

Vergaderjaar 2023–2024

36 496

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

Nr. 5

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 februari 2024

De problemen in de volkshuisvesting en specifiek de huursector zijn groot: mensen hebben steeds meer moeite om de maandelijkse huur op te brengen, stellen belangrijke levenskeuzes uit omdat ze geen geschikte woning hebben en kunnen geen betaalbare woning vinden in de stad waar zij werken. Dit werkt ontwrichtend: mensen met maatschappelijke beroepen en veelal een middeninkomen zoals docenten, agenten en verpleegkundigen kunnen niet meer terecht in de stad, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen alleen maar verder toeneemt.

De cijfers liegen er niet om: het dure huursegment is de laatste jaren alleen maar gegroeid en steeds meer huurders zijn meer dan 40 procent van hun inkomen kwijt aan huur. In grote steden betalen nieuwe huurders gemiddeld 160 euro per maand meer huur dan de vertrekkende huurder. Bij de woningen waar de huurprijsbescherming nu al geldt, het zogeheten lage segment, zien we dat mensen alsnog veel te hoge huren betalen. Ongeveer de helft van de private huurwoningen in het lage segment¹ wordt te duur verhuurd. Dit gaat gemiddeld om 150 euro huur te veel per maand. Door de krapte zitten huurders in een steeds kwetsbaardere positie en halen zij hun recht niet. Het bouwen van meer betaalbare woningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor een tekort aan betaalbare woningen, maar de schaarste is morgen niet opgelost.

De te hoge huren van vandaag vragen om een oplossing die niet kan wachten. Daarom heeft het kabinet besloten dat «middenhuurwoningen een vorm van huurprijsbescherming krijgen, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren,» en dat «het

¹ Woningen tot 145 punten gemeten met het woningwaarderingstelsel (WWS).

woningwaarderingstelsel en de gang naar de Huurcommissie worden vereenvoudigd». Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt invulling gegeven aan deze ambities (Kamerstuk 36 496). Het effect hiervan is dat de huurprijs van ruim 300.000 woningen op termijn met, naar schatting, gemiddeld 190 euro per maand naar beneden moet. In deze brief licht ik de totstandkoming van het wetsvoorstel en de belangrijkste punten toe. Daarnaast doe ik een dringend beroep op uw Kamer dit voorstel zo snel mogelijk te behandelen. Daarmee helpt u de huurder in nood en bieden we zekerheid aan de markt zodat de bouw van nieuwe middenhuurwoningen doorgang kan blijven vinden.

Aanloop naar het wetsvoorstel betaalbare huur

Meerdere kabinetten hebben geprobeerd om de positie van huurders te verbeteren. Voor specifiek middeninkomens zijn sinds 2016 verschillende maatregelen genomen om de vrije huursector te vergroten en de totstandkoming van een middensegment te ondersteunen zoals het tijdelijk bevriezen van de liberalisatiegrens en de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten.² Ook werd er een Samenwerkingstafel ingesteld waarin het Rijk, gemeenten, corporaties en marktpartijen concrete knelpunten konden inventariseren en oplossen. Daarnaast werd de markttoets voor corporaties vereenvoudigd waardoor zij meer in middenhuur konden investeren. Vanaf 2018 werden bovendien de mogelijkheden voor een «noodknop» middenhuur onderzocht: hiermee zouden gemeenten de aanvangshuurprijs in de vrije sector kunnen maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Uiteindelijk gaven zowel gemeenten als marktpartijen om uiteenlopende redenen aan het voorstel niet te kunnen steunen.

Ondanks alle inspanningen concludeerde het kabinet in mei 2020 dat er zonder aanvullende maatregelen geen structurele verbetering in de situatie van starters en mensen met een middeninkomen op de woningmarkt te verwachten was. Om die reden werd een reeks andere maatregelen genomen zoals het maximeren van de jaarlijkse huurprijsstijging in het vrije huursegment, het opstellen van een convenant om huurders meer transparantie te geven over de huurprijs (dit werd ondertekend in 2022)³ en het invoeren van de opkoopbescherming. Met dit laatste instrument kunnen gemeenten een verhuurverbod instellen voor nieuw te kopen woningen, om starters en middeninkomens meer kans te geven op een betaalbare koopwoning. Voor huurders die al huurprijsbescherming hadden, zijn de afgelopen jaren ook verschillende maatregelen genomen om bewustwording te vergroten, het huurrecht toegankelijker en duidelijker te maken, de klantgerichtheid van de Huurcommissie te verbeteren en in het algemeen de zelfredzaamheid van de huurder te verbeteren. Tot slot is in juli 2023 de Wet goed verhuurderschap ingevoerd, die regels stelt voor goed verhuurderschap en onder meer de eerste stap zet naar het dwingend maken van het WWS. Gemeenten kunnen hierdoor via vergunningen in specifieke gebieden gaan handhaven op de maximale huurprijs in de gereguleerde huursector.

Desalniettemin houden de problemen voor huurders aan en blijft de betaalbaarheid verslechteren. Het vrije huursegment is sinds 2015 met ruim 50 procent gegroeid. Logischerwijs zou men verwachten dat een vergroting van het aanbod leidt tot een daling van de prijs. De groei van

² Eind vorig jaar is de Wet vaste huurcontracten aangenomen, die regelt dat huurcontracten voor een onbepaalde tijd weer de norm worden en tijdelijke huurcontracten zijn alleen nog in specifieke gevallen toegestaan. Deze wet moet nog in werking treden.

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2022/10/13/convenant-transparantie-aanvangshuurprijzen>.

het vrije huursegment is echter voornamelijk ten goede gekomen aan het dure huursegment. Ondanks de groei van het aanbod zijn de prijzen dus fors gestegen. Dit is mede te verklaren doordat de groei voor een groot deel komt door het omzetten van koop- naar huurwoningen, het zogeheten *buy-to-let*. Het omzetten van koop- naar huurwoningen brengt een verschuiving tussen segmenten met zich mee, maar zorgt niet voor een vergroting van de woningvoorraad. De mensen die door deze extra concurrentie met beleggers achter het net vissen op de koopmarkt, komen doorgaans terecht op de vrije huurmarkt. Een groot deel van de groei van het aanbod gaat dus gepaard met een vergelijkbare groei van de vraag. Hierdoor wordt de druk op de woningmarkt niet verlicht.

De structurele manier om de schaarste en daaruit voortvloeiende problematiek te verminderen is daarom om meer woningen bij te bouwen en daarmee de woningvoorraad te vergroten. Van 2022 tot en met 2030 moeten er daartoe 981.000 woningen worden bijgebouwd. Het is belangrijk dat dit betaalbare woningen zijn omdat daar de grootste vraag naar is. Het voornemen is dan ook dat twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar is. Dit zijn huurwoningen in het lage segment, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.⁴ De overheid faciliteert op verschillende manieren de bouw van nieuwe betaalbare woningen. Zo zijn er in 2022 en 2023 35 regionale woondeals gesloten tussen het Rijk, provincies en gemeenten met afspraken over waar, hoeveel en voor wie gebouwd gaat worden. Daarnaast stimuleert het Rijk middels de financiële instrumenten, zoals de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls, de versnelling van de woningbouw. Het bouwen van nieuwe woningen kost echter tijd. Dit is een oplossing voor het verminderen van de schaarste op de lange termijn.

Veel mensen ondervinden echter nu problemen bij het vinden van een betaalbare woning. De overheid heeft op grond van artikel 22, tweede lid van de Grondwet, de grondrechtelijke zorgplicht om voldoende woongelegenheden te bevorderen. Dit rechtvaardigt het nemen van maatregelen om de problemen in de volkshuisvesting op te lossen en de betaalbaarheid van het wonen te borgen. Dit doe ik met een breed pakket aan maatregelen, waarvan voorliggend wetsvoorstel een essentieel onderdeel is. Het wetsvoorstel betaalbare huur moet ervoor zorgen dat meer mensen een betaalbare huurwoning krijgen en een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. Daarnaast versterkt het wetsvoorstel de rechtspositie van huurders.

Opzet van het wetsvoorstel en onderliggende besluiten

Het wetsvoorstel betaalbare huur kent primair twee elementen: (I) de regulering van de middenhuur en (II) het dwingend maken van het WWS.⁵ In samenhang met het wetsvoorstel wordt ook het WWS aangepast voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen (kamerverhuur). In de bijlage bij de brief vindt u voor het overzicht een tabel met de juridische vormgeving van de verschillende onderdelen.

I. Middenhuur

Allereerst wordt de bestaande huurprijsbescherming op basis van het WWS voor het lage segment verder uitgebreid naar het middensegment, zodat huren ook betaalbaar wordt voor middeninkomens. Concreet

⁴ Programma Betaalbaar Wonen, Tweede Kamer, 2022/23, nr. 32 847-906.

⁵ Het WWS bepaalt op basis van kwaliteitskenmerken, zoals de WOZ-waarde, de oppervlakte, het energielabel en de kwaliteit van de keuken en het sanitair, de maximale huurprijs voor woningen in het gereguleerde huursegment.

betekent dit dat het WWS van toepassing wordt op huurwoningen tot en met 186 punten (1.123,13 euro, prijspeil juli 2023). Huurders in het middensegment krijgen hiermee toegang tot de Huurcommissie voor geschillen over onder meer de huurprijs, servicekosten of het onderhoud aan de woning. De regulering van de middenhuur gaat gelden voor nieuwe huurcontracten en zolang daar noodzaak toe is. De huidige schaarste en daaruit voorkomende excessen maakt dat het invoeren van huurprijsbescherming in het middensegment noodzakelijk is. Met de ambitie om van 2022 tot en met 2030 981.000 extra woningen te bouwen is de verwachting dat de huurmarkt op termijn meer in evenwicht is. De noodzaak en doeltreffendheid van de regulering wordt daarom elke vijf jaar geëvalueerd. Daarnaast wordt de maximale jaarlijkse huurverhoging gedurende het huurcontract in het middensegment op wettelijk niveau bepaald en gemaximeerd op CAO-loonontwikkeling + één procentpunt. Dit is een verruiming ten opzichte van het voorstel dat vorig jaar in consultatie is gegaan, waarbij een maximale jaarlijkse huurverhoging van CAO-loonontwikkeling + een half procentpunt beoogd was. Gemeenten krijgen het instrumentarium om middenhuurwoningen aan middeninkomens toe te wijzen indien lokaal nodig, zodat de woningen bij de juiste mensen terecht komen.

II. Dwingend maken WWS

Ten tweede zorgt dit pakket ervoor dat de maximale huurprijzen op basis van het WWS dwingend worden in zowel het lage huursegment als het toekomstige middensegment. Als verhuurders de maximale huurprijzen op grond van het WWS niet respecteren, zijn zij in overtreding van deze dwingende norm. Gemeenten krijgen de bevoegdheid om toezicht te houden en om zo nodig tot handhaving over te gaan. Dit moet ertoe leiden dat huurders beter worden beschermd en een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woonruimte volgens het WWS. Daarnaast wordt de positie van huurders verder versterkt: huurders krijgen ruimere toegang tot de Huurcommissie waardoor zij te allen tijde (ook na zes maanden na ingang van het huurcontract) een lagere huurprijs kunnen afdwingen als de woning een kwaliteit heeft die hoort in het lage- of middensegment (gereguleerde segment). Ook hun informatiepositie wordt verbeterd. Alle verhuurders worden na ingang van het wetsvoorstel verplicht om bij het aangaan van een nieuw huurcontract een punten-telling van de huurwoning te overleggen aan de huurder. Dit moet de transparantie over de redelijke huurprijzen vergroten en de huursector verder professionaliseren.

Financiering Huurcommissie

Met het wetsvoorstel worden ook wijzigingen doorgevoerd in de financieringsstructuur van de Huurcommissie, zoals de invoering van een nieuwe heffingsgrondslag voor de jaarlijkse verhuurderbijdrage. Met deze en andere wijzigingen wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van de financiering van de Huurcommissie.

III. WWS

Zelfstandige woonruimte

Als onderdeel van het pakket betaalbare huur vindt een modernisering van het WWS plaats. Het doel van de modernisering is om de waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning te verbeteren en daarmee te zorgen dat het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt gebouwd. Met deze modernisering blijft het aantrekkelijk om te investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwo-

ningen. Aanpassingen in deze categorie behelzen betere waardering van buitenruimte, betere waardering van hoge energielabels en waardering van moderne voorzieningen als kokendwaterkranen en airconditioning.

Gezien het voorstel om het WWS een dwingend stelsel te maken, is daarnaast vereist dat iedere partij die ervan gebruik maakt (Huurcommissie, gemeente, huurder en verhuurder), onafhankelijk tot eenzelfde puntentelling komt bij het opnemen van een woning. Om dit mogelijk te maken wordt het WWS geobjectiveerd en vereenvoudigd. Specifiek is dat gedaan door ten eerste definities, meetinstructies en rekenvoorbeelden toe te voegen. Ten tweede is een aantal zaken vereenvoudigd, zodat eventuele dubbelzinnigheid met betrekking tot interpretatie wordt weggelaten. Ook is de waardering van monumenten herzien, waarbij ook uitvoering is gegeven aan de motie De Groot.⁶ Tot slot zijn verouderde voorzieningen en verouderde technische specificaties geactualiseerd. Met deze wijzigingen is het WWS op een toegankelijke wijze te gebruiken door huurders, verhuurders, gemeenten én Huurcommissie.

Onzelfstandige woonruimte

Het aparte stelsel voor de waardering van onzelfstandige woonruimte (WWSO) wordt eveneens gemoderniseerd. Zo worden onder meer de rubrieken energieprestatie en locatie aan het stelsel toegevoegd. Ook worden de aanpassingen van de moderniserings-, objectiverings- en vereenvoudigingsslag van het WWS zelfstandig overgenomen in het WWSO.

Daarnaast worden de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten met 25 procent verhoogd. De bestaande voorraad van kamers staat onder druk omdat het met het verouderde WWSO lastig is om onzelfstandige eenheden rendabel te verhuren. Vertegenwoordigers van verhuurders en huurders in het onzelfstandige huursegment hebben hun zorgen hier meermaals over uitgesproken en geven aan dat het stelsel geactualiseerd moet worden.

Nieuwbouw en investeringen in middenhuur bevorderen

Met dit voorstel wordt gefaciliteerd dat er genoeg nieuwe, betaalbare woningen worden gebouwd. Dat is van cruciaal belang. Investeren in de middenhuur moet dan ook rendabel blijven, zelfs als de marktomstandigheden tegen zitten. Om dit zo goed mogelijk te faciliteren heb ik, onder meer naar aanleiding van het advies van de Raad van State, een aantal aanvullende maatregelen genomen:

- In het WWS wordt een nieuwbouwopslag van maximaal 10 procent geïntroduceerd voor nieuwbouw-middenhuurwoningen die voor het eerst in gebruik worden genomen ná inwerkingtreding van de wet en waarvan de bouw vóór 1 januari 2026 is gestart. Dit is een verruiming ten opzichte van het voorstel dat vorig jaar in consultatie is gegaan, waarbij een opslag van 5 procent voor de duur van 10 jaar beoogd was;
- Ook profiteren nieuwbouwwoningen van de betere waardering van energielabels en in de meeste gevallen van de betere waardering van (gemeenschappelijke) buitenruimte. Daar bovenop worden moderne voorzieningen, zoals een kokendwaterkraan, nieuw gewaardeerd in het WWS;
- Daarnaast verhoog ik de maximale huurverhoging in de middenhuur naar de CAO-loonontwikkeling plus één procentpunt. Ook dit is een

⁶ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1068.

verruiming van het voorstel dat in consultatie gegaan is vorig jaar (destijds een half procentpunt).

Met bovenstaande aanpassingen kom ik vergaand tegemoet aan institutionele partijen: op basis van dit pakket hebben zij zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren van 2022 tot en met 2030. Daarnaast is in de Nationale prestatieafspraken met corporaties afgesproken dat zij in dezelfde periode 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Dit betekent dat er ten minste 100.000 middenhuurwoningen worden bijgebouwd. Ook in bredere zin blijft het kabinet zich inzetten voor het investeringsklimaat, ook rondom volkshuisvesting. Op korte termijn zal het kabinet deze aanpak delen met uw Kamer, en daarbij ook enkele vragen rondom het fiscale landschap betrekken.

Risico op uitponding bestaande huurwoningen

Een veelgehoorde zorg bij de regulering van de middenhuur is dat het niet meer rendabel is om te verhuren in het middensegment en de regulering zou leiden tot een golf aan verkopen van huurwoningen (het zogeheten uitponden). Hier wil ik een aantal nuanceringen bij plaatsen. Een aanzienlijk deel van de woningen die straks in de middenhuur komen te vallen (60 procent), heeft al een huurprijs die onder de maximale huur volgens het WWS valt.⁷ De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van de regulering van de middenhuur. Voor de andere 40 procent van de woningen die wel hun huurprijs aan het WWS zullen moeten aanpassen, geldt allereerst dat de middenhuurregulering pas ingaat bij bewonerswissel. De terugval in huurinkomsten voor de verhuurder manifesteert zich dan ook niet direct bij ingang van de wet.

Ook geldt dat niet iedere terugval in huurinkomsten een probleem voor voortzetting van de verhuur met zich meebrengt. De verwachting is dat de woningen waarvan de huurprijs moet worden bijgesteld, met gemiddeld 190 euro per maand moet dalen. Bij een fors deel van deze woningen is de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (42 procent). In 11 procent dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand.⁸ Het grootste risico op uitponding zit bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten. Dit zijn dan ook de woningen die nu voor een hoge huurprijs (duur) worden verhuurd en waarvan de huur dus ook niet betaalbaar is voor middeninkomens. Als dure huurwoningen verkocht worden betekent het dan ook niet dat het betaalbare huursegment krimpt of de betaalbaarheid in zijn algemeenheid verslechtert. Er zijn immers twee opties: (I) de huur wordt verlaagd en wordt daarmee betaalbaar voor middeninkomens, of (II) de huurwoning wordt verkocht en komt veelal beschikbaar in het betaalbare deel van de koopmarkt⁹. In beide situaties neemt de betaalbaarheid toe en niet af.

De meest recente cijfers van het Kadaster laten overigens zien dat op dit moment geen sprake is van een uitpondgolf. Het totaal aantal verkopen van beleggers is in 2023 zelfs lager dan in 2022. In 2022 lag het totaal aantal verkopen op bijna 44.000 duizend woningen, in 2023 is dit gedaald naar ruim 33.000 woningen. Daarnaast is te zien dat het aantal aankopen is gedaald, van ruim 37.000 in 2022 naar 19.000 in 2023. Per saldo betekent dit dat beleggers meer woningen hebben verkocht dan aange-

⁷ WoON2021.

⁸ WoON2021.

⁹ Verderop in deze paragraaf wordt nader toegelicht dat de woningen die worden verkocht door beleggers veelal in het bereik zijn van koopstarters en middeninkomens.

kocht. Hier hoort wel de notie bij dat de vrije huursector in de voorgaande jaren sterk is gegroeid.

Jaartal	Totale verkopen beleggers ¹	Totale aankopen beleggers ¹
2019	50.900	50.700
2020	64.800	70.200
2021	40.100	30.100
2022	43.700	37.600
H1 2022	18.700	17.300
H2 2022	24.900	20.300
2023	33.400	19.100
H1 2023	13.000	8.100
H2 2023	20.400	11.000

¹ 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, zoals op het gebied van fiscaliteit (OVb, box 3), een rol spelen. Ook is het goed om te realiseren dat uitponding van woningen integraal onderdeel is van de beleggingsstrategie van een investeerder. Beleggers maken continu keuzes om hun vermogen in woningen vast te leggen of weer vrij te maken voor andere doeleinden. Uitponden is dus niet noodzakelijkerwijs direct verbonden met een verslechterende businesscase, maar kan onderdeel zijn van een bepaalde beleggingsstrategie.

Als er wordt uitgepond is dit ook niet per se problematisch. Het uitponden is namelijk deels een correctie van een trend die ingezet was als gevolg van de gunstige marktcondities voor beleggers: in de periode van 2018 – 2022 hebben beleggers ruim 75.000 koopwoningen aangekocht.¹⁰ Deze woningen zijn dus onttrokken aan de koopwoningmarkt en aangeboden op de huurwoningmarkt. Wanneer gekeken wordt naar de huidige populatie die instroomt in een middenhuurwoning, wil het overgrote deel hiervan doorstromen naar een koopwoning. Deze groep kan als gevolg van de voorgestelde regulering meer sparen voor een koopwoning. Daar komt bij dat door mogelijke uitponding er meer koopwoningen op de markt komen voor deze doelgroep en het totale aanbod van woningen dus niet afneemt. De woningen die worden verkocht door beleggers vallen veelal in dezelfde prijs categorie als de woningen waar koopstarters en middeninkomens naar op zoek zijn. 75 procent van de woningen die in 2023 door investeerders zijn verkocht aan eigenaar-bewoners had een verkoopprijs onder de NHG-grens.¹¹

Uit cijfers van het Kadaster blijkt tevens dat de kansen voor koopstarters toenemen wanneer beleggers woningen verkopen. Van de verkochte beleggerswoningen ging in 2023 circa 47 procent naar eigenaar-

¹⁰ Dit blijkt uit cijfers van het Kadaster.

¹¹ Dit blijkt uit cijfers van het Kadaster.

bewoners: 15 procent naar doorstromers, 22 procent naar koopstarters en 10 procent naar eigenaar-bewoners waarvan onbekend is of ze starter zijn of doorstromen. Koopstarters kopen dus ongeveer de helft van de woningen die aan eigenaar-bewoners zijn verkocht. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning op het moment dat deze werd gekocht van een belegger. De activiteiten van koopstarters zijn in 2023 toegenomen ten opzichte van 2022. In 2022 ging circa 32 procent van de verkochte woningen naar een eigenaar-bewoner (12 procent naar een koopstarter). Ook in de G4 wordt zichtbaar dat de aan eigenaar-bewoners verkochte woningen vaak in handen kwamen van koopstarters. In 2023 ging de helft van de door beleggers verkochte woningen naar een eigenaar-bewoner. Van de woningen die naar eigenaar-bewoners gingen, is ruim 60 procent naar een koopstarter gegaan.

Uit cijfers van het Kadaster blijkt daarnaast dat ondanks beleggers meer verkochten dan aankochten, hun aandeel in de woningvoorraad wel is toegenomen: van 8,6% in 2021, en 9,0% in 2022 naar 9,4% in 2023.¹² Dat komt door de toevoegingen aan de woningvoorraad, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwbouw, woningsplitsingen en transformaties van bijvoorbeeld kantoorpanden.

Uitvoering en financiering van het wetsvoorstel

Het wetsvoorstel zorgt zowel voor een nieuwe taak voor gemeenten als voor een uitbreiding van de huidige taak van de Huurcommissie. In de voorbereiding van het wetsvoorstel zijn de gevolgen voor de uitvoering en de daaraan verbonden kosten in beeld gebracht. Zo zijn de kosten van de handhaving door gemeenten in opdracht van het Ministerie van BZK onderzocht op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet. De Huurcommissie heeft de verwachte gevolgen voor haar uitvoeringsapparaat inzichtelijk gemaakt in haar uitvoeringstoets. Beide documenten zijn als bijlage meegestuurd bij het wetsvoorstel. De dekking van de kosten vindt plaats binnen het huurdomain.

Tot slot

Ik verzoek uw Kamer nogmaals om het wetsvoorstel zo spoedig mogelijk te behandelen. Ook investeerders roepen op tot snelle behandeling en duidelijkheid zodat de nieuwbouw doorgang kan vinden. Onduidelijkheid kan leiden tot uitstel of vertragen van nieuwbouwprojecten. Ik ben van oordeel met deze vormgeving van het wetsvoorstel een goede balans te hebben gevonden waarmee het aanbod aan middenhuur op peil blijft.

Met het wetsvoorstel betaalbare huur verbeteren we de positie van huurders, de betaalbaarheid van woningen en daarmee de bestaanszekerheid van veel mensen. De inschatting is dat de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld 190 euro omlaag moet gaan als gevolg van dit wetsvoorstel. De geuite zorgen van de Raad van State zijn in de aanpassingen van het wetsvoorstel meegenomen, waar nodig weerlegd en verder onderbouwd in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel betaalbare huur.

Als we niets doen betaalt ruim 40 procent van de huurders in het middensegment meer aan huur dan redelijk is op grond van de kwaliteit van de woning, loopt het aantal woningen dat na bewonerswissel in de middenhuur terecht komt naar verwachting verder terug (dit worden dure huurwoningen) en blijven de prijzen bij een bewonerswissel fors stijgen.

¹² Kadaster: «Investeerders op de woningmarkt minder actief in 2023», 01 februari 2024.

Als het WWS niet dwingend wordt, blijven huurders kwetsbaar voor oneerlijke praktijken, kunnen verhuurders ongestraft het risico nemen en ongeacht de kwaliteit van de woning elke huurprijs vragen die ze willen en kan door gemeenten niet worden opgetreden tegen te hoge huren. De behandeling van het wetsvoorstel verdraagt dan ook geen uitstel. Bijgaand vindt u een verzameling perspectieven van verhuurders, huurders, ontwikkelaars, (lokale) overheden en wetenschappers op het voorstel.¹³

Als de wens in uw Kamer bestaat, ben ik bereid een technische sessie te organiseren ter toelichting van het wetsvoorstel en de daarmee samenhangende onderliggende regelgeving.

Hopende op uw medewerking,

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

¹³ Deze bundel is ook digitaal te vinden op wetbetaalbarehuur.maglr.com.

De in de brief genoemde aanpassingen landen in vier onderdelen:

- een wet in formele zin, genaamd het wetsvoorstel betaalbare huur, die wijzigingen doorvoert in de Wet goed verhuurderschap, het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
- het Besluit betaalbare huur, welke wijzigingen ten aanzien van zelfstandige woningen doorvoert in het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- het Besluit herziening waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte, welke wijzigingen ten aanzien van onzelfstandige woningen doorvoert in het Besluit huurprijzen woonruimte; en,
- de Regeling herziening waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte, welke wijzigingen ten aanzien van onzelfstandige woningen doorvoert in het Uitvoeringsbesluit huurprijzen woonruimte.

Met deze brief wordt het wetsvoorstel betaalbare huur ter behandeling aan uw Kamer aangeboden. Tegelijkertijd worden de twee besluiten voorgehangen aan uw Kamer. In onderstaande tabellen staat welke aanpassingen de hierboven genoemde onderdelen regelen.

Wet betaalbare huur

Maximale jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment

Toewijzing middenhuurwoningen gemeenten

Reikwijdte regulering middenhuur (alleen voor nieuwe huurcontracten)¹

Het dwingend maken van het WWS

¹ Wordt zowel met het wetsvoorstel betaalbare huur als het Besluit betaalbare huur geregeld.

Besluit betaalbare huur

Bovengrens (liberalisatiegrens) regulering middenhuur (inclusief indexatie WWS)

Modernisering van het WWS voor zelfstandige woningen

Duur van de regulering middenhuur (vijfjaarlijkse evaluatie)

Reikwijdte regulering middenhuur (alleen voor nieuwe huurcontracten)¹

Vereenvoudiging en objectivering WWS

Prijsopslag voor monumenten en invoering opslag gemeentelijke en provinciale monumenten

Nieuwbouwopslag van 10%

¹ Wordt zowel met het wetsvoorstel betaalbare huur als het Besluit betaalbare huur geregeld.

Besluit herziening waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte

Modernisering WWS voor onzelfstandige woningen

Regeling herziening waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte

Verhoging maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen
