke uitkristallisering geen enkele verwijzing of onderbouwing volgt, terwijl de definitie daarvan in het bestuursrecht op verordeningsniveau plaatsvindt en dus inhoudelijk ook anders kan zijn van gemeente tot gemeente). Dat hetzelfde begrip in de huisvestingsverordening anders moet worden uitgelegd dan in het BW, blijkt bijvoorbeeld uit ABRvS 10 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1220, r.o. I.2. Van een uitkristallisering op landelijk niveau kan bestuursrechtelijk dus ook helemaal geen sprake zijn, ten eerste, en ten tweede is het hanteren van hetzelfde begrip met verschillende uitleg over "woonsituaties" niet eenvoudig en objectief." Kan de regering aangeven hoe een individuele eigenaar nu met deze situatie om moet gaan en hoe het begrip duurzaam gemeenschappelijk huishouden nu uitgelegd zou moeten worden in het WWS?

Het is onwenselijk dat één en dezelfde gemeente voor een woning zou moeten vaststellen dat de woning enerzijds onzelfstandig is op grond van de Huisvestingswet 2014 en er daarom wél een omzettingsvergunning nodig is voor kamerverhuur, maar dat de woning anderzijds zelfstandig is op grond van het WWS en qua huurprijs geliberaliseerd is. Er wordt daarom in zoverre aansluiting gezocht bij de definitie van de Huisvestingswet 2014 en de daar op gevormde jurisprudentie. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden wanneer men de bedoeling heeft om bestendig en voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.⁶⁸ Voor kamerverhuur, dat door gemeenten via de huisvestingsverordening (op grond van de Huisvestingswet 2014) wordt gereguleerd, is dit ook het vaste kader voor de Raad van State.

Relevant zijn daarnaast de eisen die in het privaatrecht worden gesteld aan een duurzame huishouding. Vanuit het privaatrecht wordt de duurzaamheid van die huishouding bepaald door objectieve factoren als de duur van de samenwoning en door subjectieve factoren als de bedoeling van betrokkenen (HR 10 maart 2006, NJ 2006/419 (Hooft/Rochdale)) en voorts door alle omstandigheden van het geval in onderling verband (HR 17 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:93, NJ 2014/249). In de uiteenlopende casuïstische rechtspraak wordt van belang geacht welke bedoelingen partijen voor de toekomst hadden, in welke mate die zijn geëffectueerd en welke onderlinge uitwisseling (gezamenlijke aankopen, verrekening van uitgaven, onderlinge zorg, sociaal verkeer) er plaatsvond (HR 22 januari 1993, NJ 1993/549 (Van Schellen/Dijkstra)). Als het huishouden geen perspectieven op langere termijn had, zal het ook niet duurzaam zijn.

In het privaatrecht zijn die normen concluderend enigszins open opgesteld. Nu er door het dwingend maken van het WWS ook boetes opgelegd kunnen worden, is het noodzakelijk dit objectiever en strakker te formuleren. Daar helpt de nieuwe invulling bij. Deze aangescherpte definitie is in zoverre een versmelting van de huidige privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke definitie tot een nieuwe definitie die haar ankers kent in beide rechtsgebieden. Naar mijn oordeel is dit ook passend voor het bepalen van het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte bij het bepalen van de maximaal redelijke huurprijs en werkbaar voor zowel de Huurcommissie als de gemeente.

"Het spanningsveld tussen civiel recht en bestuursrecht geldt ook voor de mogelijkheid van een huurder om de aanvangshuurprijs te toetsen. Krachtens artikel 7:249lid 2 BW kan een huurder tot een half jaar na aanvang van de huur de aanvangshuurprijs laten toetsen. Daarna geldt het adagium 'eens geliberaliseerd blijft geliberaliseerd.' Het wetsvoorstel maakt nu mogelijk dat het college van B&W na het verstrijken van die termijn de verhuurder bestuurlijk aanspreekt op het hanteren van een huurprijs boven de maximaal redelijke huurprijs. Dit is civielrechtelijk toegestaan, maar kennelijk bestuursrechtelijk niet. Dat is inconsistent en onwenselijk. De commissie adviseert dan ook artikel 7:249 BW qua termijnen gelijk te houden met de bestuursrechtelijke mogelijkheden." Kan de regering aangeven hoe met dit advies is omgegaan?

Anders dan de leden veronderstellen houdt het dwingend maken van het WWS tevens in dat het door de leden genoemde adagium 'eens geliberaliseerd, blijft geliberaliseerd' verlaten wordt. Ook civielrechtelijk kan iemand straks altijd naar de Huurcommissie, ook na de termijn van zes maanden na aanvang van het contract. Ik deel de mening dat het inconsistent zou zijn wanneer het civiele recht en het bestuursrecht hier uit één zou lopen. Daarom wordt huurprijsstoetsing op grond van artikel 7:254 BW ook opengesteld voor huurcontracten met een geliberaliseerde huurprijs, zodat men te allen tijde de huurprijs kan laten toetsen. Het voornoemde adagium wordt daarmee losgelaten. Wel geldt dat de aanvangshuurprijs ook na inwerkingtreding van de wet slechts tijdens de eerste zes maanden van het huurcontract kan worden getoetst. Daarmee kan enkel een vordering tot terugbetaling van te veel betaalde huur ontstaan voor deze eerste zes maanden, op grond van artikel 7:249 BW.⁶⁹ Doorlopend kan echter altijd de lopende huurprijs getoetst worden

⁶⁸ Zie bijvoorbeeld de Afdeling van 16 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3854, r.o. 2.2.

⁶⁹ Behoudens de uitzondering voor tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar, zoals genoemd in lid 2 van dit artikel.

bij zowel de gemeente als de Huurcommissie en kan dit tot een huurverlaging leiden richting de toekomst. De discrepantie die de leden hier lijken te zien, is er dus niet.

De leden van de BBB-fractie constateren dat het op dit moment wel is toegestaan om aan meerdere volwassenen een woning te verhuren als zelfstandige woonruimte. Wanneer de Wet betaalbare huur ingaat, zal het met onmiddellijke ingang verboden zijn om een zelfstandige woonruimte te verhuren aan meer dan twee volwassenen. Hiervoor is geen overgangsrecht opgenomen. Gezien bovenstaande vragen is dat onrechtmatig. Dit gaat om vele tienduizenden woningen in Nederland. Kan de regering aangeven waarom hiervoor geen overgangsrecht komt? En kan de regering aangeven of er is gebudgetteerd voor schadevergoedingen die zeker geëist gaan worden door benadeelde eigenaren?

De stelling van de leden van de BBB-fractie dat verhuur van een zelfstandige woonruimte niet meer mogelijk is aan meerdere volwassenen, is onjuist. Geen enkele vorm van verhuur wordt verboden met deze definitie. De definitie verduidelijkt in het Besluit huurprijzen woonruimte dat indien een woning wordt gehuurd door meer dan twee personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, het WWSO toegepast moet worden om de maximale huurprijs te bepalen. Er is dan immers sprake van feitelijke kamerverhuur, waarbij meerdere huishoudens dezelfde woonruimte delen. Dit sluit dus aan bij de huidige uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie en de definitie van een zelfstandige woonruimte op grond van de Huisvestingswet 2014, waarbij gekeken wordt naar de feitelijke situatie rondom de verhuur en het samenwonen. Indien meer dan twee (volwassen) personen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, dan is de woning voor de werking van het WWS nog steeds zelfstandig. Er wordt enkel duidelijkheid aangebracht ten aanzien van de maximale huurprijs die geldt, in lijn met de huidige situatie. Aangezien de definitie in lijn is met de huidige situatie is geen overgangsrecht noodzakelijk. Dit is in beantwoording van eerdere vragen van leden van de BBB-fractie reeds toegelicht.

"Bij prejudiciële beslissing van 22 april 2022 heeft de Hoge Raad beslist dat in "gevallen waarin de WOZ-waarde van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet bekend is of geen goed beeld geeft van de waarde van het gehuurde, de minimum WOZ-waarde in beginsel niet geschikt [is] als onderdeel van de maatstaf ter beoordeling van de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs".⁷⁰ Tot die gevallen wordt onder meer gerekend indien een woning wordt verhuurd en in de loop van hetzelfde kalenderjaar als dat waarin de woning, door nieuwbouw, transformatie van een bestaand gebouw, renovatie, splitsing of samenvoeging, is gerealiseerd en geen 'tussentijdse' WOZ-beschikking is genomen. Die minimumwaarde bedraagt (prijspeil 1 juli 2023) €71.602,-. Ook komt het voor dat de gemeente niet binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt, een beschikking over de WOZ-waarde heeft genomen (art.24 lid 1 Wet WOZ schrijft dat voor). De Hoge Raad heeft daarbij overwogen dat "toepassing van die [minimum]waarde de beoogde koppeling verbreekt tussen de huurprijs en de kwaliteit en marktwaarde van de huurwoning en als gevolg daarvan haaks staat op de met die koppeling beoogde doorstroming op de woningmarkt en bevordering van investeringen in nieuwbouw." In rechtsoverweging 3.3.4 geeft de Hoge Raad vervolgens een aantal mogelijkheden om wel te komen tot de juiste WOZ-waarde. Naar aanleiding van deze beslissing van de Hoge Raad heeft de huurcommissie beleid ontwikkeld om de juiste WOZ- waarde te hanteren indien deze niet geregistreerd is in de registers. Ook in de rechtspraak zijn methoden ontwikkeld om te komen tot een juiste WOZ-waarde. Naar de mening van de wetgevingsadviescommissie bestaat geen aanleiding om van deze recente beslissing van de Hoge Raad af te wijken, temeer nu de praktijk haar weg heeft gevonden om te werken met de juiste WOZ-waarde." Kan de regering de leden van de BBB-fractie aangeven waarom nu een andere methodiek is gekozen en wat daarvan de wettelijke grondslag is, nu tegen jurisprudentie wordt ingegaan?

In het huidige Besluit huurprijzen woonruimte wordt aangegeven dat in het geval er geen WOZ-waarde bekend is, er van een minimumwaarde uitgegaan moest worden. Deze minimumwaarde

⁷⁰ ECLI:NL:HR:2022:633.

bedroeg per 1 juli 2023 71.602 euro. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat deze minimumwaarde geen goede maatstaf is van de daadwerkelijke waarde van de woning. De Hoge Raad geeft verschillende mogelijkheden die wel een goede maatstaf zouden zijn voor de daadwerkelijke waarde van de woning. Kort samengevat noemt de Hoge Raad als mogelijkheden: het aansluiten bij de WOZ-waarde van soortgelijke woningen, het aanhouden van de beslissing totdat de WOZ-waarde wel bekend is en het gebruiken van een WOZ-taxatie die is afgegeven door een deskundige.

Met het ontwerpbesluit betaalbare huur wordt de werkwijze bij het ontbreken van een WOZ-waarde aangepast. De wettelijke grondslag hiervoor wordt vastgelegd in het gewijzigde artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Hierin wordt namelijk vastgelegd dat er een onderscheid mogelijk is voor woningen met en zonder WOZ-waarde. Als er geen WOZ-waarde bekend is, kan als alternatief 85 procent van de taxatiewaarde van de woning worden gebruikt als benadering van de WOZ-waarde. Hiervoor geldt dat louter een door een Register-Taxateur opgesteld (hybride)taxatierapport voldoet. De verhuurder draagt de verantwoordelijkheid voor het opstellen van dit rapport. Deze taxatiewaarde geldt slechts totdat er een WOZ-waarde is vastgesteld. Bij een vastgestelde WOZ-waarde, vervalt de taxatiewaarde voor toepassing van de WOZ-waarde in het WWS. Deze aanpassing sluit aan bij één van de mogelijkheden die de Hoge Raad geeft. Er is na het inwerkingtreden van de wet en het onderliggende besluit dus een alternatief dat wel een goede maatstaf is van de daadwerkelijke waarde van de woning. Daarmee wordt het probleem dat de Hoge Raad heeft geschetst verholpen.

"Iets soortgelijks geldt voor de energieprestatie van de woning. In zijn prejudiciële beslissing van 23 juni 2023 oordeelde de Hoge Raad "uit de tekst van art.11 lid 5 Uhw en uit de totstandkomingsgeschiedenis van die bepaling volgt dat de kwaliteit van de woning op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (de peildatum) bepalend is bij de woningwaardering. (...) Hiermee strookt dat ook waar het de energieprestatie betreft, de feitelijke toestand van de woning op de peildatum bepalend is en niet of deze energieprestatie op die datum al volgens de toepasselijke methode was bepaald. Dat laatste is immers op zichzelf niet van invloed op de kwaliteit van de woning. Voldoende is daarom dat de energie-index of het energielabel beschikbaar is op het moment dat (de voorzitter van) de huurcommissie of de kantonrechter over de woningwaardering beslist (...). Met het voorgaande is verder in overeenstemming dat in het woningwaarderingssysteem rekening kan worden gehouden met een na de ingangsdatum van de huurovereenkomst afgegeven WOZ-beschikking als op de ingangsdatum nog geen WOZ-waarde beschikbaar was".⁷¹ Ook hier geldt dat de praktijk haar weg heeft gevonden om te werken met de juiste waardering van de energieprestatie." Kan de regering de leden van de BBB-fractie aangeven waarom nu een andere methodiek is gekozen en wat daarvan de wettelijke grondslag is, nu tegen jurisprudentie wordt ingegaan?

Met de brief van 6 februari 2024 (Kamerstukken I, 2023-24, 36 496, B), is het ontwerpbesluit ter wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte aan uw Kamer toegezonden in het kader van de voorhangprocedure. In de nota van toelichting is aangegeven dat het waarden plaatsen plaatsvindt naar de toestand van de woonruimte op de peildatum wanneer de puntentelling plaatsvindt door de gemeente of de Huurcommissie. Een later afgegeven energielabel kan dus geen rol meer spelen als de woning reeds is beoordeeld op een puntentelling. Ook is in de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit opgemerkt dat het hierbij niet alleen om de toestand van de woning als zodanig gaat, maar ook om aspecten waarvan de huurder of gemeente kennis kan hebben op de relevante datum door opname van de woning en door het raadplegen van algemeen beschikbare informatie van de woning. In het bijzonder gaat het daarbij om aspecten als het energielabel.

"In het initiële advies heeft de commissie onder 'Kernpunt 6: Besluit huurprijzen woonruimte', 'Bijlage I BH (WWS zelfstandig)', vijfde bullet geadviseerd om hallen/verkeersruimten/overlopen mee te rekenen in het WWS. In de memorie van toelichting van het thans voorliggend wetsontwerp heeft de regering aangegeven dat het doel van de modernisering van het WWS tweeledig is (pagina 40):

⁷¹ ECLI:NL:HR:2023:1005.

- 1) om de waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning te verbeteren, en
- 2) daarmee te zorgen dat het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt gebouwd. Hierdoor blijft het aantrekkelijk voor investeerders om (midden)huurwoningen te bouwen.

Voorts heeft de regering op pagina 41 van de memorie van toelichting - 'Objectivering en vereenvoudiging' - betoogd "het dwingend maken van het WWS heeft de noodzaak opgebracht om het WWS te objectiveren en vereenvoudigen. Verhuurders en huurders moeten er namelijk op kunnen vertrouwen dat ze de juiste huurprijs hebben afgesproken. Gemeenten moeten daarnaast hun toezichthoudende rol kunnen vervullen. Het doel van de objectivering en vereenvoudiging van het WWS is om er voor te zorgen dat zowel huurders en verhuurders als gemeenten en de Huurcommissie onafhankelijk van elkaar op hetzelfde puntentotaal uitkomen bij het beoordelen van een huurwoning. Zo worden de onderstaande wijzigingen binnen het WWS aangebracht. Voor een groot aantal rubrieken worden verduidelijkende voorwaarden, definities, meetinstructies en voorbeeldberekeningen toegevoegd die het WWS objectiever en eenduidiger maken."

In het voorliggende gewijzigd ontwerp worden hallen en gangen echter nog steeds niet meegeteld. De motivering daarvoor (par. 6.1 van de nota van toelichting bij het Besluit betaalbare huur) is gegeven door een afweging waarmee rekening wordt gehouden met "de efficiëntie van de totale oppervlakte voor de huurder" (overigens zonder nadere toelichting waarom een ruime overloop of hal niet ook veel voordelen biedt in bijvoorbeeld gezinswoningen). In het kader van de vereenvoudiging wordt wél de regel geschrapt dat de badkameroppervlakte met 1m² wordt verminderd, indien de wc in de badkamer is geplaatst (overigens zonder dat nagedacht is over de waardering van een separate wc, die ook in het voorliggende voorstel überhaupt niet voor waardering in aanmerking komt; zie ook paragraaf 4 hierna).

Een vereenvoudiging of objectivering is dit niet. In de praktijk wordt veel met NEN2580-metingen gewerkt, ook ten behoeve van bepaling van energieprestatie en de marktwaarde (ook bij woningcorporaties). Het kunnen bepalen van de WWS-oppervlakte vanuit NEN2580-metingen draagt bij aan vereenvoudiging en objectivering. Het maakt ook dat een puntentelling gemakkelijker "op afstand" met een NEN2580-meting en foto's kan worden gecontroleerd op (on)juistheid. Daarmee wordt meer zekerheid vooraf geboden en het vergemakkelijkt het handhavingproces bij gemeenten, omdat sneller uit een dossier zal blijken of nader onderzoek zinvol is, zonder ter plaatse te hoeven gaan of een (geld kostende) verklaring van de huurcommissie op te vragen. In de NEN2580-meting tellen die ruimtes namelijk ook mee en dat maakt databeheer en het controleren van WWS op afstand via plattegronden e.d. een stuk eenvoudiger voor de praktijk. Voor alle gebruikers van het WWS zou het makkelijker, objectiever en eenvoudiger zijn als een NEN2580- plattegrond gebruikt kan worden. Daarmee wordt bovendien de bestaande - en in het voorstel te continueren - inconsistentie met betrekking tot de WOZ-waarde (bij het oppervlak worden hallen en gangen wel meegerekend, terwijl in de WWS-berekening die WOZ-waarde dan gedeeld wordt door een oppervlak zonder die hallen/gangen) weggenomen. Ook wordt de inconsistentie weggenomen dat de oppervlakten die binnen de thermische schil liggen (zoals hallen, gangen en verkeersruimten in de woning) wel meewegen voor de energieprestatie (die apart wordt gewaardeerd), maar niet in de oppervlaktebepaling als zodanig." Kan de regering de leden van de BBB-fractie aangeven waarom in het WWS nog steeds een eigen definitie wordt gebruikt in plaats van algemeen erkende manier van meten, zoals NEN 2580?

De NEN 2580 is een norm vastgelegd in een document van circa 72 pagina's. Alleen al de uitgebreidheid en detaillering van deze norm is moeilijk te verenigen met het streven naar objectivering en vereenvoudiging van het WWS. Daarbij teken ik aan dat ook de Waarderingskamer voor de WOZ adviseert niet de NEN 2580 te hanteren maar de zogenoemde meetinstructie. Deze meetinstructie is tot stand gekomen door samenwerking van de Waarderingskamer met Aedes, het Bronhouders Afnemers Overleg, NRVt, NVM, Vastgoed Pro, VBO en VNG. Voorts geldt, dat de waardering van de oppervlakte met een toedeling naar vertrekken, overige ruimten en verkeersruimten in essentie sinds 1979 al wordt toegepast in het woningwaarderingssysteem. Aan

deze indeling heeft een waardering op basis van bewonerspreferentie ten grondslag gelegen. Een andere indeling en meting, zoals op basis van de NEN 2580, zou ingrijpend zijn en ertoe moeten leiden dat de oppervlakte van alle woningen opnieuw zou moeten worden bepaald. Gelet op het streven naar objectivering en vereenvoudiging is dan ook in essentie vastgehouden aan de huidige wijze waarop de oppervlakte van een woning moet worden gewaardeerd. De objectivering en vereenvoudiging heeft op een enkel onderdeel geleid tot aanpassing, zoals de badkameroppervlakte indien de wc in de badkamer is geplaatst.

"Artikel 8a Bhw (prijsopslag voor monumenten) wordt voorgesteld te wijzigen in zowel het Besluit betaalbare huur (art. 1, onder B) als het Besluit modernisering van het WWS-O (art. 1, onder F), terwijl het in beide versies niet dezelfde tekst betreft. Welk voorstel doet de regering nu?"

Het klopt dat in de voorgehangen versies van zowel het ontwerpbesluit betaalbare huur, als het ontwerpbesluit modernisering van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte een artikel 8a was opgenomen. Dit was gedaan omwille van de zelfstandige leesbaarheid van beide ontwerpbesluiten. In de laatste versie van het ontwerpbesluit modernisering van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte, dat ook aan de Raad van State is voorgedragen, is artikel 8a in zijn geheel weggelaten, omdat dit artikel al door het ontwerpbesluit betaalbare huur aan het Besluit huurprijzen woonruimte zal worden toegevoegd.

"In de definitie van vertrek (1.) wordt toegevoegd dat het over de volle lengte minimaal 1,5 meter breed moet zijn. Die eis kent het WWS thans niet (dat het wel in het huurcommissiebeleid is opgenomen, maar het nog geen onderdeel van het WWS). Verankering in het WWS is van deze regel is zeer problematisch bij de eenpersoonswoningen, flexwoningen, containerwoningen, studio's, waarbij een voorportaal vanwege positionering van de badkamer niet 1,5 meter breed is en dus (behalve die badkamer) de oppervlakte van de woning niet mag worden gewaardeerd als vertrek. Ook voor onzelfstandige woningen gaat deze definitie gelden. Het kan zeer problematisch zijn bij bijvoorbeeld een L-vormige woning, waarbij de korte poot van de L het "voorportaal" van één deurbreedte is. Hierbij weegt mee dat de voorgeschreven breedte van een deur voor nieuwbouw 0,85 meter is (art. 4.180/4.181 Bbl), waardoor inclus een deurpost een breedte van 1 meter in de praktijk reëel is. De commissie adviseert deze regel te laten vervallen, omdat anders bij de kleinere woningen in het geheel geen punten voor vertrek kunnen worden gerekend, de rechtvaardiging van dit nieuwe voorschrift niet is toegelicht en de bouwregelgeving dit ook niet voorschrijft." Kan de regering de BBB-fractieleden de juridische rechtvaardiging hiervan toelichten ook in het licht dat deze regel voor bestaande huurcontracten gaat gelden, zonder overgangsregeling?

Ik lees in de vraag van de leden van de BBB-fractie dat zij menen dat er bij de waardering van de oppervlakte van vertrekken een wijziging gaat optreden. Dat klopt, maar dit brengt materieel geen wijziging met zich mee. Hetgeen in het Besluit huurprijzen woonruimte wordt vastgelegd is namelijk op dit onderdeel te duiden als een codificatie van de interpretatie die Huurcommissie thans geeft aan deze definitie. Het gaat er daarbij om dat de Huurcommissie binnen de haar gegeven bevoegdheid een nadere interpretatie heeft gegeven die wordt overgenomen in de regelgeving; het Besluit huurprijzen woonruimte. Voor specifiek de gevallen die in de vraagstelling hierboven wordt geschetst, heeft de Huurcommissie bovendien een aanvullende beoordelingssystematiek. Om ten slotte te zorgen dat deze problematiek zich zo min mogelijk voordoet, is de eis van 1,5m breedte over de volle lengte van de ruimte versoepeld naar 80 procent van de lengte van de ruimte.

"Geschrapt wordt de regel dat de oppervlakte van de badkamer met 1m² wordt verminderd, indien de wc in de badkamer is geplaatst. Een separate wc in het huidige WWS is vertrek noch overige ruimte en wordt dus niet gewaardeerd. Er is in het voorstel geen voorziening getroffen voor de separate wc. Ze is niet minimaal 4m² (in het voorstel vereist bij vertrekken, behalve voor keukens, badkamer of doucheruimte) en vaak ook niet minimaal 2m² (in het voorstel vereist bij overige ruimten). Een separate wc levert dus geen punten op, terwijl een in de badkamer geplaatste wc geen verlies van oppervlaktepunten meer oplevert." Kan de regering de leden van de BBB-fractie de

juridische rechtvaardiging hiervan toelichten ook in het licht dat deze regel voor bestaande huurcontracten gaat gelden, zonder overgangsregeling?

In de eerste plaats betekent dit dat de oppervlakte van de badkamer met 1 m² toeneemt. Dit betekent 1 punt extra. Het separate toilet levert vervolgens 3 punten op onder rubriek 6 (sanitair), een toilet in de badruimte 2 punten. Een separaat toilet levert dus wel meer punten op. De rechtvaardiging voor deze manier van oppervlaktebepaling is dat deze aanpassing zorgt voor een vereenvoudiging van oppervlaktebepaling bij de badkamer.

"Over waardering van de energieprestatie (4.) zijn hiervoor al opmerkingen gemaakt in het licht van de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 30 juni 2023 (ECLI:NL:HR:2023:1005). In de Nota van Toelichting is het voornemen opgenomen om de minpunten, in te voeren voor EFG-labels, niet zal gelden voor gemeentelijke en provinciale monumenten en Rijksmonumenten (par. 2.3.4). Dit is in de voorgestelde tekst echter niet geregeld." Kan de regering de BBB-fractieleden de juridische rechtvaardiging hiervan toelichten ook in het licht dat deze regel voor bestaande huurcontracten gaat gelden, zonder overgangsregeling?

Het is correct dat het niet invoeren van minpunten voor energielabels voor monumenten niet was geregeld in het ontwerpbesluit dat aan uw Kamer is toegezonden in het kader van de zogenoemde voorhangprocedure. Dit betrof een omissie die is hersteld in de versie van het ontwerpbesluit dat aan de Raad van State voor advies is voorgelegd.

"In de Toelichting voor het sanitair (6.) is opgenomen dat waardering van de douche afscheiding plaatsvindt wanneer de ruimte op "onroerend aanhorige wijze" beschikt over een waterdichte afwerking. Wat wordt hier bedoeld? Een badkamer zal bijna nooit in de onroerende aanheerigheid zijn geplaatst, maar in de eigenlijke woning (de gebouwde onroerende zaak; zie art. 7:233 BW). Is hier bestanddeelvorming bedoeld in de zin van artikel 3:4 BW?" Kan de regering aan de leden van de BBB-fractie toelichting geven wat hier nu bedoeld wordt?

Hiermee wordt geduid op de doucheafschieding. Beoogd wordt om bijvoorbeeld een gemonteerde schuif- of vouwwand tot puntenwaardering te laten leiden, en niet een roerende voorziening zoals een douchegordijn. Dit is verduidelijkt in de laatste versie van het ontwerpbesluit betaalbare huur, dat aan de Raad van State voor advies is voorgelegd.

"Volgens de Toelichting op de rubriek voor gehandicaptenvoorzieningen (7.) is opgenomen dat de puntenwaardering vervalt, indien de huurovereenkomst met "de" gehandicapte eindigt, en dat waardering (o.a.) alleen mogelijk is, als de ingreep voor "de" gehandicapte is aangebracht. Zegt een gehandicapte huurder de huurovereenkomst op of komt die te overlijden, dan mag een verhuurder de gedane investeringen dus niet terugverdienen. Daarmee bepaalt de huurder volledig hoe lang de termijn is, waarmee de verhuurder de investeringskosten kan bestrijden. Daarnaast is niet in te zien waarom bij wederverhuur aan een andere gehandicapte de puntenwaardering sowieso niet kan blijven staan."

Kan de regering de aan het woord zijnde leden de juridische rechtvaardiging hiervan toelichten ook in het licht dat deze regel voor bestaande huurcontracten gaat gelden, zonder overgangsregeling?

Bij deze rubriek gaat het om voorzieningen die specifiek zijn aangebracht ten behoeve van een gehandicapte. Voorwaarden daarbij zijn onder meer:

- de ingreep moet hebben plaatsgevonden op of ná 01-04-1994;
- de ingreep moet voor een deel zijn gesubsidieerd (en niet volledig);
- de ingreep dient voor de gehandicapte te zijn aangebracht.

Dit betekent dat de voorziening alleen is aangebracht met het oogmerk dat de gehandicapte daardoor nog geruime tijd zelfstandig kan blijven wonen in de woonruimte. Er zal dus daardoor een redelijke termijn zijn voor de verhuurder om de door hem gedane investeringskosten te kunnen terugverdienen. Bij beëindiging van de huurovereenkomst is het denkbaar dat de woning opnieuw aan een gehandicapte wordt verhuurd. De aangebrachte voorzieningen zijn dan indertijd

aangebracht specifiek voor de voorgaande huurder. Die voorzieningen zullen daardoor niet per definitie geschikt zijn voor de nieuwe huurder. Indien dat echter wel het geval is, kunnen de voorzieningen ook voor die huurder tot puntenwaardering leiden. Dit is verduidelijkt in de laatste versie van het ontwerpbesluit betaalbare huur dat voor advies aan de Raad van State is voorgelegd.

"Onder het kopje "privé-buitenruimten" (in de Toelichting op 8.) is een zin plots afgebroken. Wat is de bedoeling?"

De betreffende zin waarnaar verwezen wordt had als volgt moeten zijn:

"Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben."

Deze omissie is hersteld in de versie van het ontwerpbesluit dat naar de Raad van State is toegezonden. De bedoeling van de nieuwe waardering van privé-buitenruimten wordt uitvoerig omschreven in het ontwerpbesluit en de toelichting.

In de Toelichting v.w.b. parkeerruimte (10.) wordt de garage als voorbeeld genoemd van een onlosmakelijk verbonden object. Dit is allereerst niet standaard zo: garages kunnen ook verder van de woning af gelegen zijn en "los" van de woonruimte worden verhuurd. Het voorbeeld is daarom niet feitelijk juist, omdat die niet altijd direct in verbinding staat met de woonruimte, maar wisselt van geval tot geval. Daarnaast wordt een garage als overige ruimte in rubriek 2 gewaardeerd (en dus niet dubbel in rubriek 10)." Kan de regering de BBB-fractieleden een toelichting geven onder welke rubriek dit nu valt?

Met onlosmakelijk verbonden wordt bedoeld dat het tot het onroerende behoort. Een garage die niet direct aan de woning vastzit, kan in die zin nog steeds tot het onroerende behoren, bijvoorbeeld omdat het op eenzelfde terrein staat of een grotere parkeergarage (bijvoorbeeld aan de overkant van de straat) is verbonden aan de bewoning van aangewezen woningen in een flatgebouw. In het ontwerpbesluit is een onderscheid gemaakt tussen een privé-parkeerplek - in welk geval een garage volgens rubriek 2 gewaardeerd wordt⁷² - en een gemeenschappelijke parkeerruimte, waarbij de garage tot meerdere woningen toebehoort en gedeeld wordt. In dat laatste geval geschiedt waardering volgens rubriek 10 (gemeenschappelijke parkeerruimte).

"De verhouding tussen een privé-parkeerplaats en een privé-buitenruimte heeft meer toelichting. Nu wordt een privé-parkeerplaats in rubriek 10 gedeeld door het aantal wooneenheden met gebruiksrecht (1 dus). Hoe moet een privé-oprit die groter is dan sec nodig om te parkeren nu worden gewaardeerd? Neemt men daarvan 12m² voor een parkeerplaats (9 punten) in rubriek 10 en de rest van de oppervlakte conform rubriek 8? Stel: er is alleen een privé-parkeerplaats van 12m², Dat levert in rubriek 10 een aantal van 9 punten op. In rubriek 8 zou dat $2+0,35 \cdot 12 = 6,2$, af te ronden naar 6,25 zijn. Wat is de verhouding tussen een privé-parkeerplaats/-oprit in rubrieken 8 en 10?"

Kan de regering de BBB-fractieleden hier een toelichting op geven?

Inzake de verhouding tussen een privé parkeerplaats en een privé-buitenruimte geldt het volgende. Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht en toegang tot hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn. Wanneer zich binnen de privé-buitenruimte een parkeerplek bevindt, geldt de parkeerplek en de weg daar naartoe als privé-buitenruimte. Een privé-oprit die groter is dan sec nodig om te parkeren moet dus worden gewaardeerd als privé buitenruimte. In rubriek 8 dienen alleen privé-parkeerplaatsen/opritten te worden gewaardeerd en bij rubriek 10 parkeerplaatsen die

⁷² Immers, deze garage hoeft niet per se voor parkeren gebruikt te worden.

gemeenschappelijk zijn, bijvoorbeeld in een gemeenschappelijke parkeerruimte of een gemeenschappelijk parkeerterrein horend bij het appartementencomplex.

"De commissie heeft hiervoor al opmerkingen gemaakt over de WOZ-waarde (11.) in het licht van de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 22 april 2022 (ECLI:NL:HR:2022:633). Zij verwijst daarnaar. Ook heeft de commissie al opmerkingen gemaakt over de variabele deelfactor "oppervlakte uit rubrieken 1 en 2", terwijl daarin niet de oppervlakte van in de woning gelegen verkeersruimten en de separate wc is meegenomen, onderwijl de WOZ-waarde waarvan wordt uitgegaan die ruimten wel in de waarde heeft verdisconteerd." Kan de regering de aan het woord zijnde leden een toelichting geven welke m2 nu waar gebruikt moeten worden?"

Voor de puntenwaardering verbonden aan de WOZ-waarde dient gebruik te worden gemaakt van de oppervlakte van de vertrekken en overige ruimten. Dat het deze oppervlakte betreft, is expliciet vastgelegd in het WWS.

"Onbegrijpelijk is de zin (8. Toelichting WWS-O) "een fietsenberging in deze rubriek kan niet als overige ruimte uit rubriek 2 worden gewaardeerd, omdat deze niet onroerend is". Een roerende fietsenberging komt hoe dan ook niet voor waardering in aanmerking, omdat woonruimte per definitie onroerend is (art. 7:233 BW/ art. 10 Uhw). Bij een afsluitbare, overdekte bergplaats moet worden gewaardeerd in rubriek 2." Kan de regering aan de aan het woord zijnde leden een toelichting geven hoe nu de fietsenberging wordt gewaardeerd?"

Dit betreft een omissie die is hersteld in de laatste versie van het ontwerpbesluit modernisering van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO), die ook ter advisering aan de Raad van State is voorgelegd. Een fietsenberging wordt niet meer los gewaardeerd, maar wordt gewaardeerd als overige ruimte onder rubriek 2 (een privé fietsenberging binnen), als buitenruimte onder rubriek 8 (een fietsenstalling buiten) of als gemeenschappelijke overige ruimte onder rubriek 9 (een gemeenschappelijke fietsenberging binnen). De passage in de vaste toelichting waar de leden naar verwijzen, is in de laatste versie van het ontwerpbesluit geschrapt.

"In de wijziging van het WWS-O zit ook een wijziging voor het WWS van woonwagens en standplaatsen verstopt (art. 1, onderdeel E). Erg transparant is dit niet; geopperd wordt om dit in een apart besluit te regelen ten behoeve van de integriteit van de besluitgeschiedenis, omdat men deze wijziging niet verwacht in een wijzigingsbesluit dat het "Modernisering van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte". Kan de regering deze leden een toelichting geven waarom dit niet in een apart besluit wordt geregeld?"

Ik deel deze kwalificatie niet. In Bijlage I, onder C, van het Besluit huurprijzen woonruimte stond een verouderde verwijzing naar Bijlage I, onder A. De tabellen waarnaar verwezen werd, zijn bij een eerdere wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte vervallen. Om deze reden is de verwijzing uit Bijlage I, onder C, geschrapt. In de praktijk maakt de Huurcommissie gebruik van eigen beleid voor de waardering van de woonomgeving bij woonwagens en standplaatsen. De door de leden van de BBB-fractie genoemde wijziging is daarom technisch van aard en heeft geen gevolgen voor de huidige werkwijze van de Huurcommissie.

"Artikel 8a Bhw (prijsopslag voor monumenten) wordt voorgesteld te wijzigen in zowel het Besluit betaalbare huur (art. 1, onder B) als het Besluit modernisering van het WWS-O (art. 1, onder F), terwijl het in beide versies niet dezelfde tekst betreft." Wélk artikel 8a is nu voorgehangen aan de Kamers (ex art. 46 Uhw), zo vragen de BBB-fractieleden. Met het voor kennisgeving aannemen van beide voorgehangen conceptregelingen door de Tweede Kamer is dat evenmin duidelijk geworden.

Het klopt dat in de voorgehangen versies van zowel het ontwerpbesluit betaalbare huur, als het ontwerpbesluit modernisering van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte een artikel 8a was opgenomen. In de laatste versie van het ontwerpbesluit modernisering van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte, dat ook aan de Raad van State is

voorgedragen, is artikel 8a in zijn geheel weggelaten, omdat dit artikel al door het ontwerpbesluit betaalbare huur aan het Besluit huurprijzen woonruimte zal worden toegevoegd.

De regering stelt over woningdelen dat het op dit moment al niet is toegestaan om een woning aan meer dan twee volwassenen te verhuren en daar één contract voor een zelfstandige woning voor af te sluiten. De regering stelt dat hiervoor reeds nu individuele contracten voor onzelfstandige woningen moeten worden afgesloten. Is de regering bekend met de uitspraak van de Huurcommissie van 7 juni 2023 waarin negen studenten een woning huren?⁷³ En dat de Huurcommissie constateert dat er sprake is van een zelfstandige woonruimte?

De stelling van de leden van de BBB-fractie dat verhuur van een woning aan meer dan twee volwassenen op één contract voor een zelfstandige woning niet mogelijk is, is onjuist. Evenmin is voorgeschreven dat dat voor deze bewoners in alle situaties meerdere individuele contracten moeten worden afgesloten. De nieuwe definitie uit het Besluit huurprijzen woonruimte verduidelijkt slechts dat voor kamerverhuur het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte dient te worden gebruikt. De Huurcommissie toetst – in lijn met de aangescherpte definitie – wat overeengekomen is en wat het feitelijk gebruik van de woning is. Zoals eerder gesteld krijgen huurders doorgaans gelijk als zij naar de Huurcommissie stappen, aangezien de Huurcommissie kijkt naar hetgeen partijen overeen zijn gekomen en hoe de feitelijke huursituatie eruit ziet. De genoemde uitspraak van de Huurcommissie bevestigt deze ‘huishoudenstoets’, aangezien de Huurcommissie expliciet kijkt naar hoe de huur verdeeld en betaald wordt, of de voorzieningen gedeeld worden en of de groep als groep de woning is gaan bewonen. In die zin wordt gekeken of de groep een gezamenlijke huishouding voert en of die huishouding meer omhelst dan enkel het samenwonen. De Huurcommissie hanteert daarbij een casuïstische benadering van dit vraagstuk. Gezien de noodzaak om een duidelijke norm te stellen, ook ten behoeve van uniforme toepassing door zowel Huurcommissie als gemeenten, is het nodig de definitie van een zelfstandige woonruimte voor toepassing van het WWS(O) aan te scherpen. Daarmee kan bovendien misbruik van groepscontracten om het WWSO te omzeilen voorkomen worden. Groepscontracten kunnen onder de aangescherpte definitie nog steeds gebruikt worden voor dergelijke constructies. De huurprijs wordt dan echter bepaald volgens het WWSO voor kamerverhuur.

Hiertegenover heeft de regering in antwoord op vragen van de Tweede Kamer gesteld dat het ministerie van BZK zich baseert op een tv-uitzending van de NOS van 30 augustus 2023. De titel is "huisbazen kunnen meer huur vragen door regels te omzeilen".⁷⁴ In deze uitzending komt geen enkele casus ter sprake die al is voorgelegd aan de rechter of aan de Huurcommissie. De stelling dat er regels omzeilt worden, komt dus volledig voor rekening van de redactie. De casus die besproken wordt, lijkt ook in het geheel niet op een vriendengroep die een zelfstandige woonruimte huurt. Is dit werkelijk de enige bron waarop de minister zich baseert in de stelling dat zelfstandige woonruimtecontracten op dit moment niet rechtsgeldig zijn?

De leden van de BBB-fractie stellen onterecht dat alleen verwezen zou zijn naar berichtgeving van de NOS van 30 augustus 2023. De beantwoording van vragen van de Tweede Kamerfracties verwijst naar het artikel van NOS over hetzelfde onderwerp.⁷⁵ In dat artikel wordt een huurder aangehaald die naar de Huurcommissie stapte met een groepscontract en in het gelijk werd gesteld: er was sprake van verkapte kamerverhuur, waardoor de maximale huurprijs alsnog via het WWSO bepaald moest worden. Dit is vanzelfsprekend niet de enige bron waarop de aanscherping van de definitie is gebaseerd. Zoals eerder meermaals is aangegeven is die aanscherping gebaseerd op meerdere bronnen. Zo wordt het gebruik van groepscontracten om de werking van het WWSO te omzeilen geadviseerd aan verhuurders.⁷⁶ De uitvoeringspraktijk waarnaar verwezen wordt volgt uit de uitspraken van de Huurcommissie en de bekrachtiging daarvan door uitspraken van de civiele rechter. De stelling van de leden van de BBB-fractie, dat ik gesteld zou hebben dat

⁷³ Uitspraak Huurcommissie van 8 mei 2023, zaaknummer: 2201331.

⁷⁴ Nos.nl, ‘Huisbazen kunnen meer huur vragen door regels te omzeilen’ 30 augustus 2023

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

⁷⁵ [Huisbazen kunnen meer huur vragen door regels te omzeilen \(nos.nl\)](https://nos.nl/artikel/2488519-huisbazen-kunnen-meer-huur-vragen-door-regels-te-omzeilen)

⁷⁶ [Hielkema & co advocaten| Nieuwe woonvormen in juridisch kader - Vastgoedjournaal.nl](https://www.hielkema.nl/nieuwe-woonvormen-in-juridisch-kader)

groepscontracten voor zelfstandige woonruimten niet rechtsgeldig zouden zijn, is tevens nergens op gebaseerd.

Ziet de regering geen verschil in een vriendengroep die een zelfstandige woonruimte wil huren en zodoende het exclusieve recht krijgt op die woonruimte, versus de casus die in de NOS-uitzending werd beschreven waarin de huisbaas aanwijst welke persoon in welke kamer terecht komt en men elkaar niet kent?

Het voert te ver om elke denkbare situatie te benoemen en deze vervolgens te vergelijken met andere denkbare situaties. Het gaat erom dat in de praktijk blijkt dat verhuurders groepscontracten gebruiken om een woonruimte als zelfstandige woning te verhuren en daarmee te liberaliseren, terwijl feitelijk sprake is van kamerverhuur. De aangescherpte definitie zorgt ervoor dat duidelijk is voor huurders en verhuurders welk puntenstelsel van toepassing is. Het blijft zonder meer mogelijk om een groepscontract te gebruiken om samenwonen te regelen, waaronder bijvoorbeeld het vinden van een nieuwe huurder bij vertrek van een huurder. Een groepscontract kan de verhuurder alsnog voordelen bieden, het kan alleen niet leiden tot het ontwijken van de reeds bestaande huurprijsregulering voor situaties waarbij feitelijk sprake is van kamerverhuur. Ook kan een vriendengroep onder de aangescherpte definitie nog steeds een voor het WWS zelfstandige woonruimte huren, mits de vorm van samenwonen duurzaam en gemeenschappelijk is. Met de aanscherping van de definitie wordt beoogd misbruik van groepscontracten en omzeiling van het WWSO te voorkomen.

3. Vragen van de leden van de VVD-fractie

Op 6 juni 2024 ontving de Eerste Kamer nog een brief van de minister van BZK over ondersteuning middenhuur in Europa⁷⁷ met ook daarin weer een verzoek om zo spoedig mogelijke behandeling van het wetsvoorstel, zodat de ingangsdatum van 1 juli 2024 in zicht blijft. Een door de regering zelf gekozen streefdatum. Wat zijn de door de regering daarbij genoemde 'zeer negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van marktpartijen' als die datum niet gehaald wordt?

Marktpartijen zijn gebaat bij duidelijkheid over hoe de regulering eruit komt te zien. Onzekerheid maakt dat marktpartijen terughoudend zijn met het doen van investeringen. Zo benoemt Cushman & Wakefield in haar recente onderzoek onder meer dat duidelijkheid en voorspelbaarheid van groot belang is om investeren in middenhuurwoningen aantrekkelijk te houden.⁷⁸ Juist daarom is het belangrijk dat er op 1 juli duidelijkheid is over hoe de regulering eruit komt te zien en dat dit niet langer wordt uitgesteld.

Is het niet zo dat partijen als IBVN en NEPROM hun steun aan de wet gekoppeld hadden aan voorwaarden, waaronder een verlaging van de overdrachtsbelasting? Hoe is de stand van zaken op dat punt?

IVBN en NEPROM 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 de vormgeving zoals toen gepresenteerd – waarbij op verschillende punten de businesscase van nieuwbouw wordt verbeterd (zoals de extra punten bij goede energielabels) – hun leden in staat zijn om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. Bovendien zijn er – vooral vanwege de tegenwind – op verzoek van IVBN en NEPROM nog aanvullende aanpassingen gedaan (zoals het verhogen van de nieuwbouwopslag en het verruimen van de maximale jaarlijkse huurverhoging). Hiermee is tegemoetgekomen aan drie van de vier punten uit de brief van IVBN en NEPROM van 22 november 2023. IVBN en NEPROM vragen in hun persbericht van 7 februari 2024 op vier elementen wederom aanvullende aanpassingen. Aan twee van deze punten (meer extra punten voor betere energielabels en het verlengen van de

⁷⁷ Kamerstukken I 2023/24, 36496, G.

⁷⁸ Cushman & Wakefield, "Wet betaalbare huur: Waarom vooral bestaande bouw hard wordt geraakt", 31-05-2024

nieuwbouwopslag) is middels een amendement en een motie uitvoering gegeven.^{79 80} Hiernaast zouden IVBN en Neprom graag zien dat het WWS met CAO + 1 procent wordt geïndexeerd in plaats van met de CPI. Hier heb ik niet mee kunnen instemmen, omdat dit een structurele koopkrachtverslechtering betekent voor huurders. Wel is er een motie aangenomen die oproept om verder uit te werken wat de gevolgen hiervan zijn.⁸¹ Wat betreft de oproep van de partijen om de overdrachtsbelasting te verlagen, worden de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief dit jaar geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar. Dit is echter niet iets wat in deze wet geregeld kan worden. Op meerdere punten is het voorstel dus al aangepast om nieuwbouw aantrekkelijk te maken. Hierdoor blijft een middenhuurwoning een interessante investering met een hoge verhuurzekerheid.

Kan de regering aangeven hoe ze het invoeringstraject de komende drie weken voor ogen ziet en hoe daarbij zorgvuldigheid gegarandeerd blijft? De leden van de VVD-fractie hebben in dit verband nog wel een aantal vragen. Aedes suggereerde als ingangsdatum 1 oktober 2024. Anderen noemen 1 januari 2025. De regering geeft aan niet doof te zijn voor dit soort signalen. Als een andere invoeringsdatum overwogen wordt, waarom is het dan toch van cruciaal belang dat het vóór 1 juli 2024 duidelijk is hoe deze wet eruit komt te zien? Moet er een bepaalde termijn zitten tussen besluitvorming en invoering, mede gelet op een zorgvuldig communicatietraject?

Het is van cruciaal belang dat vóór 1 juli duidelijk is hoe de wet eruit komt te zien, zodat de uitvoering, de markt, huurders en verhuurders na een lange tijd van onzekerheid over dit wetsvoorstel weten waar zij aan toe zijn. Deze partijen roepen hier zelf ook toe op. Daarmee samenhangend is het ook van belang dat het wetsvoorstel per 1 juli in werking treedt. Uiteraard ben ik niet doof voor de signalen vanuit de uitvoering. Hierover ben ik – en blijf ik – doorlopend met hen in overleg richting 1 juli en in de periode daarna. Op basis van dit overleg acht ik het denkbaar dat de wijzigingen die dit wetsvoorstel doorvoert in de Wet goed verhuurderschap, waaronder de handhaving van gemeenten, op een (iets) later moment in werking treden, om zodoende de uitvoering enige tijd te geven voor de implementatie van dit onderdeel van het wetsvoorstel.

Hoe kunnen diegenen die met de wet moeten werken zich op de invoering ervan voorbereiden als de duiding van de regering van de adviezen van de Raad van State over de Besluiten betaalbare huur en modernisering waarderingssstelsel onzelfstandige woonruimte nog niet bekend is? Wanneer mogen de Kamers die duiding tegemoet zien?

Het advies van de Raad van State is op 3 juni jl. gepubliceerd. In de inleiding van deze brief heb ik toegelicht wat de adviezen behelzen en hoe ik de adviezen voornemens ben te verwerken in de beide besluiten.

En erkent de regering niet zelf dat invoering per 1 juli 2024 niet zorgvuldig kan geschieden door al te preluderen op niet al te stringente handhaving door gemeenten?

Nee. De regering heeft slechts het beeld willen corrigeren dat verhuurders die te veel huur vragen op 1 juli een boete zullen ontvangen. Dit is namelijk een onjuist beeld. Het stelsel van de Wet goed verhuurderschap gaat uit van proportionele handhaving, waarbij gemeenten gebruik maken van de escalatieladder. Dit betekent dat bij constatering van een overtreding sprake zal zijn van waarschuwingen en hoor en wederhoor voordat men besluit over te gaan tot handhaving. Dit punt staat dus los van een zorgvuldige invoering van de Wet betaalbare huur.

⁷⁹ Gewijzigd amendement van het lid Flach ter vervanging van de nrs. 26 en 38 over een nieuwbouwopslag tot 2028 met mogelijkheid van verlenging (36496-48)

⁸⁰ Motie van het lid Welzijn over het extra bezien van stimuleringen met punten die leiden tot het verkrijgen van meer betaalbare woningen voor middenhuurders (36496-70)

⁸¹ Motie van het lid Grinwis c.s. over bezien of de indexatie van de WWS-tabel adequaat is en inzicht verschaffen in de neveneffecten van een aanpassing van deze tabel (36496-64)

Op vragen van leden van de VVD-fractie over de aangescherpte definitie van een zelfstandige woonruimte komen in de nota naar aanleiding van het verslag geruststellende, relativerende antwoorden.⁸² Maar de bestaande uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie is toch niet hetzelfde als regelgeving? Ieder kent in zijn omgeving voorbeelden in de sfeer van mantelzorg of van inwonende volwassen kinderen waarvan niet duidelijk is hoe tijdelijk die situatie is. De Raad van State is op dit punt ook kritisch en merkt op dat er geen overgangsregeling is voor mensen die op dit moment een onzelfstandige woning hebben en plots ook te maken krijgen met de nieuwe regels. Is het niet beter af te zien van deze nieuwe definitie?

Reeds in het huidige stelsel wordt de maximale huurprijs van een woonruimte bepaald aan de hand van het WWS dan wel het WWSO. Het onderscheid wordt bepaald door hetgeen partijen zijn overeengekomen en de feitelijke (verhuur)situatie in de woning. De aangescherpte definitie waarnaar de leden van de VVD-fractie verwijzen is een codificatie van die bestaande rechtspraktijk, zodat uniforme toepassing van die norm mogelijk is door zowel Huurcommissie als gemeenten. Het is dan ook niet juist dat huurders of verhuurders ineens geconfronteerd worden met een nieuw stelsel.

De aangescherpte definitie in het Besluit huurprijzen woonruimte biedt voldoende ruimte voor uiteenlopende gezinssituaties. Daarbij geldt tevens dat niet elke vorm van gebruik van een woonruimte of inwoning direct huur is. Ook kan een huurder, zoals reeds is toegelicht, niet eenzijdig de aard van het gebruik van de woonruimte wijzigen. Een verhuurder moet dus hebben ingestemd. Met deze waarborgen worden onredelijke gevolgen voor verhuurders en huurders voorkomen.

De Raad van State heeft enkel gevraagd om meer toelichting op bepaalde punten, waarin de regering zal voorzien. Er is geen sprake van kritiek op de definitie zelf, of de suggestie om van de definitie af te zien. De regering erkent dat er veel vragen spelen met betrekking tot deze definitie. Die vragen spelen echter doorgaans omdat de indruk onder verhuurders is ontstaan dat kamers altijd met een groepscontract onder het stelsel voor zelfstandige woonruimten konden worden verhuurd. De aangescherpte definitie is juist daarom noodzakelijk: deze biedt voor huurders, verhuurders, gemeenten en Huurcommissie duidelijkheid over welk stelsel van toepassing is. Daarmee wordt de uniformiteit van de huurprijsbescherming gewaarborgd en wordt ervoor gezorgd dat verhuurders niet voor verrassingen komen te staan als de huurder zich tot de Huurcommissie of gemeente wendt.

De antwoorden⁸³ in de nota naar aanleiding van het verslag op de vragen over de positie van monumenten in het WWS kunnen niet op instemming van de erfgoedorganisaties rekenen. De gesprekken over de inzet van de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen voor monumenten loopt bijvoorbeeld minder soepel dan wordt voorgesteld. Ongetwijfeld komt dit thema terug in het plenaire debat. Vooruitlopend hierop zouden de leden van de VVD-fractie graag willen weten hoeveel zelfstandige woningen in monumenten door particulieren worden verhuurd?

Vooruitlopend op het debat over dit thema is het goed om op te merken dat ik uiteraard begrip heb voor de zorgen van de monumentensector, die ook geuit worden in de brief waar de leden van de VVD-fractie aan refereren. Deze sector zet zich met hart en ziel in voor het onderhoud en de instandhouding van monumenten. Uiteraard is het begrijpelijk dat deze sector zich met het oog op dit doel ervoor inzet – en blijft inzetten – om in het kader van de behandeling van dit wetsvoorstel zoveel mogelijk huurinkomsten te waarborgen. Tegelijkertijd heb ik ook de verantwoordelijkheid om de betaalbaarheid van huurders van monumentale woningen te waarborgen. Hierbij is het dan ook zaak om een balans te vinden, waarbij enerzijds het onderhoud en de instandhouding van monumenten gewaarborgd blijft en anderzijds óók iets gedaan wordt voor de betaalbaarheid van huurders.

⁸² Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 53 en 105 vlg.

⁸³ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 52.

Om deze reden heb ik het afgelopen jaar dan ook uitvoerig overleg met de monumentensector gevoerd om te komen tot een realistische en rechtvaardige waardering van monumenten in het WWS. Op basis hiervan zullen huurders straks nog steeds een fors hogere huurprijs betalen als gevolg van het feit dat zij een monumentale woning huren, vanwege de prijsopslag van 35 procent (die overigens hoger is dan de prijsopslag van 30 procent die voor 2013 reeds decennia heeft gegolden). Daarnaast is het zo dat nu voor het eerst een prijsopslag van 15 procent wordt geïntroduceerd voor gemeentelijke en provinciale monumenten. Dit leidt dus tot méér huurinkomsten voor verhuurders die zowel Rijksmonumenten als gemeentelijke of provinciale monumenten bezitten ten opzichte van de huidige situatie. Ook zijn nog twee extra maatregelen genomen die ten gunste komen van verhuurders van monumenten. Zo zijn alle monumenten uitgezonderd van de minpunten op E-, F- en G-labels én zal de maatregel waarbij de 50-puntenopslag wordt omgezet naar een maximale prijsopslag van 35 procent pas gaan gelden bij nieuwe contracten. Daarmee heb ik naar mijn oordeel al het mogelijke gedaan om een rechtvaardige balans te vinden tussen enerzijds het waarborgen van voldoende huurinkomens en anderzijds het waarborgen van de betaalbaarheid voor huurders.

Vanwege de bijzondere positie van monumenten zet ik mij daarnaast ook in om andere mogelijkheden te creëren om de exploitatie van (kleine) monumentale woningen een extra stimulans te geven. Zo zie ik momenteel, samen met gesprekspartners uit de monumentensector, hoe de verduurzamingsubsidie SVOH effectiever kan worden ingezet voor monumenten. Dit kan monumenteneigenaren helpen gemakkelijker te verduurzamen, wat op zijn beurt meer punten oplevert voor de huurwoning. Het beeld dat de diverse monumentenorganisaties op dit punt schetsen stelt mij dan ook teleur, omdat ik vind dat dit geen juiste weergave geeft van de serieuze inzet die ik op dit punt pleeg. Zo wordt er omtrent de SVOH momenteel gezien of voor monumenten andere kengetallen zouden moeten gelden waarbij de hogere kosten per m² voor een maatregel in het geval van monumenten terug zouden kunnen komen. Een dergelijke maatregel zou dan ook direct tegemoetkomen aan bezwaren die in de brief worden geuit. Daarnaast wordt het beleid ten aanzien van hofjeswoningen (wat in de regel kleine rijksmonumentale woningen zijn) breder onder de loep genomen, zowel vanuit wonen, als vanuit maatschappelijke- en zorgfunctie, omdat dit een bijzondere woonvorm betreft. Ook voor deze woningen lijkt het erop dat kijken naar hoe de SVOH effectiever kan worden ingezet voor monumenten een goed startpunt is. Na de SVOH is het bezien welke problemen blijven bestaan voor kleine monumenten.

Tot slot blijkt uit recente cijfers van ABF dat er circa 16.300 monumentale woningen worden verhuurd, waarvan 13.700 door private verhuurders en 2.600 door woningcorporaties.

De leden van de VVD-fractie ontvingen de afgelopen periode veel signalen uit studentensteden dat particuliere verhuurders studentenhuizen dreigen te verkopen. Inmiddels verscheen ook een brandbrief van de Landelijke Kamer van Verenigingen.⁸⁴ Is de regering op de hoogte van dit signaal? Hoe wordt daarover geoordeeld? Hoe verloopt het overleg van de regering met de studentenorganisaties hierover?

Van deze brief en dit signaal heb ik kennisgenomen. Ook is (op ambtelijk niveau) met de stellers van deze brief gesproken over de geuite zorgen. De brief stelt onder meer dat de Wet betaalbare huur een maximale huurprijs instelt voor studentenkamers, wat zou betekenen dat veel verhuurders hun kamers niet meer rendabel kunnen verhuren en dus simpelweg zullen verkopen. Deze redenatie kan ik niet volgen. Immers: studentenkamers, die onder het WWSO vallen, zijn al gereguleerd en hiervoor geldt dus ook reeds al een maximale huurprijs. De Wet betaalbare huur verandert hier niets aan. Wél verhoogt deze wet de WWSO-puntprijs met 25%, waardoor de maximale huurprijs van studentenkamers juist hoger wordt. Het zou, kortom, zeer onlogisch zijn als verhuurders als gevolg van de hogere maximale huurprijs die zij straks kunnen vragen gaan verkopen. Verder merk ik op dat ik destijds de Landelijke Kamer van Verenigingen (LKvV) actief heb uitgenodigd om te reageren op de consultatieversie van het WWSO, maar dat deze organisatie er destijds voor heeft gekozen dit niet te doen. Daarnaast heeft een deel van de stellers van de

⁸⁴ Ter inzage gelegd onder griffienummer 17403.12

brief in een eerdere brief juist gewezen op het belang van onzelfstandige woonruimte en hoe de herziening van het WWSO hieraan kan bijdragen.⁸⁵ Daarmee kom ik tot de conclusie dat de betreffende brief waar de leden van de VVD-fractie aan refereren in alle waarschijnlijkheid berust op enkele misverstanden over de werking van de wet. Daarnaast merk ik voor de volledigheid op dat de Landelijke Jongerencoalitie Wonen, waarin studentenorganisaties als het Landelijke Overleg Studentenhuurders en de Landelijke Studenten Vakbond vertegenwoordigd zijn, ook een brief⁸⁶ aan de Eerste Kamer hebben gestuurd waarin juist de oproep 'steun huurders en steun de Wet Betaalbare huur' gedaan wordt.

Hoe dan ook ontvangen de leden van de VVD-fractie meer dan gebruikelijk bij de voorbereiding van de behandeling van een wetsvoorstel mails van verontruste organisaties en particuliere verhuurders. Dat zijn geen standaardmails, maar persoonlijke verhalen met een indringende argumentatie hoe het wetsvoorstel in individuele gevallen uit gaat pakken. De beantwoording van de regering de afgelopen maanden heeft die onrust niet weggenomen. Is de regering zich hiervan bewust? Is het niet cynisch dat de regering hierover opmerkt dat wel verwacht werd dat particuliere verhuurders massaal in de pen zouden klimmen om hun onvrede te uiten? Is dit onderdeel van de Code goed openbaar bestuur?

Ik ben mij ervan bewust dat veel particuliere beleggers hun zorgen uiten over de gevolgen van de Wet betaalbare huur. Dit is ook logisch, omdat het voor sommige verhuurders betekent dat zij minder huur kunnen vragen dan zij gewend zijn. Ik ben echter van mening dat het voor de meeste verhuurders nog steeds rendabel is om een woning te verhuren. Binnen het WWS zijn er namelijk verschillende aanpassingen gedaan ten gunste van verhuurders. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, wordt buitenruimte beter gewaardeerd en zijn er modernere voorzieningen toegevoegd aan het WWS.

Het 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 van de huurprijzen de rendementen de afgelopen jaren heel fors zijn geweest. Het wetsvoorstel betaalbare huur is daar een correctie op. Uiteraard zullen er ook verhuurders zijn die ervoor kiezen om hun woning te verkopen. Een bepaalde mate van uitponding kan echter gezien worden als correctie op de toename van het aantal aankopen door beleggers eind vorig decennium, waardoor starters steeds vaker achter het net visten.

Daarnaast is het goed om te benoemen dat veel van de reacties die ik ontvangen heb gaan over een combinatie van het wetsvoorstel betaalbare huur en de belastingheffing in box 3. Particuliere verhuurders ervaren het forfait voor onroerend goed in box 3 op dit moment vaak als hoog.

Het kabinet heeft zich de afgelopen jaren nadrukkelijk ingespannen om de heffing in box 3 voor verhuurders minder knellend te maken. Onder het nieuwe (toekomstige) stelsel van de Wet werkelijk rendement box 3 worden alleen de huurinkomsten van vastgoed direct belast, terwijl de waardeontwikkeling pas bij verkoop wordt belast. Voor vastgoed wordt daarmee een afwijkende berekening van het werkelijke rendement voorgesteld dan voor andere vormen van vermogen wordt voorgesteld. Het wetsvoorstel wordt – met het oog op zo spoedig mogelijke inwerkingtreding – binnenkort voorgedragen aan de Raad van State.

Als het over uitponden gaat spreekt de regering vooral over woningen van corporaties en institutionele beleggers. In dat verband wordt verklaard dat door een vormgeving waarin het nog steeds aantrekkelijk is om te investeren in de bouw van middenhuurwoningen een balans in het wetsvoorstel is gevonden. Maar daarbij gaat het om nieuwbouw. Waar de balans wordt gevonden voor verhuurders van uitsluitend bestaande woningen wordt minder duidelijk. Kan de regering hier nader op ingaan en dan ook de eerder gestelde vraag beantwoorden of het wetsvoorstel er in de

⁸⁵ [Brief inzake onzelfstandige studentenhuysvesting \(lkvv.nl\)](https://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2024/06/20240610-BRF-Brief-Eerste-Kamer-Wet-Betaalbare-Huur-namens-Jongerencoalitie-1.pdf)

⁸⁶ <https://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2024/06/20240610-BRF-Brief-Eerste-Kamer-Wet-Betaalbare-Huur-namens-Jongerencoalitie-1.pdf>

kern op neer komt dat jaarlijks €684 miljoen verschuift van verhuurders naar huurders? De in de beantwoording genoemde Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls staan immers los van dit wetsvoorstel. En de regering heeft de door haarzelf gesuggereerde fiscale maatregelen niet getroffen.

De leden van de fractie van de VVD vragen in hoeverre het voor verhuurders in de bestaande voorraad nog aantrekkelijk is om een woning te verhuren. Ik ben van mening dat met de gekozen vormgeving van de wet het ook voor bestaande huurwoningen aantrekkelijk blijft om deze te verhuren. Er zijn verschillende aanpassingen in het WWS gedaan die ten gunste komen van verhuurders in de bestaande voorraad. Het gaat dan onder meer om een betere waardering van goede energielabels, het feit dat woningen als gevolg van de WOZ-cap niet verder terug kunnen vallen dan 186 punten, een betere waardering van de privé en gedeelde buitenruimte en het feit dat kwaliteit voor keuken en sanitair beter wordt gewaardeerd.

De leden van de fractie van de VVD vragen voorts de regering nader in te gaan op de vraag of er jaarlijks 684 mln. verschuift van verhuurder naar huurder. Ik ga er hierbij vanuit dat de leden op een bedrag van 684 mln. komen doordat de Wet betaalbare huur tot gevolg zal hebben dat er ruim 300.000 woningen zijn die hun huurprijs met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden bij moeten stellen. De betreffende 190 euro vloeit voort uit de huurprijsdalingen als gevolg van het dwingend maken van het WWS en de regulering van de middenhuur.

Ik wil een paar kanttekeningen plaatsen bij hetgeen de leden van de fractie van de VVD stellen. Met het dwingend maken van het WWS krijgen woningen nu een huurprijs die overeenkomt met de kwaliteit van de betreffende woning. In totaal kan het dwingend maken van het WWS leiden tot een huurverlaging voor 163.000 woningen met een gemiddelde huurverlaging van 145 euro. Het is echter de vraag in hoeverre deze huurverlaging daadwerkelijk gezien kan worden als een overdracht van middelen van verhuurder naar huurder. Voor het huidige gereguleerde segment geldt dat een verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst wist of behoorde te weten dat de huurprijs te hoog was en kon worden bijgesteld door de Huurcommissie. Met andere woorden; als verhuurders zich aan het WWS hadden gehouden dan had er geen huurverlaging plaats hoeven vinden. Ten tweede geldt dat ten aanzien van de regulering van de middenhuur verhuurders pas bij mutatie hun huurprijs bij moeten stellen. Dat betekent dat het effect van het reguleren van de middenhuur zich gefaseerd voort zal gaan doen. In de tussentijd hebben verhuurders bijvoorbeeld de mogelijkheid om in de kwaliteit van de woning te investeren om zodoende een hogere huurprijs op basis van het WWS te kunnen vragen. Ten derde profiteren verhuurders van het feit dat de waarde van de huurwoning toeneemt als gevolg van de huizenprijsstijging. Derhalve kan niet direct gesteld worden dat er een transfer plaatsvindt van 684 mln. per jaar van verhuurder naar huurder.

De leden van de VVD-fractie danken de regering voor de cijfers in tabellen 3.1 en 3.2 over verkopen door investeerders. Biedt het onderliggende materiaal ook inzicht in de soorten verkopen (uitponding en verkoop aan andere investeerders)? Zaten daar ook complexgewijze verkopen bij, waarbij de koper het gebouw kocht met het doel om de woningen uit te ponden?

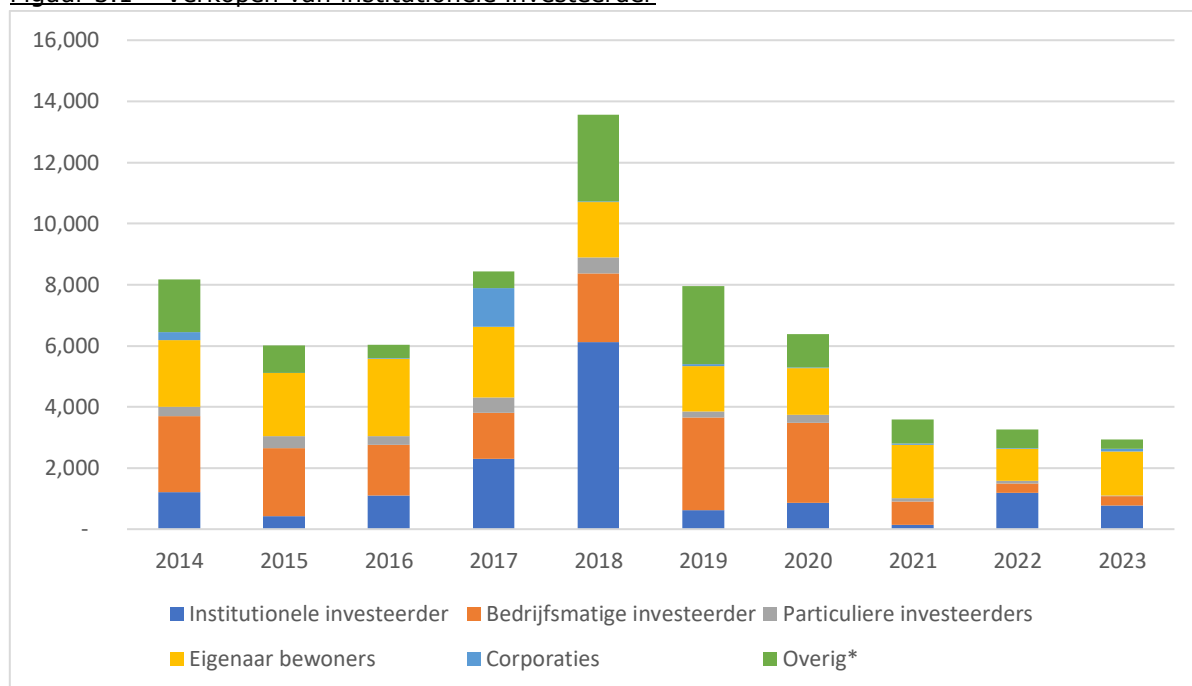
In onderstaande grafieken is op basis van de Kadasterdata de gevraagde uitsplitsing gemaakt voor institutionele, bedrijfsmatige en particuliere beleggers. Te zien is van wie zij woningen kopen en aan wie zij woningen verkopen

In de figuren hieronder is te zien is dat institutionele investeerders vaak verkopen aan eigenaar-bewoners, bedrijfsmatige en andere institutionele beleggers. Zij kopen relatief weinig woningen en als zij woningen kopen is dat meestal van een andere institutionele partij of bedrijfsmatige partij. Dit komt doordat institutionele beleggers voornamelijk investeren in nieuwbouw in plaats van het aankopen van bestaande bouw. Bedrijfsmatige investeerders verkopen aan alle groepen, waarbij de grootste groep andere bedrijfsmatige investeerders betreft. Zij kopen zelf vooral van particuliere en andere bedrijfsmatige investeerders en in de derde plaats van eigenaar-bewoners. Als tenslotte gekeken wordt naar particuliere beleggers is te zien dat zij in de betreffende periode vooral verkopen aan andere particuliere beleggers, eigenaar-bewoners en bedrijfsmatige investeerders. De grootste groep fluctueert, waarbij de laatste jaren een relatief groter deel wordt verkocht aan

eigenaar-bewoners. Als gekeken wordt naar de aankopen van particuliere investeerders, dan is te zien dat de grootste groep eigenaar-bewoners betreft en daarnaast andere particulieren en bedrijfsmatige investeerders.

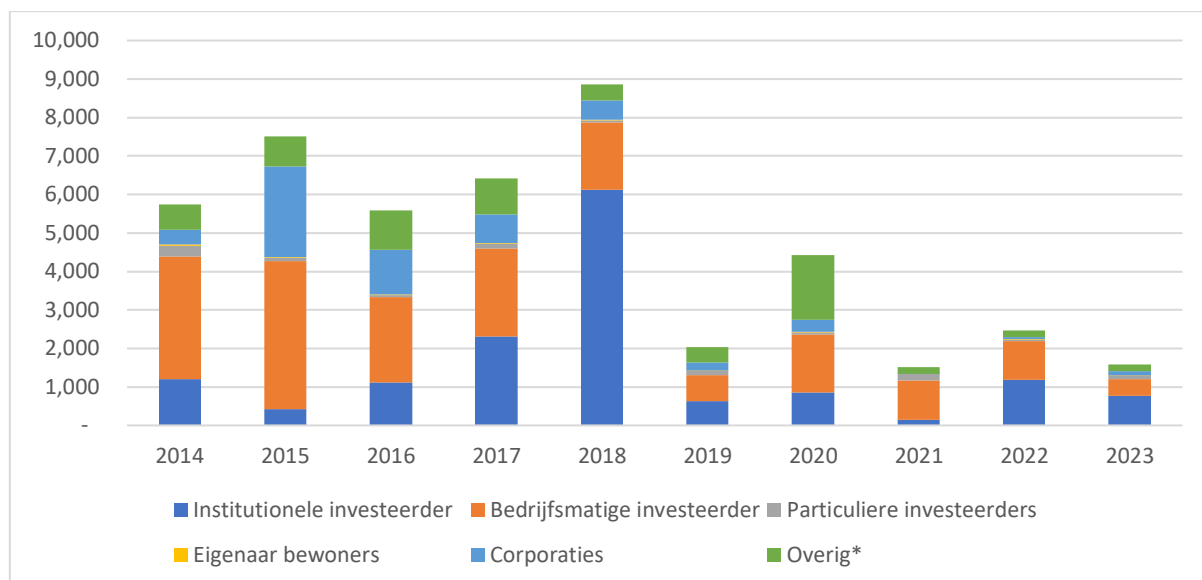
Deze gegevens laten alleen transacties van bestaande woningen zien. Inzicht in complexgewijze verkoop met als doel om uit te ponden is niet beschikbaar. Daarnaast voegen de verschillende type investeerders nieuwe woningen toe aan de voorraad. Als gekeken wordt naar de voorraad woningen door beleggers, dan is te zien dat de voorraad van bedrijfsmatige institutionele investeerders is toegenomen. Bij particuliere beleggers is de voorraad ongeveer gelijk gebleven, ondanks dat bij deze groep het verschil tussen aan- en verkopen het grootste is. Dat duidt er op dat particuliere beleggers ook woningen hebben toegevoegd middels nieuwbouw, splitsen en transformatie.

Figuur 3.1 – Verkopen van institutionele investeerder



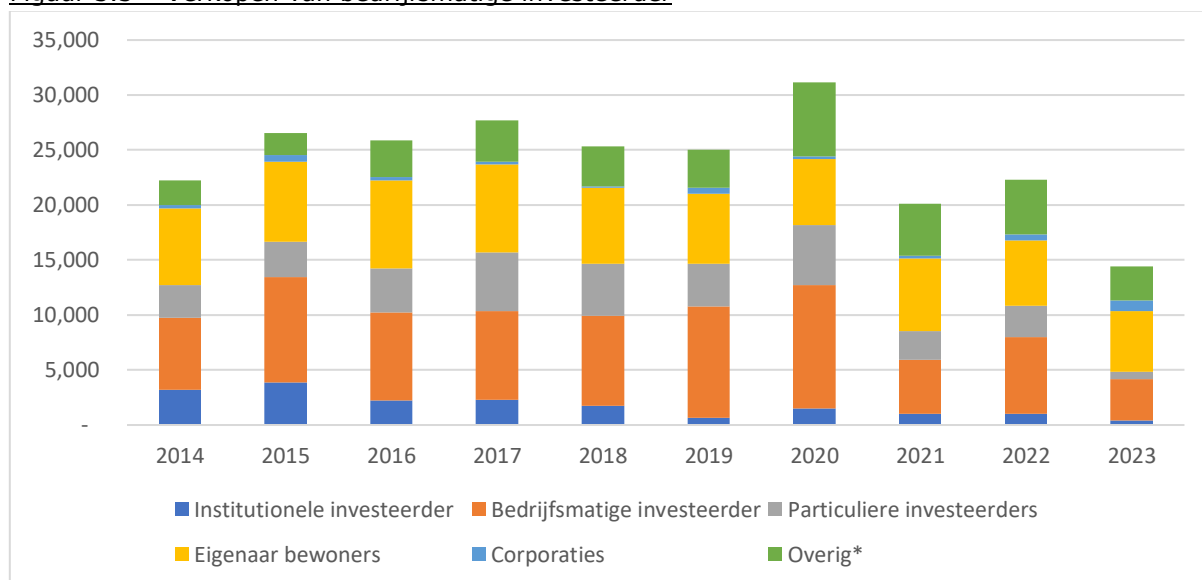
Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

Figuur 3.2 – Aankopen van institutionele investeerder



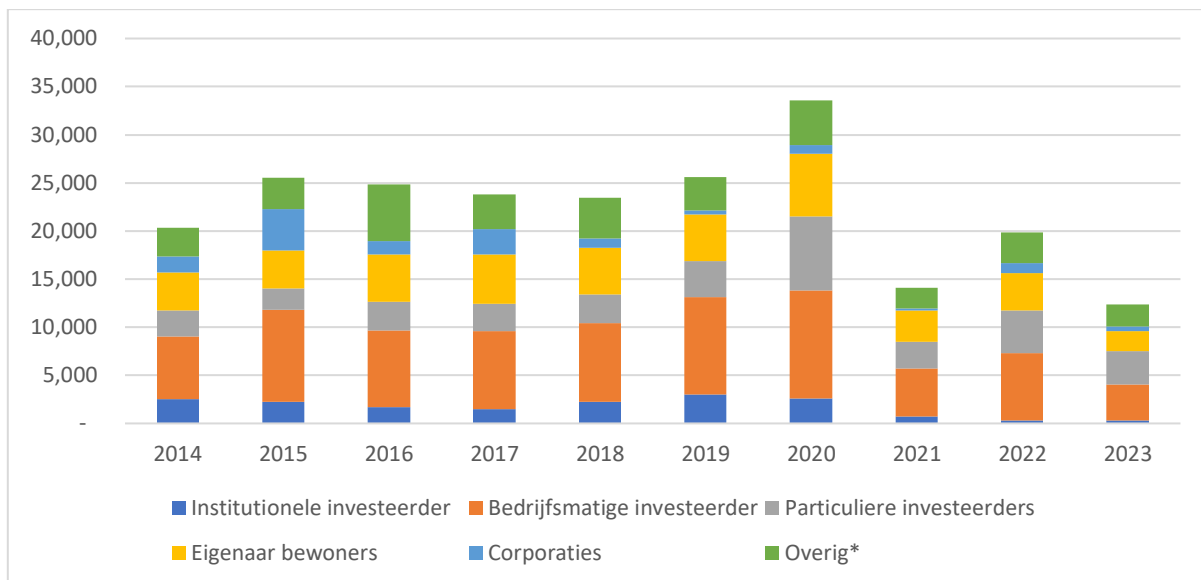
Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

Figuur 3.3 – Verkoop van bedrijfsmatige investeerder



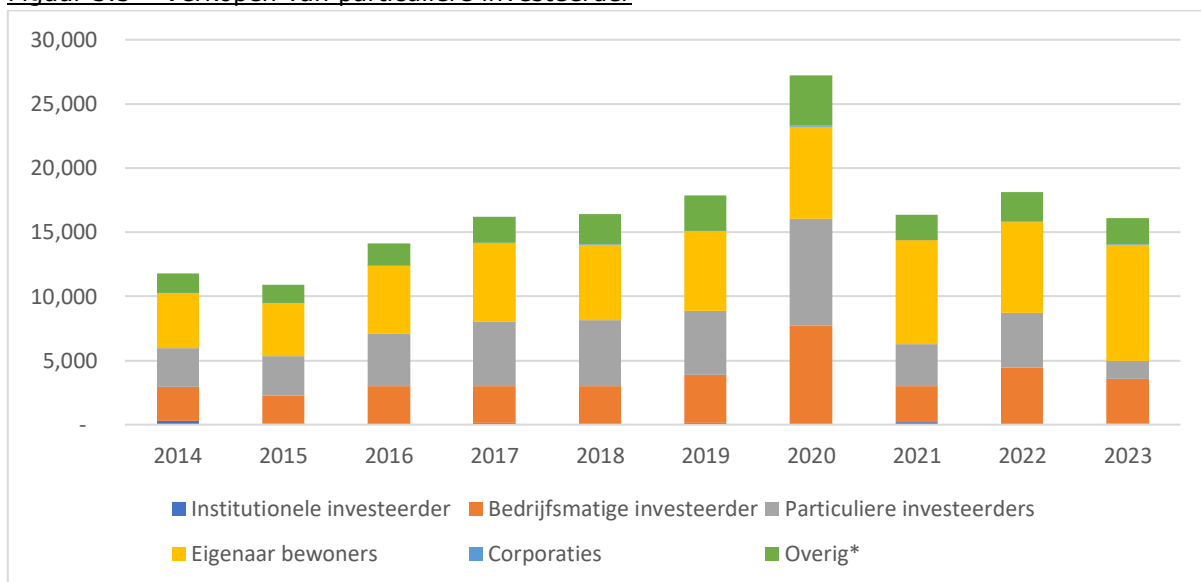
Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

Figuur 3.4 – Aankopen van bedrijfsmatige investeerder



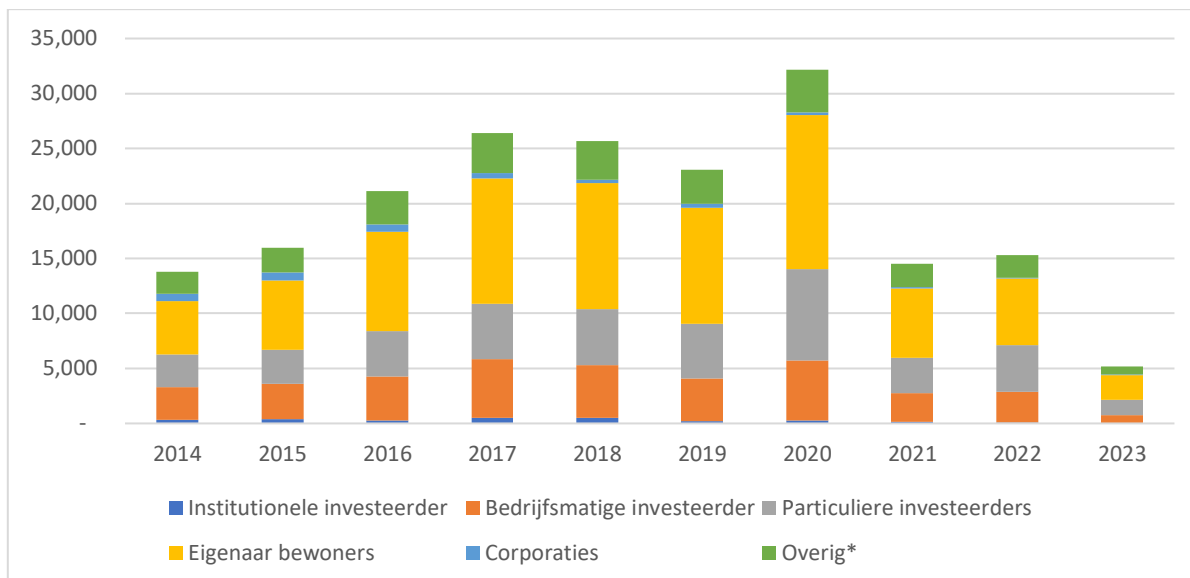
Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

Figuur 3.5 – Verkoop van particuliere investeerder



Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

Figuur 3.6 – Aankopen van particuliere investeerder



Bron: Kadaster, *overig betreft onder andere tweede woningen

De leden van de VVD-fractie hebben er met genoeg van kennisgenomen dat de regering erkent dat de meeste particuliere verhuurders hun panden op een nette manier verhuren.⁸⁷ Toch sluipen er in de beantwoording forse generalisaties in. De huurders worden regelmatig neergezet als personen die door gebrek aan kennis en durf niet naar de Huurcommissie durven te gaan waardoor clementie op zijn plaats is en ondersteuning wordt geboden. Van verhuurders, waaronder circa 200.000 particuliere verhuurders met vaak slechts enkele woningen als pensioenvoorziening, wordt aangenomen dat deze van alle regelgeving op de hoogte zijn. Ook van concept-wetgeving, waarvan de parlementaire behandeling nog niet is afgerond, zodat men geheel voorbereid is op de datum van 1 juli 2024. Wordt hiermee het rechtsbeginsel dat elke Nederlander de wet dient te kennen niet erg ver opgerekt? Dit bovendien nadat de afgelopen periode de Wet goed verhuurderschap, de Wet maximering huurprijsverhogingen en de Wet vaste huurcontracten zijn vastgesteld, waar verhuurders zich ook al tot dienden te verhouden. Is het mogelijk de positie van de huurder en de verhuurder iets minder zwart-wit neer te zetten?

Ik herken de kwalificatie van de leden van de VVD-fractie, dat sprake zou zijn van forse generalisaties over huurders of verhuurders, niet. Zoals deze leden zelf aanhalen, erkent de beantwoording juist dat de meeste verhuurders hun panden op een nette manier verhuren. Tegelijkertijd moet erkend worden dat huurders met een te hoge huur zelden (op tijd) gebruik maken van de mogelijkheden tot huurverlaging die de huidige regelgeving hen biedt. De regering heeft daarbij nooit gesuggereerd dat bij elke huurder die dit niet doet, sprake is van een gebrek aan doenvermogen. Daarmee is echter niet gezegd dat een gebrek aan doenvermogen of onzekerheid over de huursituatie of relatie met de verhuurder geen rol speelt. Uit de uitvoeringspraktijk blijkt dat de positie van huurders, zowel qua informatie als qua mogelijkheden, vaak te zwak is om een huurverlaging af te dwingen. De bronnen van deze signalen, waaronder de signalen uit verschillende huurteams van grote steden, zijn uitgebreid weergegeven in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel.

Verhuurders voorzien in een primaire levensbehoefte van huurders: een dak boven het hoofd. Die positie brengt ook verantwoordelijkheid met zich mee. Het is niet meer dan redelijk dat van verhuurders verwacht mag worden dat zij zich verwittigen van huidig geldende en aankomende wetgeving op het gebied van wonen. Met betrekking tot de werking van het WWS, de procedures bij de Huurcommissie of de rol van gemeenten geldt dat deze mogelijkheden óf reeds bestonden op basis van huidige regelgeving, óf reeds zo lang onderwerp van gesprek zijn dat verondersteld mag worden dat een goed verhuurder hiervan op de hoogte is. De regering ondersteunt verhuurders vanzelfsprekend wel bij het tot zich nemen van informatie over wijzigende wetgeving en de

⁸⁷ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 43.

gevolgen daarvan voor de verhuur. Om verhuurders (alsmede huurders) goed te informeren komt het ministerie daarom, vóór de inwerkingtredingsdatum van de wet, met een informatiecampagne. Sociale media, brochures, flyers en nieuwsbrieven leiden tot een informatiepagina waar de nieuwe regels van de Wet betaalbare huur per situatie en doelgroep worden uitgelegd. Dit geeft verhuurders en huurders duidelijkheid over de individuele situatie en mogelijke verplichtingen, alsmede een handelingsperspectief. Ook verwijst de informatiepagina naar de Huurcommissie waar ze terecht kunnen voor een persoonlijke puntentelling. Tevens worden er vanuit het ministerie Webinars aangeboden, waaronder een sessie specifiek voor verhuurders, waarbij wordt ingegaan op de vraag wat de wet concreet voor hen betekent.

Worden de effecten van deze cumulatieve maatregelen gemonitord? Is rekening gehouden met het kritische advies⁸⁸ van het Adviescollege toetsing regeldruk?

Ja. Naast het feit dat de Wet betaalbare huur elke vijf jaar zal worden geëvalueerd, zullen de effecten van de wet doorlopend worden gemonitord. Per kwartaal wordt gekeken wat er gebeurt met de ontwikkeling van de huurvoorraad op basis van de Kadastercijfers. Zo is te zien of huurwoningen worden aangekocht, dan wel verkocht. Tevens worden de aanvangshuurprijzen van nieuw verhuurde woningen, de verhouding tussen midden en dure huur, en de hoogte van de huurprijzen ten opzichte van de maxima van het WWS gemonitord (Huurenquête). In de interbestuurlijke monitoring zal 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 wordt voortgang van de bouwplannen bij investeerders opgevraagd om te zien hoe het vordert met de bouw van de 50.000 middenhuurwoningen door investeerders. Verder wordt de ontwikkeling van het (statisch) woningtekort in de gaten gehouden waarbij de ontwikkeling in de regio's met een relatief hoog tekort extra aandacht vraagt. Bij al deze monitoringsonderdelen wordt uitdrukkelijk ook naar de regionale verschillen gekeken. Voor de toelichting op de manier waarop het advies van het Adviescollege toetsing regeldruk is verwerkt verwijs ik naar hoofdstuk 10.1 van de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel.

Voor verhuurders/investeerders met woningen net boven de grens van het maximum van het WWS zal onzekerheid blijven bestaan. De regering stelt dat het WWS betrekkelijk eenvoudig kan worden aangepast. Betekent dit dat zo'n woning alsnog redelijk eenvoudig in het gereguleerde (midden)segment kan terugvallen?

Een zekere mate van onzekerheid zal bij iedere grens die gesteld wordt voorkomen en kan ook niet helemaal weggenomen worden. Een eventuele aanpassing van het WWS vraagt een aanpassing van een AMvB. Voor de totstandkoming van deze AMvB geldt dat er altijd sprake zal zijn van een consultatie, een voorhang bij beide Kamers en een advies van de Raad van State. Daarmee zal de eventuele aanpassing altijd tijdig voorzienbaar zijn, en gedurende dit proces kan dan ook beoordeeld worden wat de betreffende aanpassing zal betekenen voor woningen die straks net boven de grens vallen.

Hoe dan ook zal er veel gerekend gaan worden. Het is voor de leden van de VVD-fractie bijvoorbeeld de vraag of het gemiddeld genomen juist is als de regering stelt dat de extra punten voor goede energielabels een stimulans bieden voor verduurzaming. Dat scheelt immers tussen de twaalf en zestig euro huuropbrengst terwijl de huurprijs van gereguleerde woningen gemiddeld 190 euro omlaag gaat. Die stimulans is dan toch zeer betrekkelijk? Zien de leden van de VVD-fractie dit juist?

De aftrekpunten voor de slechte energielabels stimuleren tot het doorvoeren van energiebesparende maatregelen. Een verhuurder kan zelf afwegen in welke mate hij energiebesparende maatregelen wil doorvoeren. Zo kan hij volstaan met een beperkt aantal maatregelen, bijvoorbeeld als hij slechts een deel van de aftrekpunten teniet wenst te doen.

⁸⁸ Kamerstukken II 2023/24 36496 nr. 8, bijlage 'ATR advies concept wetsvoorstel betaalbare huur'.

Tabel 3.1 – Gemiddelde kosten energielabelsprongen

Van energielabel G naar		Gemiddelde investering
		corporatiewoning
		Private verhuurder
D		*
E		6860
F		3550
Gemiddeld		5060

*te weinig onderzoeksdata beschikbaar

Van energielabel F naar		Gemiddelde investering
		corporatiewoning
		Private verhuurder
E		5250
F		3010
Gemiddeld		3210

Van energielabel E naar		Gemiddelde investering
		corporatiewoning
		Private verhuurder
D		2940
Gemiddeld		2940

Bron: berekening ABF 31 mei 2022, analyse op basis van huurvoorraad begin 2020 met gebruik van verschillende registerbestanden binnen de CBS-microdata, aangevuld met enkele (externe) microdatabestanden, waaronder WOZ-bezitstabel (dVi), RVO-database met afgemelde energielabels en default labels (Vesta MAIS, PBL)

De duur om die kosten terug te verdienen, met inachtneming van de gemiddelde mutatiegraad van gereguleerde woningen na verduurzaming en de huurstijging na aftrek van het gemiddelde verschil tussen WWS-huur en markthuur is sterk afhankelijk van het exploitatiebeleid van de verhuurder. Zo kan een verhuurder bij zijn exploitatie uitgaan van het te realiseren indirecte rendement en tevens rekening houden met het directe rendement door een eventueel hogere huur.

Zo besteedde de NVM aandacht aan een onderzoek⁸⁹ waaruit een indirect rendement bleek van gemiddeld 7,2 procent t.o.v. dezelfde woning met het oude label.

Tabel 3.2 – Indirect rendement van oud naar nieuw energielabel

Oud label	Nieuw label							
		A+ en beter	A	B	C	D	E	F
	A	2,2%						
	B	5,1%	2,8%					
	C	7,7%	5,4%	2,5%				
	D	10,4%	8,0%	5,0%	2,5%			
	E	*	10,4%	7,3%	4,7%	2,1%		
	F	*	*	8,3%	7,1%	4,5%	2,3%	
	G	*	*	*	8,3%	5,7%	3,5%	1,3%

* labelsprong weggelaten omdat deze in de praktijk minder realistisch is.

Voorbeeld:

Blijkens het CBS⁹⁰ bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde 2023 van een woning in Amsterdam 517.000 euro.

- Een dergelijke woning van een private verhuurder met energielabel G kan worden verduurzaamd naar energielabel D voor gemiddeld 8.330 euro.

⁸⁹ <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/effect-van-beter-energielabel/>

⁹⁰ CBS (2023), Gemiddelde WOZ-waarde woningen 16,4 procent hoger

- Deze investering van 8.330 euro zou een waardestijging van 5,7 procent betekenen hetgeen overeenkomt met een waardestijging van circa 29.469 euro.

Een verhuurder kan daardoor de energiebesparende maatregelen direct terugverdienen door het indirecte rendement bestaande uit waardestijging.

Voor het directe rendement in de vorm van een hogere huur is rekening te houden met de volgende aspecten:

- Het overgangsrecht in relatie tot de mutatiegraad.
 - o Voor huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs houdt dit in, dat de huurprijs geliberaliseerd blijft zolang de huurder niet verhuist. Zolang de huurder niet verhuist, zal dit wetsvoorstel niet leiden tot een ander direct rendement voor de verhuurder; de huurder zal de marktprijs blijven betalen. Het vrije huursegment kent een mutatiegraad in 2019 en 2020 van 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.
 - o Voorts geldt dat het directe rendement van investeringen afhankelijk is van de afspraak die de verhuurder met de zittend huurder kan maken. De in het voorbeeld genoemde investering van 8.330 euro is daardoor terug te verdienen binnen circa 5 jaar door een hogere huurprijs van 139 euro per maand. Voor de huurder kan dit aantrekkelijk zijn, omdat een verbetering van energielabel G naar energielabel D leidt tot een lagere energierekening.
- Op het moment dat er wel een nieuwe huurder is na inwerkingtreding van het ontwerpbesluit is een wijziging van het WWS relevant waar het gaat om de puntenwaardering voor het energielabel. Dit ontwerpbesluit leidt, door het voorgestelde artikel 10d van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte tot 15 aftrekpunten voor energielabel G. Een meergezinswoning met energielabel D krijgt 11 punten. Verbetering van energielabel G naar energielabel D leidt dus tot een toename van 26 punten. Een woning met energielabel G en 140 punten krijgt daardoor na de verbetering 166 punten. Het daarmee gepaarde verschil in maximale huurprijs bedraagt per 1 juli 2024 circa 170 euro per maand:

Maximale huurprijs 166 punten	€ 1035,01
Maximale huurprijs 140 punten	€ 866,01
Verschil	€ 169,46

Dit betekent dat de verhuurder zijn investering kan terugverdienen in circa 5,5 jaar door het directe rendement in de vorm van de hogere huurprijs. Ik concludeer dan ook dat er sprake zal zijn van een substantiële stimulans tot verduurzaming van woningen.

Bij de door de leden van de VVD-fractie gevraagde alternatieven is de regering terughoudend ten opzichte van de Duitse Mietspiegel die in vakkringen veel besproken wordt. Uit de voorstudie⁹¹ van Vlak c.s. (door het tempo van de parlementaire behandeling ontbrak de tijd voor een vervolgonderzoek) blijkt dat het WWS gebaseerd is op een verouderd stelsel uit de tijd van objectsubsidies. Zonder objectsubsidies kun je dat systeem niet over een deel van de vrije sector uitrollen. De regering vindt blijkens de beantwoording drie systemen complex, maar er zijn nu eenmaal drie segmenten huurwoningen. Nu forceert de regering een segment dat daarin niet past in het WWS-systeem. Overweegt de regering alsnog objectsubsidies voor dat segment? Wil de regering een vervolgstudie naar het systeem van de Mietspiegel stimuleren?

Met het ontwerpbesluit Betaalbare huur wordt ook het WWS gemoderniseerd. Door deze modernisering sluit het WWS beter aan bij de kwaliteit van middenhuurwoningen. Ik ben dus weldegelijk van mening dat het WWS een werkbaar systeem is om ook in het middensegment te

⁹¹ <https://monitor-koopwoningmarkt.nl/wp-content/uploads/2024/04/VOORSTUDIE-Mietspiegel-Boelhouwer-et-al-2024.pdf>

gebruiken. Zoals in de beantwoording van de eerste ronde schriftelijke vragen is toegelicht, is het straks in het middensegment nog steeds mogelijk om een rendement te halen dat past bij de kwaliteit van de woning zoals die wordt aangeboden. Een objectsubsidie zie ik daarom ook niet als optie. Dit zou betekenen dat de belastingbetaler het gemiste rendement van beleggers gaat compenseren.

In de Nota naar aanleiding van het verslag, welke ik op 31 mei 2024 aan uw Kamer heb toegezonden, heb ik duidelijk gemaakt dat ik geen voorstander ben van regulering op basis van een Mietspiegel, omdat een dergelijk systeem het probleem van het reeds bestaande te hoge huurniveau niet aanpakt. Ook niet in de verschillende varianten die hierop bedacht kunnen worden. Door te kijken naar de al te hoge huren van een aantal jaar geleden, leidt dit tot onvoldoende verbetering van de betaalbaarheid van huurders. Daarnaast blijft de opwaartse druk bestaan op de huurprijs, zeker gezien de hoge mutatiegraad in de Nederlandse vrije huursector. Daarnaast heeft de markt behoefte aan duidelijkheid en stabiliteit. Die duidelijkheid komt er als het wetsvoorstel betaalbare huur wordt aangenomen door uw Kamer. Zo benoemt Cushman & Wakefield in haar recente onderzoek onder meer dat duidelijkheid en voorspelbaarheid van groot belang is om investeren in middenhuurwoningen aantrekkelijk te houden.⁹² Ik wil dan ook geen extra onduidelijkheid creëren door een vervolgstudie naar de Mietspiegel uit te voeren.

De regering blijft optimistisch over de omvang van het middenhuursegment. Maar vorige week verscheen een studie⁹³ van ING real estate waarin wordt aangetoond dat de geplande huurregulering, zoals in het voorliggende wetsvoorstel, de nieuwbouwproductie juist vertraagt. Graag een reactie op deze studie van de regering.

In een publicatie over de gevolgen van huurregulering en betaalbaarheidseisen voor nieuwbouw stelt ING Real Estate dat de structurele oplossing voor de betaalbaarheidsproblematiek van middeninkomens het bouwen van meer woningen is.⁹⁴ Dit onderschrijf ik. De schaarste is echter morgen niet opgelost. De te hoge huren van vandaag vragen om een oplossing die niet kan wachten. Voor huurders is het daarom noodzakelijk om nu de huur van woningen in het middensegment te reguleren. Tegelijkertijd moet doorgebouwd worden. Daarom is binnen het wetsvoorstel nadrukkelijk rekening gehouden met de investeringsbereidheid in nieuwbouw van middenhuurwoningen. Zo is het WWS gemoderniseerd en mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2028 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 de bouw van middenhuurwoningen.

Dat is niet de eerste gezaghebbende instantie die vraagtekens plaatst bij de doelen en de consequenties van het wetsvoorstel. Ook de Afdeling advies van de Raad van State plaatst zeer kritische kanttekeningen bij de gevolgen voor het volkshuisvestingsbeleid als geheel. In de nota naar aanleiding van het verslag meldt de regering dat de Raad van State geen reden heeft gezien opnieuw over het wetsvoorstel te adviseren.⁹⁵ De leden van de VVD-fractie worden graag geïnformeerd over het contact tussen regering en Raad van State waarop deze aannahme is gebaseerd. Deze leden interpreteren deze opstelling zo dat de door de regering aangebrachte wijzigingen en de aangenomen amendementen blijkbaar geen invloed hebben gehad op het negatieve advies.

Ten eerste is het goed om op te merken dat het advies van de Raad van State door de regering is verwerkt. 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 onderbouwing en

⁹² Cushman & Wakefield, "Wet betaalbare huur: Waarom vooral bestaande bouw hard wordt geraakt", 31-05-2024

⁹³ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/real-estate/direct-verlagen-van-hoge-huren-lost-het-woningtekort-niet-op>

⁹⁴ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/real-estate/direct-verlagen-van-hoge-huren-lost-het-woningtekort-niet-op>

⁹⁵ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 47.

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.

Anders dan de leden veronderstellen is het daarnaast zo dat de Raad van State voorafgaand aan de behandeling in de Staten-Generaal advies geeft over een wetsvoorstel en dat daarna de parlementaire behandeling volgt. De leden lijken te suggereren dat het daarna gebruikelijk zou zijn dat de Raad van State, op basis van de behandeling en aangenomen amendementen, nogmaals een oordeel velt over de stand van een wetsvoorstel. Dat is niet het geval. Door uw Kamer is gevraagd of de Raad van State nogmaals over het gehele (geamendeerde) voorstel kon adviseren. Ten aanzien daarvan heeft de Raad van State overwogen dat dit niet voor de hand ligt en geen reden te zien opnieuw te adviseren. Daarin lijken de leden van de VVD-fractie een impliciet oordeel te zien over dat met de amendementen het advies blijft staan. De Raad van State heeft niet nogmaals advies uitgebracht, en naar mijn mening ook niet impliciet door te wijzen op het feit dat nogmaals adviseren niet voor de hand ligt.

In de nota naar aanleiding van het verslag vindt een woordenspel plaats over het legaliteitsbeginsel en het begrip terugwerkende kracht. De vraag van de leden van de VVD-fractie was blijkbaar niet duidelijk. Deze leden sloten zich aan bij het advies van de Afdeling advies op dit punt. Het wetsvoorstel grijpt in in huurovereenkomsten die zijn gesloten onder toen geldende regelgeving. Het legaliteitsbeginsel voorkomt toch juist dat de wetgever met terugwerkende kracht regels kan opleggen aan die overeenkomsten? Graag nog een antwoord op dit principiële punt en niet op de niet gestelde vraag of de verhuurder over de afgelopen jaren de in de ogen van de regering te veel betaalde huur moet terugbetalen. Natuurlijk is dat niet het geval.

Ik ben het met de leden van de VVD-fractie eens dat het wetsvoorstel ingrijpt in reeds gesloten huurovereenkomsten. Echter, ik ben niet van mening dat het wetsvoorstel daarom een inbreuk zou maken op het verbod op terugwerkende kracht of op het legaliteitsbeginsel. Dit zijn twee verschillende dingen.

Het legaliteitsbeginsel houdt in dat al het overheidshandelen gebaseerd moet zijn op de wet en dat nieuwe wetten in beginsel niet met terugwerkende kracht mogen worden toegepast. Het beginsel is neergelegd in artikel 4 van de Wet algemene bepalingen. Het wetsvoorstel betaalbare huur is in overeenstemming met beide aspecten van het legaliteitsbeginsel. Het ingrijpen in bestaande contractuele relaties valt niet onder het verbod op terugwerkende kracht, mits dit ingrijpen enkel ziet op de toekomst. Zodra het ingrijpen in bestaande contractuele relaties gevolgen heeft voor het verleden – bijvoorbeeld in de vorm van het terug moeten betalen van de reeds ‘te veel’ ontvangen huur – is sprake van terugwerkende kracht en zal er sprake zijn van strijd met het verbod op terugwerkende kracht.

In de Nota naar aanleiding van het verslag (EK, F) heb ik onderbouwd dat het wetsvoorstel betaalbare huur geen gevolgen heeft voor het verleden (onder meer voor de reeds betaalde en ontvangen huur). Uit de vraagstelling van de leden van de VVD-fractie begrijp ik dat over het terugbetalen van reeds ‘te veel’ ontvangen huur ook geen verschil van opvatting bestaat.

Ook als het over doorstroming en het tegengaan van scheefwonen gaat lijken de regering en de leden van de VVD-fractie langs elkaar heen te praten. De regering antwoordt met een beschrijving van de huidige situatie en van die segmenten waarin een verbetering van de doorstroming wordt verwacht. Daarom nogmaals de vraag of de regering met de leden van de VVD-fractie verwacht dat de Wet vaste huurcontracten en de grootscheepse huurverlaging op basis van de Wet betaalbare huur er toe leidt dat veel huurders zullen blijven zitten waar ze zitten?

Dit wetvoorstel maakt het voor middeninkomens makkelijker om naar een middenhuurwoning door te stromen, omdat de huren in de vrije sector weer betaalbaar worden voor middeninkomens. Deze groep kan op dit moment immers vaak geen alternatief vinden, omdat er voor hen geen betaalbaar alternatief in de huur of koopsector is. Juist door invoering van het voorliggende wetsvoorstel worden middenhuurwoningen meer betaalbaar en zal het voor 'scheefwoners' dus ook mogelijk worden om een betaalbaar alternatief te vinden voor hun sociale huurwoning. De leden van de VVD-fractie beargumenteren dat door de lagere huren en de Wet vaste huurcontracten het minder interessant wordt voor scheefwoners om door te stromen. Hoewel dit gedragseffect zeker niet ondenkbaar is, is er voor deze groep straks dus wel de mogelijkheid om door te stromen (die er nu niet is) en kan voor deze groep de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toegepast worden, die er ook aan bijdraagt dat scheefwoners eerder geneigd zullen zijn om door te stromen naar een woning die beter past bij het inkomen. Het al dan niet hebben van een tijdelijk of vast huurcontract is bij die overweging (straks) niet meer relevant, omdat vaste huurcontracten weer de norm worden. Daarnaast zullen ook middeninkomens die willen kopen straks met een lagere huur meer financiële ruimte krijgen om te sparen voor een koopwoning. Ook dit kan leiden tot doorstroming waarbij ruimte gemaakt wordt voor huurders.

4. Vragen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie lezen een resultaatsverplichting van 50.000 middenhuurwoningen door woningbouwcorporaties te bouwen en 50.000 middenhuurwoningen door institutionele beleggers. Deze leden vragen de regering of de DAEB (EU-staatssteunregels) op korte termijn versoepeld kan worden, zodat de woningbouwcorporaties meer middenhuurwoningen kunnen bouwen per jaar.

Het is mijn insteek geweest afgelopen jaar om zo snel mogelijk een wijziging in de regelgeving te bewerkstelligen zodat er meer ruimte komt voor het inzetten van steunmaatregelen. Het is echter uiteindelijk aan de Europese Commissie om daarover een besluit te nemen. Gezien de recent gehouden Europese verkiezingen is het moeilijk te voorspellen wanneer de Europese Commissie een besluit gaat nemen. De verwachting is dat er in het najaar meer duidelijkheid komt over of de huidige Commissie hierover nog een besluit gaat nemen.

Deze leden constateren met de regering dat voor nieuwbouw 10% opslagpercentage tot 01-01-2028 is ingebracht via amendering en dat uiterlijk juli 2027 wordt geëvalueerd of 01-01-2028 wordt vertraagd c.q. verdaagd. Is er dan genoeg tijd voor het wetgevingstraject om de wet eventueel te herzien vóór 01-01-2028?

De nieuwbouwopslag is onderdeel van het Besluit huurprijzen woonruimte. Via amendement zijn aanpassingen gedaan in het wetsvoorstel betaalbare huur, maar verdere aanpassingen van de nieuwbouwopslag in de toekomst kunnen via een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte gedaan worden. Het aanpassen van een besluit duurt over het algemeen korter dan een wetwijziging. Omdat voor wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte ook een voorhang is voorgeschreven, is zes maanden een zeer korte termijn om het besluit te wijzigen. In het wetsvoorstel wordt gesproken over uiterlijk juli 2027. Dit is daarom een uiterste deadline voor de evaluatie. Om te zorgen dat er voldoende tijd is voor het nemen van een besluit over de eventuele verlenging zal de evaluatie begin 2027 worden afgerond.

De leden van deze fractie constateren dat bestaande 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) een overgangsrecht kennen van 1 jaar. Kan de regering aangeven waarom zij voor deze groep de periode van overgangsrecht niet wil verlengen?

De woningen waar de leden van de CDA-fractie aan refereren zijn woningen die qua puntenaantal thuishoren in het lage segment, 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 zes 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 om een

lagere huur af te dwingen conform de nu al geldende norm in het gereguleerde segment, 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 één jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onder de werking van deze norm komen te vallen. Bij het bepalen van de duur van deze overgangstermijn is gezocht naar een balans die enerzijds tegemoetkomt aan de mogelijkheden van de verhuurder om te anticiperen en anderzijds de rechtsbescherming van de huurder waarborgt. Tegen die achtergrond vind ik de overgangstermijn van één jaar te rechtvaardigen, te meer omdat een langere overgangstermijn zou betekenen dat een huurder langer zou moeten wachten op de verwezenlijking van zijn recht. Ook in de Tweede Kamer is dit overigens onderwerp van gesprek geweest. Een amendement dat voorstelde deze termijn te verlengen naar drie jaar heeft daar uiteindelijk geen meerderheid gehaald.

De leden van de CDA-fractie constateren dat de definitie van zelfstandige woonruimte en onzelfstandige woonruimte vragen oproep i.v.m. studenten, mantelzorgers, ouderenzorg en Oekraïners. Welke oplossing ziet de regering op dit punt in het Besluit betaalbare huur of bij de WWS respectievelijk de WWSO?

Allereerst beoogt de aangescherpte definitie van een zelfstandige woonruimte enkel te verduidelijken welke huurprijs gevraagd mag worden, en niet welk contract mag worden toegepast. Mogelijkheden om de door leden van de CDA-fractie genoemde groepen te huisvesten worden dus niet ingeperkt. Daarnaast biedt de aangescherpte definitie zoals opgenomen in het Besluit betaalbare huur voldoende ruimte om woningdelen en inwonen mogelijk te maken. Het begrip 'duurzaam gemeenschappelijke huishouding' sluit niet uit dat meer dan twee personen op één adres kunnen wonen met een maximale huurprijs op grond van het WWS voor zelfstandige woonruimten. Dit is afhankelijk van de specifieke context van het geval. Zo kunnen hurende ouderen en mantelzorgers bijvoorbeeld onderdeel uitmaken van het betreffende huishouden. Immers, 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. Tevens hoeft niet altijd sprake te zijn van huur, met een mogelijk effect op de classificatie van de woning als zelfstandig of onzelfstandig: bij logeren of iemand gratis tijdelijk laten inwonen is geen sprake van (ver)huur van woonruimte waardoor dus ook de huurregelgeving (inclusief WWS) niet van toepassing is op de logé(s) of gratis tijdelijke inwoners.⁹⁶ 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. Specifiek ten aanzien van hospitaverhuur is – onder voorwaarden – een uitzondering opgenomen, zodat de hospitaverhuurder wel volgens het WWS kan blijven huren van de hoofdverhuurder (woningeigenaar). Hospitaverhuur draagt bij aan het beter benutten van de bestaande voorraad en biedt kansen om leegstaande kamers te benutten. Hospitaverhuur is een afgebakend type verhuur en middels deze uitzondering wordt voorkomen dat hoofdverhuurders (woningeigenaren) terughoudend worden met het verlenen van toestemming voor hospitaverhuur.

De leden van de CDA-fractie hebben het advies⁹⁷ van de Orde van Advocaten van 18 maart 2024 ontvangen. Kan de regering haar reactie op de inhoud van dit advies geven?

In dit advies kaart de Orde van Advocaten de volgende zaken aan, met daarbij mijn reactie:

1. *Op onjuiste wijze wordt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte gewijzigd.*
Een aantal leden van uw Kamer heeft vragen gesteld over het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Ik wil u voor een antwoord op dit eerste punt dan ook wijzen op de antwoorden die op die vragen zijn gesteld.
2. *De methodiek voor vaststelling van de WOZ-waarde en energieprestatie wijzigt ten onrechte in negatieve zin.*

⁹⁶ Dergelijke situaties zullen veelal vallen onder 'huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is'. De artikelen 7:232 t/m 7:282 BW zijn niet van toepassing op deze situaties (zie artikel 7:232 lid 2 BW).

⁹⁷ <https://www.advocatenorde.nl/juridische-databank/download/wetgevingsadviezen/1970/1>

Inzake het wijzigen van de methodiek voor vaststelling van de WOZ-waarde en energieprestatie die ten onrechte in negatieve zin zou wijzigen, geldt dat het waarderen van een woonruimte plaatsvindt naar de toestand van de woonruimte op de peildatum waarop de puntentelling plaatsvindt door de gemeente of de Huurcommissie. Een later afgegeven energielabel kan dus geen rol meer spelen als de woning reeds is beoordeeld op een puntentelling. Het gaat hierbij niet alleen om de toestand van de woning als zodanig, maar ook om aspecten waarvan de huurder of gemeente kennis kan hebben op de relevante datum door opname van de woning en door het raadplegen van algemeen beschikbare informatie van de woning. In het bijzonder gaat het daarbij om aspecten als het energielabel en de WOZ-waarde van de woning. De regelgeving leidt ertoe, dat een huurder of gemeente een procedure kan starten op het moment dat de huurprijs te hoog is. Achteraf de huurprijs beïnvloeden door feiten die pas op een latere datum tot stand komen, zoals een energielabel of een WOZ-waarde, zou afbreuk doen aan de voor de huurder en gemeente toekomstige rechtszekerheid. Dit klemmt te meer als de verhuurder in staat om tijdig te zorgen voor aspecten als een energielabel en een WOZ-waarde. Daarbij geldt voor het energielabel, dat de verhuurder verplicht is de huurder een energielabel te verstrekken op grond van artikel 6.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ik ben dan ook niet van mening dat er hier sprake is van een wijziging in negatieve zin.

3. *Het ontbreekt aan een consistent begrip van vierkante meters.*

Inzake het ontbreken aan een consistent begrip van vierkante meters is van belang dat de waardering van de oppervlakte met een toedeling naar vertrekken, overige ruimten en verkeersruimten in essentie sinds 1979 al wordt toegepast in het woningwaarderingssysteem. Aan deze indeling heeft een waardering op basis van bewonerspreferentie ten grondslag gelegen. Een andere indeling en meting, zoals op basis van de NEN 2580, zou ingrijpend zijn en ertoe leiden dat de oppervlakte van alle woningen opnieuw zou moeten worden bepaald. Gelet op het streven naar objectivering en vereenvoudiging is dan ook in essentie vastgehouden aan de huidige wijze waarop de oppervlakte van een woning moet worden gewaardeerd. De objectivering en vereenvoudiging heeft op een enkel onderdeel geleid tot aanpassing, zoals de badkameroppervlakte indien de wc in de badkamer is geplaatst.

4. *Enkele opmerkingen over aanpassingen van het woningwaarderingssysteem (WWS).*

Inzake de opmerkingen over aanpassingen van het woningwaarderingssysteem (WWS) merk ik op dat van deze opmerkingen kennis is genomen. In essentie zijn dit opmerkingen inzake verduidelijking en aanscherpingen in het WWS. De nu voorliggende vragen van de Eerste Kamer besteden ook aandacht aan deze opmerkingen van de Orde van Advocaten. Zoals aangegeven in de antwoorden op die vragen zal verduidelijking en aanscherping in de definitieve besluiten betaalbare huur en modernisering van het waarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte worden vormgegeven.

Aanvullend vragen deze leden aan de regering om met name in te gaan op het onderscheid zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. In het Besluit Huurprijzen Woonruimte wordt een andere definitie gebruikt voor het begrip zelfstandige woonruimte dan het Burgerlijk Wetboek 7:234 hanteert. Kan de regering uitleggen hoe dit verschil is ontstaan? Kan zij een wijziging van definitie via een besluit veranderen terwijl dit in een formele wet staat? Doorkruist deze wijziging in een algemene maatregel van bestuur de definitie zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek?

De definitie van zelfstandige woonruimte die in het Burgerlijk Wetboek wordt gehanteerd kent een bredere toepassing dan het bepalen van de maximale huurprijs die geldt voor een woonruimte, zoals de geldende huurbescherming. De maximale huurprijs van een woonruimte wordt bepaald aan de hand van het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit besluit hangt onder de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt aan de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een definitie toegevoegd voor het bepalen van de maximum redelijke huurprijs op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte voor een zelfstandige woonruimte. Deze definitie doorkruist daarmee niet de aangehaalde definitie in het artikel 7:234 BW, maar werkt specifiek uit hoe het begrip zelfstandige woonruimte dient te worden uitgelegd bij het bepalen van de huurprijs. Dit is van belang om duidelijkheid te creëren of het woningwaarderingssysteem voor zelfstandige woonruimte dan wel het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte dient te worden gehanteerd voor het bepalen van de maximaal redelijke huurprijs van een

woonruimte. Deze specificering is in lijn met de huidige uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie, waarbij gekeken wordt naar wat het feitelijk gebruik van de woning is.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering over een woning met drie huurders. Deze woning heeft een WOZ-waarde van meer dan 550.000 euro en er wordt erfpacht en OZB betaald, waardoor de woning boven de 200 WWS punten komt. Moet deze investeerder - zonder enige vorm van overgangsregelgeving - ná 1 juli a.s. de woning opeens als een gereguleerde woning accepteren met 1 huurder vragen deze leden aan de regering. Deze leden vragen of dit effect de woningnood groter maakt.

Nee, want een woning met 200 WWS-punten valt straks immers nog steeds in de vrije sector. Indien in de betreffende woning sprake is van (verkapte) kamerverhuur, dan is dit nu al gereguleerd en dient beprijzing op basis van het WWSO plaats te vinden. De aanscherping van de definitie van een zelfstandige woning verduidelijkt enkel dat voor kamerverhuur maximale huurprijzen gelden op grond van het WWSO voor onzelfstandige woonruimten.

De leden van de CDA-fractie constateren dat de regering over woningdelen uitspreekt, dat op dit moment het al niet is toegestaan om een woning aan meer dan 2 volwassenen te verhuren en daar 1 contract voor een zelfstandige woning voor af te sluiten. De regering stelt dat hiervoor reeds nu individuele contracten voor onzelfstandige woningen moeten worden afgesloten. Deze leden vragen de regering of zij bekend is met de uitspraak van de huurcommissie van 7 juni 2023 waarin 9 studenten een woning huren? En dat de huurcommissie constateert dat er sprake is van een zelfstandige woonruimte? Hoe reflecteert de regering hierop?

De stelling van de leden van de CDA-fractie dat verhuur van een woning aan meer dan twee volwassenen op één contract voor een zelfstandige woning niet mogelijk is, is onjuist. Evenmin is voorgeschreven dat dat voor deze bewoners in alle situaties meerdere individuele contracten moeten worden afgesloten. De nieuwe definitie uit het Besluit huurprijzen woonruimte verduidelijkt slechts dat voor kamerverhuur het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte dient te worden gebruikt. De Huurcommissie toetst – in lijn met de aangescherpte definitie – wat overeengekomen is en wat het feitelijk gebruik van de woning is. Zoals eerder gesteld krijgen huurders doorgaans gelijk als zij naar de Huurcommissie stappen, aangezien de Huurcommissie kijkt naar hetgeen partijen overeen zijn gekomen en hoe de feitelijke huursituatie eruit ziet. De genoemde uitspraak van de Huurcommissie bevestigt deze ‘huishoudenstoets’, aangezien de Huurcommissie expliciet kijkt naar hoe de huur verdeeld en betaald wordt, of de voorzieningen gedeeld worden en of de groep als groep de woning is gaan bewonen. In die zin wordt gekeken of de groep een gezamenlijke huishouding voert en of die huishouding meer omhelst dan enkel het samenwonen. De Huurcommissie hanteert daarbij een casuïstische benadering van dit vraagstuk. Gezien de noodzaak om een duidelijke norm te stellen, ook ten behoeve van uniforme toepassing door zowel Huurcommissie als gemeenten, is het nodig de definitie van een zelfstandige woonruimte voor toepassing van het WWS(O) aan te scherpen. Daarmee kan bovendien misbruik van groepscontracten om het WWSO te omzeilen voorkomen worden. Groepscontracten kunnen onder de aangescherpte definitie nog steeds gebruikt worden voor dergelijke constructies. De huurprijs wordt dan echter bepaald volgens het WWSO voor kamerverhuur.

De leden van de CDA-fractie constateren met de regering dat via de WOZ-cap ingespeeld kan worden op de differentiatie naar gebieden toe. Zien deze leden het juist dat de evaluatie van de WOZ-cap kan leiden tot de aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte (via voorhangprocedure) en dat deze wet dan niet aangepast hoeft te worden?

De WOZ-cap is inderdaad vastgelegd op het niveau van een AMvB. Indien in de komende jaren zou blijken dat aanpassing van het WWS op het punt van de WOZ-cap nodig is, kan dit dus door aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte. Een dergelijke aanpassing neemt doorgaans minder tijd in beslag 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.

Aanvullend vragen deze leden of de regering overwogen heeft om in gebieden met veel woningschaarste en/of een hoge kwaliteit van de woonomgeving (en dus hoge WOZ-waardes) extra punten toe te kennen om recht te doen aan regionale verschillen op de woningmarkt? Wat is het effect wanneer de zogenaamde Donnerpunten voor schaarstegebieden opnieuw worden geïntroduceerd?

Met de in het ontwerpbesluit betaalbare huur voorgestelde modernisering van het WWS, wordt er meer ruimte gegeven aan het meewegen van de WOZ-waarde voor middenhuurwoningen. De WOZ-cap gaat met de modernisering namelijk pas gelden voor woningen vanaf 187 punten in plaats van 142 punten. Daarnaast zullen woningen die te maken krijgen met de WOZ-cap maximaal terugvallen tot 186 punten. Op deze manier wordt er dus meer ruimte voor de WOZ-waarde gegeven aan middenhuurwoningen. Dit heeft met name effect in de gebieden waar de WOZ-waarde hoog ligt.

De zogenaamde Donnerpunten hielden in dat woningen gelegen in een schaarstegebied 25 punten extra kregen als er sprake was van een hogere WOZ-waarde dan destijds € 2900 per vierkante meter. Bij een lagere WOZ-waarde per vierkante meter kregen de woningen in het schaarstegebied 15 punten extra. Dit schaarstegebied bestond uit de 10 COROP-gebieden met de hoogste WOZ-waarden. Deze gebieden zijn in onderstaande kaart donker weergegeven:

Figuur 4.1 – Aanduiding COROP-gebieden



Deze Donnerpunten zijn per 1 oktober 2015 vervolgens meegenomen bij de waardering van de WOZ-waarde in het WWS. De daaraan verbonden verdien capaciteit is daardoor als het ware verdeeld over het gehele land. Als de zogenaamde Donnerpunten voor schaarstegebieden opnieuw zouden worden geïntroduceerd roept dit de vraag op wat er dient te gebeuren met de huidige wijze van puntenwaardering voor de WOZ-waarde.

In principe kan ervoor worden gekozen om de huidige wijze te laten vervallen en de zogenoemde Donnerpunten opnieuw in te voeren. De huidige WOZ-waardering is echter ingevoerd met de gedachte dat de WOZ-waarde de waardering van woonconsumenten voor woningen weerspiegelt. Het invoeren van de Donnerpunten in combinatie met het afschaffen van de huidige puntenwaardering voor de WOZ zou de relatie verslechteren tussen huurprijs en waardering van woonconsumenten. Daarnaast zullen er verschuivingen in de maximale huurprijzen van woonruimten optreden: deels hogere maximale huurprijzen en deels lagere. De lagere maximale huurprijzen zouden kunnen leiden tot huurverlagingen. Dit brengt veel onzekerheid voor zowel verhuurders als huurders met zich mee.

Het invoeren van de Donnerpunten in combinatie met het behoud van de huidige puntenwaardering voor de WOZ zou betekenen dat de WOZ-waarde onevenredig veel punten oplevert in schaarse gebieden. Dit zou leiden tot een verslechtering van de kansen voor middeninkomens op een betaalbare huurwoning, juist in die gebieden die hard nodig zijn.

Met name gezinswoningen zijn voor de leden van de CDA-fractie van belang. De bedoeling van de Wet betaalbare huur is om middenhuurwoningen bereikbaar te maken voor onder meer gezinnen met middeninkomens. Deze leden vragen aan de regering of het klopt dat een gezinswoning van 75 m² het maximum aantal punten in de gereguleerde sector kent met daaraan gekoppeld de maximale redelijke huur van € 1123 plus nieuwbouwopslag van 10%, zijnde ca €1235. Daarentegen levert een piepkleine woning van 40 m² een maximaal redelijke huur van ca € 1023,- op. Deze leden vragen de regering of het huurprijsverschil tussen een ruime of een piepkleine woning zo klein is en betekent dit dan dat de investeerder dan niet kiest voor nieuwbouwwoningen?

In zijn algemeenheid geldt dat een woning van 75 m² meer punten voor de oppervlakte zal krijgen dan een woning van 40 m². Het totale puntenaantal van een woning – en daarmee de maximale huurprijs – hangt echter niet alleen af van de oppervlakte, maar ook van andere factoren, zoals het energielabel, de WOZ-waarde en de voorzieningen die aanwezig zijn in de woning. Daarnaast kan ook nog van invloed zijn of de woning voldoet aan de voorwaarden voor de nieuwbouwopslag van 10 procent of bijvoorbeeld aangewezen is als monument. De vergelijking die de leden van de CDA-fractie in de vraagstelling maken op basis van alleen de oppervlakte is om die reden dan ook te summier en zeker niet te generaliseren.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of het klopt dat gerenoveerde woningen terugvallen van 220 punten naar 160 punten. Voorts vragen deze leden wat dit betekent voor de gewenste investeringen om deze woningen weer bewoonbaar te krijgen en wat dit betekent voor de mogelijkheden van woonruimte boven winkels.

Op basis van de door de leden van de CDA-fractie aangedragen informatie is deze stelling niet te beoordelen, maar dat een gerenoveerde woning van 220 punten terug zou vallen naar 160 punten lijkt mij uitgesloten. Waarschijnlijker is juist dat deze woning onder het nieuwe WWS méér punten zou krijgen, bijvoorbeeld vanwege de betere waardering van goede energielabels.

Deze leden vragen of de regering overwogen heeft om naast het huurprijsplafond van het WWS ook een WOZ-grens te hanteren, zoals was voorgesteld door SEO. Wat is het effect wanneer huurwoningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens worden geliberaliseerd?

Er is inderdaad gekeken naar de effecten van het uitsluiten van woningen boven een bepaalde WOZ-waarde. Echter, dit leidt ertoe dat een groot deel van de woningen in de G4 buiten de regulering komt te vallen. Juist in die gebieden zijn er veel woningen die voor een prijs worden verhuurd die niet past bij de kwaliteit van de woning, terwijl er in die regio's veel behoefte is aan betaalbare huurwoningen. Daarom vind ik een dergelijke WOZ-grens onwenselijk

Bij het liberaliseren van woningen boven de 435.000 euro (de NHG-grens in 2024) vallen circa 28.000 woningen die zonder deze WOZ-grens gereguleerd zouden worden buiten de regulering. Zo'n 90 procent hiervan is in de G4 gelegen. De VVD heeft tijdens het plenaire debat in de Tweede Kamer een amendement ingediend om woningen met een WOZ-waarde boven 390.000 euro uit te sluiten van de regulering.⁹⁸ Dit amendement is met een ruime meerderheid verworpen.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of is overwogen om nog andere kostenaspecten voor de verhuurder mee te nemen bij de aanpassing van het WWS, zoals extra voorzieningen en de staat van onderhoud van de woning?

⁹⁸ Amendement van het lid De Groot over de betaalbaarheidsgrens als bovengrens voor het woningwaarderingstelsel (36496-17)

Bij de aanpassing van het WWS is uitvoerig overwogen of en welke voorzieningen met het WWS moeten worden gewaardeerd. In de nota van toelichting behorende bij het ontwerpbesluit is onder meer opgenomen dat het doel is de waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning verbeteren om het stelsel beter aan te laten sluiten bij de kwaliteit van de middenhuur woningen die worden opgeleverd, zodat het aantrekkelijk genoeg blijft om in nieuwe middenhuurwoningen te investeren. Dit heeft geleid tot de waardering van een aantal nieuwe voorzieningen. In het ontwerpbesluit kunt u lezen dat het onder meer gaat om:

- Verkoelingsfunctie per vertrek of overige ruimte (mits deze voorziening tevens een verwarmingsfunctie heeft). Dit betreft bijvoorbeeld een installatie voor luchtverwarming die in de zomer koude lucht kan leveren;
- Een kraan met kokend waterfunctie;
- Laadpalen ten behoeve van elektrische auto's;
- Afzuiginstallatie in de keuken op basis van recirculatie;
- Waardering van een meerpersoonswastafel.

Daarnaast zijn voorzieningen opgenomen waarvoor de Huurcommissie binnen haar bevoegdheid al extra punten toekent. Dit betreft bijvoorbeeld luxe voorzieningen in de badkamer.

De staat van onderhoud is geen onderdeel van de puntentelling van de woonruimte. Daarbij wordt opgemerkt, dat een verhuurder wettelijk verplicht is om de woning in een goede staat van onderhoud te houden. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud kan dat wettelijk leiden tot een huurverlaging. De omvang van de huurverlaging is afhankelijk van de ernst van de gebreken. Uitgangspunt van de wettelijke regeling is voorts dat de huurverlaging tijdelijk is: de gebreken dienen namelijk verholpen te worden en op dat moment kan de oorspronkelijke huurprijs weer in rekening worden gebracht. De staat van onderhoud meenemen in de puntentelling is dan ook niet nodig.

Aanvullend vragen deze leden of de regering heeft overwogen om naast de huurprijsopslag voor monumenten ook extra punten toe te kennen voor monumenten binnen het WWS. Dit om te voorkomen dat bij lage huren, de huurprijsopslag onvoldoende zal zijn om de kosten die verband houden met de monumentenstatus te kunnen dekken.

De huidige opslag van 50 WWS-punten is 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 en hebben huurders van deze woningen een groter nadeel ondervonden in hun huurprijs. 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. Hierbij geldt dat de maximale prijsopslag van 35 procent hoger is dan de maximale prijsopslag van 30 procent die in het verleden reeds decennia heeft gegolden. Daarnaast is het zo dat nu voor het eerst een prijsopslag van 15 procent wordt geïntroduceerd voor gemeentelijke en provinciale monumenten – hetgeen dus tot méér huurinkomsten zal leiden voor verhuurders. Daarnaast zijn nog andere maatregelen genomen die specifiek voor monumenten gelden. Zo zijn monumenten uitgesloten van de minpunten op E-, F- en G-labels en daarnaast gaat de omzetting van de 50-puntenopslag naar een maximale prijsopslag van 35 procent pas gelden bij nieuwe contracten. Daarmee zijn voldoende maatregelen genomen om de bijzondere status van monumenten op een rechtvaardige, realistische en haalbare manier te bepreken in het WWS.

In het voorliggende gewijzigd ontwerp worden hallen en gangen echter nog steeds niet meegeteld. De motivering daarvoor (paragraaf 6.1 van de nota van toelichting bij het Besluit betaalbare huur) is gegeven. Kan de regering aangeven waarom in het WWS nog steeds een eigen definitie wordt gebruikt in plaats van algemeen erkende manier van meten, zoals NEN 2580?

De NEN 2580 is een norm vastgelegd in een document van circa 72 pagina's. Alleen al de uitgebreidheid en detaillering van deze norm is dan ook moeilijk te verenigen met het streven naar

objectivering en vereenvoudiging van het WWS. Daarbij teken ik aan dat ook de Waarderingskamer voor de WOZ adviseert niet de NEN 2580 te hanteren, maar de zogenoemde meetinstructie⁹⁹. Deze meetinstructie is totstandgekomen door samenwerking van de Waarderingskamer met Aedes, het Bronhouders Afnemers Overleg, NRV, NVM, Vastgoed Pro, VBO en VNG.

Voorts geldt dat de waardering van de oppervlakte met een toedeling naar vertrekken, overige ruimten en verkeersruimten in essentie sinds 1979 al wordt toegepast in het woningwaarderingssysteem. Aan deze indeling heeft een waardering op basis van bewonerspreferentie ten grondslag gelegen. Een andere indeling en meting, zoals op basis van de NEN 2580, zou ingrijpend zijn en ertoe moeten leiden dat de oppervlakte van alle woningen opnieuw zou moeten worden bepaald. Gelet op het streven naar objectivering en vereenvoudiging is dan ook in essentie vastgehouden aan de huidige wijze waarop de oppervlakte van een woning moet worden gewaardeerd. De objectivering en vereenvoudiging heeft op een enkel onderdeel geleid tot aanpassing, zoals de badkameroppervlakte indien de wc in de badkamer is geplaatst.

Deze leden verwijzen naar de waardering van de energieprestatie (en de opmerkingen die zijn gemaakt in het licht van de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 30 juni 2023: ECLI:NL:HR:2023:1005). In paragraaf 2.3.4, van de nota van toelichting bij het Besluit betaalbare huur is het voornemen opgenomen om de minpunten, in te voeren voor EFG-labels, niet zal gelden voor gemeentelijke en provinciale monumenten en Rijksmonumenten. De leden van de CDA-fractie vragen of dit nu geregeld is.

Ja, in de versie van het ontwerpbesluit betaalbare huur die is aangeboden aan de Raad van State is deze omissie hersteld. Alle monumenten (gemeentelijk, provinciaal en rijks) worden daarmee uitgesloten van de minpunten voor E-, F- en G-labels. Dit is des te zwaarder gaan wegen sinds het aangenomen amendement De Hoop (extra minpunten op slechte energielabels).¹⁰⁰ Dit betekent dat verhuurders van monumenten, waarvan een groot deel op label G zit, ruim 1.000 euro per jaar meer aan huur kunnen vragen.

De leden van de CDA-fractie vragen verduidelijking over de rol van gemeenten. Welke bevoegdheden krijgen de gemeenten zoals de woonvisie, de huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet? Komt er een handreiking en modelverordening en communicatiecampagne met de VNG?

Op basis van de Huisvestingswet 2014 hebben gemeenten al een aantal mogelijkheden om te sturen op de verdeling van woonruimte en woonruimtevoorraadbeheer. Zo kunnen gemeenten al regels vaststellen voor de verdeling van middenhuur. Met dit wetsvoorstel wordt het toewijzen van middeldure huurwoonruimte aan middeninkomens¹⁰¹ alleen verankerd in de Huisvestingswet 2014. Indien een gemeente middeldure huurwoonruimte aanwijst als categorie woonruimte komen alleen woningzoekenden met een middeninkomen in aanmerking voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Gemeenten kunnen deze bedragen in hun lokale huisvestingsverordening hoger vaststellen. Het blijft een bevoegdheid van de gemeenten om hiervan gebruik te maken, dit is geen verplichting. Wel introduceert het aangenomen amendement¹⁰² van PvdA/GroenLinks 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. Het wetsvoorstel betaalbare huur bevat in die zin een beperkte wijziging van de Huisvestingswet 2014.

De woonvisie waar de leden van de CDA-fractie aan refereren wordt niet gewijzigd door dit wetsvoorstel. In samenwerking met de VNG wordt de handreiking Goed verhuurderschap en de

⁹⁹ <https://www.waarderingskamer.nl/voor-gemeenten/gegevensbeheer/primaire-objectkenmerken/meetinstructie>

¹⁰⁰ Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 52

¹⁰¹ Hiervan is sprake wanneer het huishoudinkomen van een eenpersoonshuishouden niet hoger is dan € 62.191 en het huishoudinkomen van een meerpersoonshuishouden niet hoger is dan € 82.921.

¹⁰² Kamerstukken II 2023-2024, 36496, nr. 41.

bijbehorende model-Verhuurverordening aangepast als gevolg van de komst van de Wet betaalbare huur. Tevens worden er Webinars aangeboden aan verschillende stakeholders om deze te informeren over de gevolgen van de Wet betaalbare huur. Daarnaast komt er, vóór de inwerkingtredingsdatum van de Wet betaalbare huur, een informatiecampagne waarbij onder andere een webpagina beschikbaar wordt waar de nieuwe regels per situatie worden uitgelegd.

5. Vragen van de leden van de ChristenUnie-fractie

Welke mogelijkheden ziet de regering om al voorafgaande aan de herziening van box 3, die op zijn vroegst in 2027 in zal gaan, fiscale maatregelen te treffen om het verhuren van woningen rendabel te houden, of in elk geval om de effecten voor particuliere verhuurders fiscaal te dempen?

Op 6 juni jl. heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan over de Herstelwet box 3 en is daarbij ook ingegaan op de huidige regels voor box 3 (overbruggingsperiode). De Hoge Raad stelt dat wanneer het forfaitaire rendement hoger is dan het werkelijke rendement er sprake is van schending van het discriminatieverbod en het eigendomsrecht. De Hoge Raad geeft tevens aan wat zij onder werkelijk rendement verstaat. Voor particuliere verhuurders is relevant dat ook de ongerealiseerde waardevermindering hieronder valt en dat alleen rentekosten die samenhangen met schulden kunnen worden afgetrokken. De staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst - had eerder al gedeeld dat de Belastingdienst voorbereidingen trof voor een tegenbewijsregeling aan de hand van een digitaal formulier 'opgaaf werkelijk rendement'. Het is aan het volgende kabinet om deze tegenbewijsregeling zo snel mogelijk te implementeren. Daarnaast worden de differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting op dit moment geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar.

Acht de regering het wenselijk om ook de effecten die deze wet heeft op institutionele beleggers fiscaal te dempen? Waarom wel of niet?

Ik acht het niet noodzakelijk om de effecten van het wetsvoorstel betaalbare huur op institutionele beleggers verder te dempen. Binnen het wetsvoorstel is nadrukkelijk rekening gehouden met de investeringsbereidheid in nieuwbouw van middenhuurwoningen. Zo is het WWS gemoderniseerd en mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2028 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 Startbouwimpuls (SBI) en de Woningbouwimpuls (Wbi). Met dit aanvullende pakket aan aanpassingen én de brede maatregelen om woningbouw aan te jagen blijft het aantrekkelijk om te investeren in middenhuur.

Hoe verhoudt de in deze wet opgenomen maximale huurverhoging zich tot de beperkingen die daarop zijn gesteld door het amendement-De Hoop c.s.¹⁰³ over een maximale huurverhoging gelijk aan de loonstijging of de inflatie bij de Voortzetting Wet maximering huurverhogingen?

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh) is per 1 mei jl. verlengd tot 1 mei 2029. De wet biedt huurders met een geliberaliseerd huurcontract bescherming tegen excessieve huurprijsverhogingen. Als gevolg van het amendement-De Hoop c.s. is de jaarlijkse toegestane maximale huurprijsverhoging gesteld op de laagste van de CPI- of CAO-loonontwikkeling plus 1 procent.

De regulering van de middenhuur die volgt uit het wetsvoorstel betaalbare huur, gaat gelden voor nieuwe huurcontracten. Dat betekent dat nu nog geliberaliseerde huurwoningen tot maximaal 186 WWS-punten, bij een verhuizing of een nieuw huurcontract, onder de middenhuurregulering gaan vallen. Voor deze huurcontracten is dan op basis van de Wet betaalbare huur een maximale jaarlijkse huurverhoging toegestaan gelijk aan de CAO-loonontwikkeling plus 1 procent.

¹⁰³ Kamerstukken II 2023/24, 36511, 14.

Kortom: zittende huurders met een geliberaliseerd huurcontract vallen onder het regime van de Wmhgh. Bij nieuwe contracten gaat voor woningen met minder dan 186 wws-punten, de middenhuurregulering gelden. Ik verwacht dat na 5 jaar circa 90 procent van middenhuurwoningen een nieuw contract heeft en onder de Wet betaalbare huur valt.

Met een vaste koppeling aan de lonen in de Wet betaalbare huur, is de huurontwikkeling voorspelbaar voor verhuurders. Een koppeling aan de cao-loonontwikkeling borgt de betaalbaarheid. In tijden van hogere inflatie kan de huur pas meer stijgen nadat eerst de cao-lonen meer zijn gestegen. Ook in het wetsvoorstel ter verlenging van de Wmhgh, was ingezet op "cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt". Beide wetten sloten zo op elkaar aan. De Tweede Kamer heeft de maximering in de Wmhgh geamendeerd tot het laagste percentage van inflatie en cao-loonontwikkeling, vermeerderd met 1 procentpunt. Ik ben niet gelukkig met deze wijziging, maar omdat het afsluiten van een nieuw huurcontract duidelijk markeert welke regels van toepassing zijn, voorzie ik geen grote problemen bij de uitvoering.

Institutionele beleggers menen dat de indexering van het WWS met de inflatie onvoldoende is. Zij zouden daarom graag zien dat het WWS wordt geïndexeerd met de stijging van de cao-lonen +1%. Hoe ziet de regering dat in het licht van enerzijds de woonquote van huurders en anderzijds de noodzaak van private investeringen in de woningbouw?

Het WWS heeft als doel om de kwaliteit van een woning te waarderen en dit koppelen aan een maximale huurprijsgrens. Jaarlijkse indexatie van het WWS met de inflatie is nodig, om de huurprijzen die volgen uit het WWS in lijn te houden met de algemene prijsontwikkeling in de economie en daarmee de ontwikkeling van de kosten die een verhuurder heeft.

Wanneer de WWS-prijzen jaarlijks met meer dan de inflatie zouden worden verhoogd, betekent dit dat de maximale huurprijzen jaarlijks sneller groeien dan de prijzen van andere goederen en diensten, met als gevolg dat de huren relatief steeds hoger worden, de huurquote van huurders jaarlijks verslechtert en de huurprijsbescherming en daarmee de werking en het doel van de Wet betaalbare huur jaarlijks verder verwatert.

De toegestane jaarlijkse huurverhoging in het toekomstige middensegment wordt in betaalbare huur gemaximeerd op CAO-loonontwikkeling plus 1. Het betreft hier natuurlijk een maximum en deze bepaling heeft als doel zittende huurders te beschermen tegen excessieve huurverhogingen. De maximaal toegestane huurverhogingen biedt de mogelijkheid om naar de maximale huurprijsgrens uit het WWS te groeien indien deze nog niet gevraagd. Zodra de feitelijke huurprijs gelijk is aan de maximale huurprijsgrens, kan de huur bij gelijkblijvend puntentotaal maximaal worden verhoogd met het percentage waarmee de maximale huurprijsgrenzen worden geïndexeerd.

In een reactie¹⁰⁴ d.d. 10 juni 2024 op de beantwoording van de vragen in het eerste verslag hebben verschillende beheerders van monumenten aangegeven dat de generieke WWS-opslag van 35% onvoldoende is, hoewel de regering anders betoogt. Hoe weegt de regering deze zorgen en de onderbouwing ervan?

Uiteraard heb ik begrip voor de zorgen van de monumentensector: zij zetten zich met hart en ziel in voor het onderhoud en de instandhouding van monumenten. Uiteraard is het begrijpelijk dat deze sector zich met het oog op dit doel ervoor inzet – en blijft inzetten – om in het kader van de behandeling van dit wetsvoorstel zoveel mogelijk huurinkomsten te waarborgen. Tegelijkertijd heb ik ook de verantwoordelijkheid om de betaalbaarheid van huurders van monumentale woningen te waarborgen. Hierbij is het dan ook zaak om een balans te vinden waarbij enerzijds het onderhoud en de instandhouding van monumenten gewaarborgd blijft en anderzijds óók iets gedaan wordt voor de betaalbaarheid van huurders.

¹⁰⁴ <https://www.som-monumenten.nl/wp-content/uploads/2024/05/20240513-Brief-erfgoedorganisaties-aan-Eerste-Kamerleden-cie-BZK-def.pdf>

Om deze reden heb ik het afgelopen jaar dan ook uitvoerig overleg met de monumentensector gevoerd om te komen tot een realistische en rechtvaardige waardering van monumenten in het WWS. Op basis hiervan zullen huurders straks nog steeds een fors hogere huurprijs betalen als gevolg van het feit dat zij een monumentale woning huren, vanwege de prijsopslag van 35 procent (die overigens hoger is dan de prijsopslag van 30 procent die voor 2013 reeds decennia heeft gegolden). Daarnaast is het zo dat nu voor het eerst een prijsopslag van 15 procent wordt geïntroduceerd voor gemeentelijke en provinciale monumenten. Dit leidt dus tot méér huurinkomsten voor verhuurders met zowel rijksmonumenten en gemeentelijke of provinciale monumenten in bezit ten opzichte van de huidige situatie. Ook zijn nog twee extra maatregelen genomen die ten gunste komen van verhuurders van monumenten. Zo zijn alle monumenten uitgezonderd van de minpunten op E-, F- en G-labels én zal de maatregel waarbij de 50-puntenopslag wordt omgezet naar een maximale prijsopslag van 35 procent pas gaan gelden bij nieuwe contracten. Daarmee heb ik naar mijn oordeel al het mogelijke gedaan om een rechtvaardige balans te vinden tussen enerzijds het waarborgen van voldoende huurinkomens versus het waarborgen van de betaalbaarheid voor huurders.

Vanwege de bijzondere positie van monumenten zet ik mij daarnaast ook in om andere mogelijkheden te creëren 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 monumenteneigenaren helpen gemakkelijker te verduurzamen, wat op zijn beurt meer punten oplevert voor de huurwoning. Het beeld dat de diverse monumentenorganisaties op dit punt schetsen (in brief waar de leden van de ChristenUnie aan refereren) stelt mij dan ook teleur, omdat ik vind dat dit geen juiste weergave geeft van de serieuze inzet die ik op dit punt pleeg. Zo wordt er omtrent de SVOH momenteel gezien of voor monumenten andere kengetallen zouden moeten gelden waarbij de hogere kosten per m² voor een maatregel in het geval van monumenten terug zouden kunnen komen. Een dergelijke maatregel zou dan ook direct tegemoetkomen aan bezwaren die in de brief worden geuit. 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. Ook voor deze woningen lijkt het erop dat kijken naar hoe de SVOH effectiever kan worden ingezet voor monumenten een goed startpunt is. Na de SVOH is het bezien welke problemen blijven bestaan voor kleine monumenten.

6. Vragen van het lid van de 50PLUS-fractie

De huurregulering in andere landen is niet mislukt of vastgelopen op het eerste orde-effect van lagere huren en meer rechten voor de huurders maar juist op de (tweede orde) gedragseffecten van verhuurders. Bij de vraag van het lid van de 50PLUS-fractie over gedragseffecten van verhuurders wordt geantwoord dat: "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".¹⁰⁵ Heeft de regering in haar analyse van de effecten, überhaupt kwantitatieve aannames gedaan met betrekking tot gedragseffecten van verhuurders? Is hier mogelijk (deels) sprake van een 'black box'?

Om het effect van de Wet betaalbare huur op de ontwikkeling van de huurvoorraad te bezien heb ik gekeken naar verschillende scenario's. Deze scenario's bevatten kwantitatieve aannames over de gedragseffecten van verhuurders (zie ook paragraaf 5.2.1 van de nota naar aanleiding van het verslag van de TK). Hieronder vindt u deze kwantitatieve aannames over de gedragseffecten van verhuurders.

Algemeen

¹⁰⁵ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 100.

- 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.
 - Corporatiewoningen 6,5 procent
 - Private huur in het sociale segment 13,5 procent
 - Private huur in middenhuur 18,0 procent
 - 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 gaan wij uit van verschillende scenario's.
- In het eerste scenario vanuit 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.
 - Voor het betaalbare segment is van belang dat corporaties uit hoofde van de NPA jaarlijks 20.000 woningen in het DAEB-segment bouwen.
 - Institutionele partijen bouwen ieder jaar ongeveer 8.000 woningen. Er wordt vanuit gegaan dat zij ieder jaar tenminste 5.000 middenhuurwoningen bouwen.
 - 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.
 - 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.
 - 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 nieuwbouwopgave realiseren.
 - Institutionele partijen realiseren slechts 60 procent van de 50.000 woningen en bouwen niet meer dan 3.000 middenhuurwoningen per jaar.
 - 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.¹⁰⁶
 - In het lage scenario worden er in totaal meer dan 23.500 woningen uitgepond.
 - In het middenscenario worden er in totaal bijna 83.000 woningen uitgepond.
 - 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.

¹⁰⁶ CBRE (2023), Huurwoningvoorraad fors omlaag door slechter investeringsklimaat.

- In alle gevallen van uitponding moet worden gerealiseerd dat -naast het wetsvoorstel- hierbij ook de rente en de fiscaliteit van invloed zijn. Dat betekent dat de scenario's niet alleen toe te schrijven zijn aan de wetsvoorstel betaalbare huur en er daarom ook in het hoogsegment woningen kunnen worden uitgepond.

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 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.

Om de ontwikkeling van de huurvoorraad af te zetten tegen wat er gebeurt als de wet geen doorgang vindt is er een nulsценario opgesteld. In de periode 2015-2021 is de voorraad middenhuur met 28% gestegen, terwijl de dure huursector met 135% 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 nulsценario 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 blijven op hetzelfde niveau en groeien 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.

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. Concluderend kan gesteld worden dat in de verschillende scenario's de voorraad laag- en middenhuur groter is met de Wbh dan zonder de Wbh.

In 'The Economist' van 1 juni 2024 staat een overtuigend opinieartikel met de kop "How to survive the big squeeze"¹⁰⁷ over het mislukken van pogingen tot huurregulering in meerdere geïndustrialiseerde landen. Wat maakt de 'Wet betaalbare huur' uniek in vergelijking met eerdere pogingen tot huurregulering in andere geïndustrialiseerde landen? Hoe kan het dat de regering optimistisch is en blijft over de effecten van haar wijze van huurregulering, als de voorbeelden uit het buitenland zo eenduidig negatief hebben uitgepakt voor het woningaanbod? Wat maakt haar wet speciaal in dit verband?

Anders dan in andere landen, heb ik bij het vormgeven van deze huurregulering een balans gezocht tussen enerzijds het beschermen van betaalbaarheid voor huurders en anderzijds het beschermen van de investeringsbereidheid van verhuurders. In de gevallen waar de huren moeten worden verlaagd 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. De gekozen vormgeving van de regulering biedt ook voor bestaande huurwoningen ruimte voor een rendement dat past bij de

¹⁰⁷ 'How to survive the big squeeze', The Economist, 1 juni 2024, p. 49-50.

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. Uiteraard zullen er ook verhuurders zijn die ervoor kiezen om hun woning te verkopen. Een bepaalde mate van uitpolding kan echter gezien worden als correctie op de toename van het aantal aankopen door beleggers eind vorig decennium, waardoor starters steeds vaker achter het net visten. Desondanks blijkt uit doorrekeningen van mijn ministerie dat met het aannemen van de Wet betaalbare huur er in vrijwel alle scenario's meer betaalbare huurwoningen komen, in plaats van minder. Ook in het scenario waarin er veel woningen worden uitgepold, groeit de totale voorraad aan middenhuurhuurwoning nog steeds harder dan zonder het wetsvoorstel betaalbare huur. Dit komt doordat zonder de Wet betaalbare huurwoningen in rap tempo doorschuiven naar het dure huursegment. De totale voorraad aan middenhuur komt daarom zonder de Wet betaalbare huur op een structureel lager niveau te liggen dan zonder de wet het geval zou zijn. De uitgebreide scenarioanalyse is terug te vinden in hoofdstuk 4 van de nota naar aanleiding van het verslag, die op 31 mei 2024 aan uw Kamer toegezonden is¹⁰⁸.

De regering erkent: "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.". ¹⁰⁹ In hoeverre zijn 'wens, durf en doenvermogen' van de huurder meegewogen in de schattingen van het aantal, de snelheid en de omvang van huurverlagingen, als gevolg van de 'Wet betaalbare huur'? Kan een tegenvallend 'doenvermogen van huurders' de verwachte prestaties en/of het tempo van de prestaties ondermijnen?

Het klopt dat het huidige stelsel van huurprijsbescherming afhankelijk is van actie van de huurder zelf. Dit wetsvoorstel versterkt de positie van de huurder, onder meer door de huurprijsstoetsingsmogelijkheden bij de Huurcommissie uit te breiden. Zo wordt huurprijsstoetsing bij geliberaliseerde huurovereenkomsten maar met een kwaliteit in het gereguleerde segment te allen tijde mogelijk, waar een huurder in zo'n geval nu alleen binnen zes maanden na aanvang van het contract naar de Huurcommissie kan stappen.¹¹⁰ Hiermee wordt voorkomen dat huurders hun mogelijkheden verliezen door niet op tijd in actie te komen.

Daarnaast krijgen gemeenten met het wetsvoorstel een toezichthoudende rol op (te hoge) huurprijzen. Dit verlaagt de drempel voor huurders om een te hoge huur aan te kaarten. Ook is proactieve handhaving door gemeenten dan mogelijk, zodat niet altijd gewacht hoeft te worden op actie van de huurder. De handhavende rol van gemeenten, samen met de verplichting op verhuurders om voor nieuwe contracten een puntentelling te overleggen aan de huurder, zal er naar verwachting tevens voor zorgen dat verhuurders beter op de hoogte zijn van het stelsel van huurprijsbescherming en eerder normconform gedrag zullen vertonen. Daarmee gaat ook een preventieve werking uit van het wetsvoorstel. Ook de Wet vaste huurcontracten, waarmee vaste huurcontracten weer de norm worden, zal de positie van huurders om aanspraak te maken op huurverlaging vergroten. Huurders lopen dan immers niet meer het risico dat een contract niet verlengd wordt als een stap naar de Huurcommissie wordt gezet.

Voor de uitvoering van de wet krijgen de Huurcommissie en gemeenten middelen uitgekeerd. In de raming van deze middelen, gebaseerd op het verwachte aantal geschillen en meldingen dat ontvangen zal worden, is rekening gehouden met bovengenoemde factoren die hierop een invloed kunnen hebben. Zowel de raming van uitvoeringskosten voor gemeenten op grond van artikel 2 van

¹⁰⁸ Te vinden via de website van de Eerste Kamer: [Wet betaalbare huur \(36.496\); nota naar aanleiding van het verslag \(EK, F\) - Eerste Kamer der Staten-Generaal](#).

¹⁰⁹ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F, p. 110.

¹¹⁰ Uitzondering hierop is de mogelijkheid om de huurprijs van een tijdelijk huurcontract met een duur van maximaal twee jaar te laten toetsen. Dit kan tot zes maandag na afloop van dat contract, op grond van artikel 7:249, lid 2 BW.

de Financiële-Verhoudingswet als de uitvoeringstoets van de Huurcommissie zijn met het wetsvoorstel openbaar inzichtelijk gemaakt.

Kan de regering reageren op de opinie in de Telegraaf van de heer Maarten Felizer, directeur van Zadelhoff, waarin onder andere wordt beweerd dat "deze minister ervoor kiest om in te grijpen in lopende huurcontracten"¹¹¹ en "dat in totaal voor bijna 3,5 miljoen woningen opnieuw een puntentelling gemaakt moet worden"?

Het betreffende bericht verdient de nodige nuancering. Om te beginnen is het zo dat daar waar dit wetsvoorstel effect heeft op lopende huurcontracten, dat slechts is om naleving van de al bestaande norm af te dwingen. Voor de nieuwe middenhuurregulering geldt dat deze pas in gaat bij nieuwe contracten. Daarnaast geldt de verplichting om een puntentelling op te leveren slechts voor contracten die na inwerkingtreding van de wet worden afgesloten. Het dwingend maken van het WWS gaat bovendien, zoals hierboven toegelicht, enkel direct in voor reeds gereguleerde contracten. Voor het overgrote deel van de genoemde 3,5 miljoen huurwoningen geldt dat dit corporatiewoningen zijn. Corporaties hanteren voor deze woningen reeds puntentellingen om de maximale huur te berekenen. De modernisering van het WWS en WWSO zal met zich meebrengen dat deze puntentellingen bijgewerkt dienen te worden¹¹², maar dit zal zeker niet in alle gevallen met zich meebrengen dat een volledig nieuwe puntentelling moet worden opgesteld. Bovendien is het, omdat corporaties reeds onder de maximale huurprijs verhuren, niet te verwachten dat de modernisering van het WWS en WWSO zal leiden tot een overschrijding van de maximale huurprijs door corporaties. Overigens is het zo dat elke wijziging in het WWS en WWSO kan zorgen voor een verschuiving van de maximale huurprijs. Het mag daarom van elke verhuurder – reeds op basis van huidige regelgeving – verwacht worden zich van de nieuwe regels te verwittigen en te bezien welk effect ze hebben op de maximale huurprijs. De stelling dat direct na invoering van de wet bij 3,5 miljoen huurders een huisonderzoek moet worden uitgevoerd, kan ik dan ook niet volgen.

In het FD van 10 juni 2024 wordt gesteld "Staatssteun voor bouw middenhuur was niet eerder zo dichtbij.". ¹¹³ Zijn er volgens de regering synergie-effecten van deze ontwikkeling met de 'Wet betaalbare huur'? Zo ja, waar treden deze synergie-effecten dan op? Wordt de Wet betaalbare huur doelmatiger en/of effectiever als bepaalde staatssteunregels worden versoepeld?

Ik ben van mening dat er inderdaad synergie-effecten kunnen zijn. Het gaat voor middeninkomens op de woningmarkt niet alleen om regulering, maar het bouwen van meer woningen is tevens een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor het tekort aan betaalbare woningen. Aan een perfect gereguleerde maar niet bestaande huurwoning heeft niemand iets. Kortgezegd, er moet voldoende aanbod zijn. Daar is in de wet betaalbare huur rekening mee gehouden, onder andere met de nieuwbouwopslag. Tegelijkertijd willen we meer kunnen doen om het aanbod te vergroten. Daarom ben ik vanaf begin 2023 met de Europese Commissie en andere lidstaten in gesprek zodat er in de toekomst mogelijk extra ondersteuning mogelijk is voor de bouw van middenhuurwoningen. De synergie zit in enerzijds het reguleren van de prijzen en anderzijds het (verder) vergroten van het aanbod.

De actuele opbrengsten of kosten van een mutatie van het basistarief van de overdrachtsbelasting (nu 10,4%) alsmede van het verlaagde tarief hoofdbewoning (nu 2%) kunnen worden berekend met behulp van de sleuteltabel.¹¹⁴ De actuele opbrengsten of kosten van een mutatie van het speciale tarief voor starters (nu 0%) kunnen niet worden afgeleid uit de sleuteltabel. Kan de regering deze sleutelgegevens alsnog delen?

¹¹¹ M. Felizer, 'Wet Betaalbare Huur van demissionair minister De Jonge is praktisch onhoudbaar', Telegraaf, 28 mei 2024.

¹¹² Dit is echter zo bij elke wijziging van het WWS en WWSO. Immers, gereguleerde contracten kunnen op basis van huidig geldende regelgeving al te allen tijde de correcte huurprijs afdwingen bij de Huurcommissie. Het ligt dus op de weg van verhuurders om reeds een puntentelling te hebben uitgevoerd om te bezien welke maximale huurprijs van toepassing is.

¹¹³ M. Wolzak, 'Staatssteun voor bouw middenhuur was 'niet eerder zo dichtbij'', FD, 10 juni 2024.

¹¹⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/09/19/sleuteltabel-2024>

De geactualiseerde sleutels voor 2025, prijspeil 2024, staan in de onderstaande tabel.

Tabel 6.1 – Geactualiseerde sleutels voor 2025, prijspeil 2024

	€ mln
Verlaagde tarief hoofdbewoning +0,5%	210
Verlaagde tarief hoofdbewoning -0,5%	-224
Algemeen tarief +0,5%	104
Algemeen tarief -0,5%	-106

Voor starters bestaat geen speciaal tarief, maar een vrijstelling. Het afschaffen van die startersvrijstelling levert jaarlijks €460 miljoen op, maar is pas mogelijk vanaf 2026.

Op pagina 113 van de nota naar aanleiding van het verslag¹¹⁵ staat op een vraag van het lid van de 50PLUS-fractie, dat "de differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting op dit moment worden geëvalueerd". Kan worden aangegeven wat de regering hier bedoelt met "het algemeen tarief"? Is dat het "basistarief" volgens de sleuteltabel, zijnde 10,4%?

Het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting is inderdaad het basistarief van 10,4%.

Vindt de regering het tarief van 10,4% in de overdrachtsbelasting niet eigenlijk veel te hoog?

Investeerders geven aan dat de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting een negatief effect heeft op de investeringscapaciteit voor woningbouw. Daarbij heeft het meerdere malen achter elkaar verhogen van het algemeen tarief niet bijgedragen aan een stabiel en voorspelbaar investeringsklimaat. In 2024 wordt de differentiatie en verhogingen van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting geëvalueerd. Hierbij wordt dus ook gekeken naar de effecten van de verhogingen van het algemeen tarief naar 10,4%. Op basis van de evaluatie kan het kabinet een standpunt over de hoogte van het tarief innemen.

Op pagina 109 in de nota naar aanleiding van het verslag wordt geantwoord "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".¹¹⁶ Is het mogelijk om binnen de 'Wet betaalbare huur' een uitzondering te maken voor zogenaamde "kleine verhuurders", bijvoorbeeld verhuurders die maximaal 5 woningen verhuren? Deze leden stellen de vraag, omdat naar verwachting een aanzienlijk deel van de genoemde 130.000 verhuurders geen fiscaal gefaciliteerde pensioenregeling hebben maar in plaats daarvan een of enkele woningen bezitten als oudedagsvoorziening.

Het kabinet acht het niet wenselijk en mogelijk kleine verhuurders, bijvoorbeeld verhuurders die maximaal vijf woningen verhuren, uit te zonderen van de regulering van het middenhuursegment. Voor de huurder is dan niet meer de kwaliteit van de woning leidend voor zijn rechtsbescherming, maar de bedrijfsvoering van de verhuurder. Bovendien is voor de huurder en/of de gemeente niet te controleren of een verhuurder meerdere woningen heeft of deze heeft verdeeld over verschillende BV's. Om deze reden heeft het kabinet het amendement van het lid De Groot over het uitzonderen van kleine verhuurders van het WWS (36 496, nr.37) dan ook ontraden.

¹¹⁵ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F.

¹¹⁶ Kamerstukken I 2023/24, 36496, F.

Wel wil ik het aantal woningen dat door kleine verhuurders wordt verhuurd in perspectief plaatsen. Er zijn in totaal ongeveer 3,4 miljoen huurwoningen in Nederland.¹¹⁷ Van dit totaalaantal woningen zijn 1,1 miljoen woningen in het bezit van private investeerders (institutioneel, groot privaat, particulier etc.). Ongeveer 15% (0,5 mln.) van de totale voorraad is in bezit van natuurlijke personen (particulieren). Kleine particuliere verhuurders (1 tot 2 woningen) bezitten om en nabij 300.000 woningen (9% van de totale voorraad). Volgens het ministerie van Financiën worden 150.000 (4% van de totale voorraad) woningen opgegeven als verhuurde woning in box 3. Hierbij geeft de Belastingdienst aan dat particulieren met grotere portefeuilles (3 woningen en meer) vaker door als bedrijfsmatig worden aangemerkt en derhalve onder box 1 zullen vallen. Het is derhalve plausibel dat box 3 vooral de kleinere portefeuilles betreft. Ervan uit gaande dat de particuliere voorraad een gelijke verdeling kent naar segmenten als de gehele particuliere voorraad dan hebben deze kleine particuliere verhuurders 90.000 woningen in het laagsegment, 44.000 woningen in het middensegment en 16.000 woningen in het vrije segment. Woningen met een puntenaantal die in het vrije segment thuishoren hoeven hun huurprijs na inwerkingtreding van de wet betaalbare huur niet bij te stellen. Een deel van de woningen in het laag- en middensegment zullen wel hun huurprijs naar beneden bij moeten stellen. Ervan uitgaan dat het aandeel particuliere huurwoningen in box 3 dat als gevolg van de wet betaalbare huur in prijs moet worden verlaagd, gelijk is aan het aandeel huurverlagingen in de gehele huurvoorraad, dan moeten 46.000 woningen (1,3% van de totale huurvoorraad) in het laagsegment en 18.000 woningen (0,5% van de totale huurvoorraad) hun huurprijs verlagen. Hoeveel de verhuurders van deze woningen hun huurprijs bij moeten stellen is op voorhand niet aan te geven. Dit laat zien dat slechts een zeer klein deel van de totale huurvoorraad in bezit is van kleine verhuurders die geconfronteerd worden met een huurverlaging.

Is de regering bereid om te kijken naar andere mogelijkheden op fiscaal gebied, om ervoor te zorgen dat het rendement voor kleine verhuurders verbeterd of minder verslechterd dan nu wordt voorzien? Bijvoorbeeld binnen het terrein van box 3?

In paragraaf 5.3 van de memorie van toelichting wordt ingegaan op de samenloop van effecten van het wetsvoorstel betaalbare huur met andere beleidsmaatregelen, zoals box 3 en de verschillende onderzoeken die daarnaar zijn gedaan. In het licht van deze samenloop heeft het kabinet zich nadrukkelijk ingespannen om de heffing in box 3 voor particuliere verhuurders minder knellend te maken. Onder het nieuwe (toekomstige) stelsel van de Wet werkelijk rendement box 3 worden alleen de huurinkomsten van vastgoed direct belast, terwijl de waardeontwikkeling pas bij verkoop wordt belast. Voor vastgoed wordt daarmee een afwijkende berekening van het werkelijke rendement voorgesteld dan voor andere vormen van vermogen. Het wetsvoorstel wordt – met het oog op zo spoedig mogelijke inwerkingtreding – binnenkort aangeboden aan de Raad van State voor advies. Daarnaast worden, zoals eerder genoemd, de differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting op dit moment geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Hugo de Jonge

¹¹⁷ Bron: CBS en Kadaster.