

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. 9

NADER VERSLAG
Vastgesteld 12 april 2024

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt nader verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave	blz
I. ALGEMEEN	2
1. Inleiding	3
1.1 Middenhuur	3
1.1.1 Aanleiding en achtergrond problematiek	3
2. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen	4
2.1 Middenhuur	4
2.1.1 Bestaande wetgeving en instrumenten	4
2.1.2 Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten	4
2.1.3 De exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten	4
2.2 Dwingend WWS	5
2.2.1 Onderzochte en overwogen alternatieven	5
3. Hoofdlijnen van het voorstel	5
3.1 Middenhuur	5
3.1.1 Aanpassingen binnen het WWS	5
4. Verhouding tot hoger recht	5
4.1 Nationaal recht	5
5. Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)	11
5.1 Gevolgen voor de betaalbaarheid	11
5.2 Gevolgen voor de zelfstandige woningvoorraad	12
5.2.1 Wijzigingen bestaande voorraad	12
5.2.2 Gevolgen voor de business case	16

	5.2.3	<i>Samenloop met andere beleidsmaatregelen</i>	19
	5.2.4	<i>Samenloop met gemeentelijk beleid</i>	19
6.	Advies en consultatie		20
6.1	Overige reacties		20
	6.1.1	<i>Tegengestelde belangen: lager rendement of betaalbare woonlasten</i>	20
	6.1.2.	<i>Indexatie</i>	20
	6.1.3	<i>okaal beleid versus landelijk beleid ten aanzien van middenhuur</i>	21
7.	Inwerkingtreding en overgangsrecht		22
7.1	Middenhuur		22

I. ALGEMEEN

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de nota naar aanleiding van het verslag bij de 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) en hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de D66-fractie danken de regering en de ambtenaren voor de vlotte beantwoording van de eerste schriftelijke ronde. Deze leden onderschrijven de noodzaak van deze wet en kijken uit naar de verdere behandeling. Zij leden spreken de hoop uit dat de beantwoording van deze tweede ronde net zo voorspoedig verloopt als de beantwoording van de eerste schriftelijke ronde, zodat het mogelijk is om het wetsvoorstel vóór het meireces plenair te behandelen.

De leden van de BBB-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de eerste schriftelijke ronde over dit wetsvoorstel en hebben in navolging daarvan nog een aantal vragen. De vragen zijn onder verschillende onderwerpen geordend en deze leden kijken uit naar beantwoording van de vragen.

De leden van de CDA-fractie spreken hun dank uit voor de snelle beantwoording van de zeer uitgebreide eerste ronde vragen over de Wet betaalbare huur. Het is in de ogen van deze leden tijd voor een perspectiefwisseling waarbij er veel meer aandacht komt voor de rechten van huurders, en het tegengaan van onrecht tegen huurders. Deze leden zijn overtuigd van het grote belang van goede en betaalbare volkshuisvesting. Zij hebben geen nadere vragen en benadrukken het grote belang van zo snel mogelijke plenaire behandeling van deze wet.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de 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). Deze leden bedanken de regering voor de uitgebreide beantwoording van alle vragen, maar hebben nog steeds grote zorgen die ze willen uitspreken voor de verdere inhoudelijk behandeling van dit wetsvoorstel.

De leden van de Volt-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel betaalbare huur en de beantwoording van de vragen. Deze leden onderschrijven het belang van betaalbare huurwoningen maar hebben enkele vragen over de simulaties in de beantwoording.

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie vragen de regering of invoering per 1 juli wel realistisch is, gezien het feit dat voor verhuurders nog niet eens duidelijk is hoe de wet er precies uit komt te zien. Hebben verhuurders wel genoeg tijd om in korte tijd al hun systemen aan te passen aan de nieuwe wet? Graag een reactie van de regering.

Deze leden hebben in de beantwoording gelezen dat blijkt dat naar verwachting 155.000 lopende contracten van nu vrije sector-woningen na een overgangsperiode van een jaar straks alsnog gereguleerd worden. Zij hebben ook gelezen, in antwoord op vragen van de BBB-fractie op pagina zes van het verslag, over het terugvallen van nu vrijesectorwoningen naar het lagere, gereguleerde segment tijdens een lopend contract, dat de regering stelt dat verhuurders logischerwijs rekening hadden kunnen houden met dit scenario. Zij vragen hoe realistisch de regering die uitspraak acht, rekening houdend met het feit dat de liberaliseringsgrens de afgelopen jaren sterk fluctueerde en er in de Wet betaalbare huur onder andere minpunten voor slechte labels worden gehanteerd. Heeft de regering er bij het doen van die uitspraak rekening mee gehouden dat, door lage liberaliseringsgrenzen (op het laagste moment 132 punten) uit het verleden en de straks geldende minpunten voor energielabels, er mogelijk woningen zijn die bij verhuur meer dan twintig punten boven de liberalisatiegrens lagen en straks alsnog terugvallen? Kan de regering de eerder genoemde 155.000 huurwoningen per categorie opsplitsen in het geldend aantal WWS-punten dat bij ingang van het contract gold en het aantal punten dat de woning bij ingang van het contract boven de liberaliseringsgrens zat?

De leden van de VVD-fractie hebben, in reactie op onderzoek van Housing Anywhere, gelezen dat de huurprijzen in Nederland hoger liggen dan in andere Europese landen. Deze leden vragen in hoeverre de regering dit als een van de redenen gebruikt om te stellen dat de Wet betaalbare huur nodig is. In hoeverre gaat de regering ervanuit dat het onderzoek van Housing Anywhere daadwerkelijk representatief is voor de Europese woningmarkt in het algemeen en die van Nederland in het bijzonder? Licht de conclusie van dit onderzoek in lijn met wetenschappelijke onderzoeken?

1.1 Middenhuur

1.1.1 Aanleiding en achtergrond problematiek

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat de regering stelt dat «een aanzienlijk deel van de woningen dat straks in het midden-huursegment komt te vallen – namelijk 60 procent – al een huurprijs heeft die onder de maximale huur volgens het WWS valt. De verhuurders van deze woningen hoeven hun huurprijs dus niet te verlagen naar aanleiding van dit wetsvoorstel.» Is daarin het effect van de wijzigingen in het WWS zoals de Wet betaalbare huur voorstelt meegewogen? Zo nee, wat is het percentage als die verschillen wel worden meegenomen? Is er sprake binnen deze 60 procent van dwingende huurprijsverhogingen? Deze leden lezen dat, in reactie op berichten over woningen die op grote schaal worden uitgepand, de regering stelt dat het zou gaan om een marktcorrectie omdat er in het verleden veel koopwoningen aan de huurmarkt zijn onttrokken. Uit de in de schriftelijke beantwoording door de regering verstrekte tabel 1.7 blijkt echter dat het gaat om veel meer dan een correctie, en er de afgelopen drie jaar alleen al 13.900 meer woningen uitgepand werden dan er aan buy-to-let werd gedaan. Kan de regering hierop reflecteren? Staat de regering nog steeds achter het standpunt dat het hier gaat om een correctie?

2. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen

De leden van de BBB-fractie merken op dat de regering aangeeft aan dat het de bedoeling is dat het optrekken van de liberalisatiegrens elke vijf jaar wordt geëvalueerd. Kan de regering uitleggen waarom die vijf jaar een geschikte termijn is?

De regering geeft aan dat naar verwachting de huurmarkt op termijn meer in evenwicht is en dat in een dergelijke situatie de regulering mogelijk niet meer noodzakelijk is. Aan de hand van welke factoren gaat de regering bepalen wanneer de huurmarkt meer in evenwicht is waardoor de regeling niet meer noodzakelijk is? Is het niet verstandig om dat op voorhand al te bepalen om te voorkomen dat de wet voor oneigenlijke doeleinden in de toekomst gaat worden gebruikt?

De regering stelt dat zekerheid van belang is en geeft daarbij aan dat zekerheid in de vrije huursector ook gaat over de wetenschap dat je als huurder niet iedere paar jaar moet verhuizen. De regering geeft ook aan dat juist middeninkomens een huis huren als opstap naar een koopwoning. Is de zekerheid waar de regering van spreekt, dan wel van belang?

2.1 Middenhuur

2.1.1 Bestaande wetgeving en instrumenten

De leden van de VVD-fractie hebben gelezen dat, in antwoord op vragen van meerdere fracties, de regering stelt dat deregulering niet tot de gewenste effecten op de woningmarkt heeft geleid. Heeft de regering onderzocht in hoeverre alsnog bestaande regelgeving marktwerking heeft gefrustreerd en op die manier van negatieve invloed is geweest? Is onderzocht of niet juist verder dereguleren een positiever effect zou hebben, zoals onder andere het Internationaal Monetair Fonds (IMF) adviseert?

2.1.2 Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten

De leden van de VVD-fractie stelden tijdens de vorige schriftelijk inbreng aan de regering onder meer de vraag welke consequentie de Wet betaalbare huur zou hebben gehad op de balans tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid als de huidige (dus nu geldende) liberalisatiegrens werd gehanteerd in combinatie met een dwingend WWS. Deze leden hebben geconstateerd dat de regering deze vraag niet heeft beantwoord. Zou de regering deze vraag alsnog kunnen beantwoorden? Waarom wel, waarom niet?

2.1.3 De exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten

De leden van de SP-fractie lezen in de nota naar aanleiding van het verslag nog onvoldoende terug hoe de regering wil garanderen dat woningen buiten het gereguleerde segment niet te duur zullen worden. Deze leden merken op dat de regering vooral hoopt op een matiging van de huurstijging naar mate het aanbod zal stijgen. Is het met deze gedachte dan niet logisch om juist nu de vraag zo hoog is en het aanbod zo laag, juist de grens van het puntenstelsel hoger te leggen? Is er naast de verlenging van de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten (de wet Nijboer) voor de maximering van de huurstijging in de vrije sector nog ander instrumentarium waarmee de regering kan ingrijpen?

2.2 Dwingend WWS

2.2.1 Onderzochte en overwogen alternatieven

De leden van de BBB-fractie merken op dat de regering in de nota naar aanleiding van het verslag in het kader van de toets aan het evenredigheidsvereiste uit de Dienstenrichtlijn opmerkt dat er geen geschikte alternatieven zijn om het doel van het wetsvoorstel te bereiken, anders dan het reguleren van de huurprijzen. Dit is ook de conclusie in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. De regering gaat hiermee voorbij aan de alternatieven die wel degelijk voorhanden zijn en zijn aangedragen in onder andere de consultatiereactie op het wetsvoorstel. Daarbij is onder meer gewezen op het voorstel Vrijwillige regulering middenhuur. Hoe kijkt de regering aan tegen dit voorstel als andere, minder beperkende maatregel in het licht van de eisen uit artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn?

3. Hoofddijnen van het voorstel

3.1 Middenhuur

3.1.1 Aanpassingen binnen het WWS

De leden van de VVD-fractie stelden tijdens de vorige schriftelijk inbreng aan de regering de vraag *«of een verhuurder na invoering van de Wet betaalbare huur verplicht is een huurverlaging door te voeren bij een WOZ-waardedaling als er verder niets verandert aan de woning, bij huurovereenkomsten waarop de Wet betaalbare huur van toepassing is.»* Deze leden stelden ook de vraag: *«Kan de verhuurder die verlaging weer terugdraaien als later de WOZ-waarde stijgt?»* Zij constateren dat de regering in haar antwoord is ingegaan op scenario's waarin fluctuatie van de WOZ-waardes op zichzelf niet van invloed zijn op het aantal WWS-punten, maar niet op situaties waarin dat wél het geval is. Kan de regering dat alsnog doen?

De leden van de SP-fractie zien nog onvoldoende noodzaak voor de nieuwbouwopslag van tien procent. De regering beargumenteert zich op de veranderde economische situatie, maar de leden zijn van mening dat huurders hier niet voor de rekening mogen betalen. Waarom is hier specifiek voor gekozen? Welke andere mogelijkheden had de regering om institutionele partijen te helpen om toch de bouw te blijven stimuleren zonder een huuropslag? Waarom is hiervoor niet gekozen? Tot slot willen deze leden ingaan op de inperking van het eigendomsrecht. Zij zijn niet overtuigd van de uitleg van de regering om voor zittende huurders het vernieuwde WWS nog niet in te stellen. Deelt de regering de mening dat verhuurders een grote verantwoordelijkheid dragen, gezien zij mensen voorzien van hun eerste levensbehoefte? Zo ja, waarom blijft de regering van mening dat bij het ontstaan van een systeem waar woningen eerijker gewaardeerd worden op basis van de kwaliteit, er alsnog te veel huur gevraagd mag worden? Deelt de regering ook de mening dat hierdoor een ongelijk speelveld ontstaat tussen nieuwe en zittende huurders van woningen met hetzelfde puntenaantal?

4. Verhouding tot hoger recht

4.1 Nationaal recht

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering op de hoogte is van het begrip «meerpersoonshuishouden» en zo ja, kan de regering de definitie daarvan zijns inziens uiteenzetten? Deze leden horen ook graag van de regering of ze zich ervan bewust is dat het «meerpersoonshuishouden» in

de sociale verzekeringswereld een vast begrip is. Ook vragen zij de regering of ze een verschil ziet tussen een groep vrienden die samen een woning huren en een situatie waarin zo'n woning per kamer verhuurd wordt door de verhuurder aan personen die vreemden voor elkaar zijn en er niet bewust voor hebben gekozen om met elkaar samen te leven. Heel graag een reflectie hierop.

Zij maken zich zorgen om het feit dat in het Besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Besluit betaalbare huur) Artikel 1, tweede lid, komt te luiden: «Onder een woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt 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». Deelt de regering de mening dat hiermee ten onrechte het begrip «zelfstandige woonruimte» wordt geherdefinieerd? Het gevolg hiervan is dat een meerpersoonshuishouden met bijvoorbeeld vier personen substantieel minder huur gaat betalen dan een gezin, bestaande uit een vader, een moeder en twee kinderen. Kan de Minister uitleggen hoe dit te rechtvaardigen is?

De leden van de BBB-fractie vragen zich voorts af of er overgangsrecht is geregeld voor woningen die op dit moment door meerpersoonshuishoudens worden gehuurd. Zo ja, kan de regering hierover concreet uitweiden? Kan de regering uitleggen waarom een meerpersoonshuishouden niet gelijk kan worden gesteld aan een gehuwd stel? Waarom is gekozen voor de vernauwing van de definitie naar een «duurzaam gemeenschappelijk» variant? Is de regering het eens dat personen die in andere hoedanigheden samenleven ook een gemeenschappelijk huishouden kunnen voeren? Zo ja, waarom dan deze verenging in het wetvoorstel? Erkent de Minister dat er na de invoering van de wet sprake kan zijn van rechtsongelijkheid door deze definitie-verenging en welke oplossingen ziet de Minister hiervoor?

Daarnaast vragen deze leden zich af wat de visie is van de regering met betrekking tot non-traditionele vormen van samenleven in het licht van dit wetsvoorstel en de herziening van de definitie van het meerpersoonshuishouden (bijvoorbeeld bij meeroudergezinnen). Kan de regering reflecteren op de effecten van dit wetsvoorstel en de herziene definitiebepaling van het meerpersoonshuishouden hierin, voor zowel dergelijke meeroudergezinnen op de woningmarkt, als voor de verhuurders? Hoe raakt dit aan het discriminatieverbod in de Wet goed verhuurderschap?

Zij vragen of de regering het gevaar onderschrijft dat deze leden zien dat verhuurders zich gedwongen gesteld zien voor een significante verlaging van hun huuropbrengsten als gevolg van de verenging van de definitie, wat vervolgens kan resulteren in het verlies van woonplaatsen voor de markt? In Amsterdam kunnen er veel woonplekken gaan verdwijnen door de geïntroduceerde wet, omdat er bijvoorbeeld meerdere volwassenen in één woning wonen. Maar ook in Rotterdam zal het beeld niet anders zijn, waar jarenlang de huisvestingsverordening toestond om met drie volwassenen in een woning te wonen. Is geïntroduceerd hoeveel woonplekken verloren gaan door de extra eis van «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» voordat een woning als zelfstandige woning mag worden betiteld?

Voorts vragen zij zich af hoe de regering aankijkt tegen de situatie waarin een volwassen kind met partner, zijn/haar vader of moeder in huis neemt, bijvoorbeeld in de rol van mantelzorger. Klopt het dat wanneer de verhuurder hiervoor toestemming verleent, dit direct een groot verlies aan huurinkomsten oplevert, aangezien die samenstelling niet onder de definitie van «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» valt? Hoe reflecteert de regering hierop en hoe denkt de regering dat de betreffende verhuurders hun investeringen in dergelijke gevallen nog rendabel

kunnen houden/maken? Heeft de regering ingecalculeerd wat de effecten voor de woningmarkt zijn als verhuurders daartoe niet langer in staat zijn? Deze leden trekken het ook graag breder en wijzen erop dat bovengenoemde situatie ook van toepassing kan zijn in andere vormen. Zo vragen zij de regering bijvoorbeeld hoe een verhuurder om moet gaan met het verzoek van een samenwonend stel/echtpaar dat een vluchteling/dakloze/student/persoon in scheiding in huis wil opnemen, of wil deelnemen aan initiatieven als «Onder de pannen» en «Hospi-Houding». Zijn zien een discrepantie in de oproep van het Rijk om als samenleving participierend en barmhartig op te treden, terwijl dit wetsvoorstel er tegelijkertijd toe zal leiden dat verhuurders in de problemen komen en daardoor naar alle waarschijnlijkheid hun vastgoed aan de markt zullen onttrekken, waardoor de woningnood nog groter zal worden.

Kan de regering bevestigen dat er in Amsterdam geen eis was aan de contractvorm in de omzettingsvergunningen naar onzelfstandige woningen toen deze werd ingevoerd in 2019? Kan de regering bevestigen dat de regeling die daarvoor gold voor woongroepen in Amsterdam van 2016–2018 geen eis aan de contractvorm had, maar dat een woning als zelfstandige woning verhuurd mocht worden? Kan de regering aangeven hoeveel vergunningen voor omzetting naar onzelfstandige woningen er nog afgegeven zijn in de gemeente Amsterdam, nadat de eis tot kamer-verhuurcontracten werd toegevoegd? Kan de regering bevestigen dat de gemeente Rotterdam lange tijd volgens de huisvestingsverordening het gebruik van een zelfstandige woning door drie volwassenen zonder vergunning heeft toegestaan?

De leden van de BBB-fractie stellen dat de overkoepelende slotvraag die deze leden graag beantwoord willen zien is of de regering niet van mening is dat huishoudens die niet langer onder de vernauwde definitie van «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» vallen hierdoor op grote achterstand komen te staan en daarmee dus gediscrimineerd worden. Met name in gestreste gebieden zijn grotere woningen die geschikt zijn voor meerpersoons-bewoning als zelfstandige huurwoning geliberaliseerd. De regering erkent zelf in eerdere beantwoording dat er een groot verschil is in huurprijs tussen gereguleerde woningen en geliberaliseerde woningen. Bij keuze van verhuur aan een meerpersoonshuishouden of aan een «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» zal dit altijd ten nadele van het meerpersoonshuishouden uitpakken. Hoe rechtvaardigt de regering dit in het licht van het wetsvoorstel, dat juist beoogt meer gelijkwaardigheid en eerlijkheid op de woningmarkt te bewerkstelligen? Tevens merken deze leden op dat in de toelichting op de wet staat, dat wanneer slechts twee personen een woning huren, deze geen «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» hoeven te vormen. Kan de regering uitleggen of dit verschil in benadering geen discriminatie in zich draagt?

Kan de regering aangeven waarom er wordt afgeweken van de huidige lijn in de rechtspraak, waarin de vraag of sprake is van onzelfstandige woonruimte wordt beslist door de volgende elementen: de inhoud van de huurovereenkomst tussen natuurlijke personen en verhuurder, zonder dat er naar het aantal bewoners wordt gekeken en de feitelijke situatie of er bijvoorbeeld sloten op deuren van kamers zitten en deze kamers apart worden verhuurd om te beslissen of er sprake is van een zelfstandige huurwoning? Kan de regering aangeven waar in de rechtspraak het is voorgekomen dat «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» een criterium was voor deze beoordeling?

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven waarom hij in heeft gezegd in antwoord op vragen van lid Nijboer (Aanhangsel Handelingen II, vergaderjaar 2023–2024, nr. 49): *«De vorm van het huurcontract maakt het niet mogelijk om het woningwaarderingstelsel (WWS) of woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte*

(WWSO) te omzeilen. Voor toepassing van het WWS of het WWSO is de feitelijke situatie doorslaggevend. Kamerverhuur blijft kamerverhuur, ook al is er sprake van een groepscontract. Het feit dat het gaat om verschillende huishoudens maakt dat er sprake is van onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur) en dat het WWSO van toepassing is. Daar doet de vorm van het huurcontract geen afbreuk aan?» Bovenstaande uitspraken van de rechtbank en huurcommissie duiden er toch op dat in ieder geval bepaalde groepen die duidelijk geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, die zelfs afzonderlijke huishoudens zijn, toch nu een zelfstandige woonruimte gezamenlijk kunnen huren, en dat de woning niet wordt gewaardeerd volgens het WWSO? Kan de Minister uitleggen hoe hij tot dit antwoord is gekomen?

De leden van de BBB-fractie stellen dat er in de nota naar aanleiding van het verslag geen antwoord komt op de door hen gestelde vraag of voor bestaande huurcontracten het nieuwe woningwaarderingssysteem (WWS) gaat gelden. Kan de regering aangeven of de toetsing van de kwaliteit van de woning van bestaande contracten ex-nunc verloopt? Kan de regering bevestigen dat bestaande contracten die in het middenhuursegment vallen (147–186 punten) ex-nunc getoetst zullen worden? Dus dat het aantal punten wordt vastgesteld op het moment van toetsing tegen het dan geldende WWS-systeem? Kan de regering bevestigen dat bestaande contracten op dit moment ex-tunc worden getoetst? Dus uitsluitend de situatie bij aanvang van de huur, met het toen geldende WWS-systeem is geldig om te bepalen of een woning terecht geliberaliseerd is? Kan de regering bevestigen dat door grote ingrepen in het WWS-systeem de puntentelling tussen ex-tunc en ex-nunc wezenlijk kan verschillen? Met name voor bestaande bouw geldt dat renovatiepunten zijn weggevallen bijvoorbeeld. Kan de regering bevestigen dat als een energielabel, dat bij aanvang geldig was, maar verloopt gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, kan leiden tot een aanpassing naar beneden van de huur van de zittende huurder? En dat het opnieuw maken van zo'n label niet leidt tot een aanpassing van de huur omhoog? Kan de regering bevestigen dat bij een ex-nunc toetsing ieder jaar door verandering van de WOZ-waarde en WOZ-weging in het WWS-systeem het aantal punten hierdoor verandert? En dat indien het aantal punten omlaaggaat, een woning met een bestaand contract ineens gereguleerde huur kan worden? Kan de regering uitleggen hoe een ex-nunc telling van de bestaande contracten kan worden gezien als een eerbiedigende werking? Kan de regering bevestigen dat de liberalisatiegrens in het verleden heeft geschommeld tussen de 136 en 147 punten? En dat woningen zo recent als het laatste half jaar van 2023 bij 137 punten geliberaliseerd waren? En dat deze woningen die dus terecht waren geliberaliseerd, mogelijk met invoering van de wet onder de 147 punten vallen en dus in het gereguleerde segment terecht komen?

Deze leden merken op dat in de nota naar aanleiding van het verslag staat dat het ministerie schat dat zo'n 5.000 woningen onterecht in het gereguleerd segment terecht zullen komen. Alleen al woningen met woningdelers belopen in de tienduizenden. Al deze woningen zijn nu terecht geliberaliseerd. Verwacht de regering geen massaclaim van gedupeerde eigenaren die geen overgangsrecht krijgen? Alleen al die 5.000 woningen vertegenwoordigen een waardedaling van tussen de 500 miljoen en een miljard aan verdampte waarde. Kan de regering aangeven wat dit voor gevolg heeft voor de begroting en welk verwachte bedrag nodig is om tot compensatie te komen? Deelt de regering de mening dat uitsluitend een ex-tunc toetsing van bestaande contracten de bestaande contracten werkelijk zou eerbiedigen? En bovenstaande problematiek zou oplossen? Kan de regering verduidelijken of voor bestaande geliberaliseerde contracten ook de weg naar de huurcommissie open ligt in geval van onderhoudsproblemen? Kan de regering verduide-

lijken of bestaande geliberaliseerde woningen ook onder de Wet goed verhuurderschap gaan vallen?

Deze leden merken op dat op pagina 32 van de nota naar aanleiding van het verslag 36 496 staat een tabel 2.1. Deze tabel is hetzelfde als op pagina 135 van document 3 in de Wet betaalbare huur. In dat document staat een voetnoot, die ontbreekt in de beantwoording op deze vraag. De voetnoot luidt: «kwaliteit op moment van toetsing is leidend». Dat betekent een ex-nunc toetsing. Door bestaande contracten aan nieuwe WWS te toetsen is er geen eerbiedigende werking. Kan de regering dit bevestigen?

Deze leden merken op dat op pagina 34 van de nota naar aanleiding van het verslag, naar aanleiding van een vraag van de PVV-fractie of regulering daadwerkelijk alleen voor nieuwe contracten geldt, wordt verwezen naar pagina 32. Daar ontbreekt de expliciete verwijzing naar de voetnoot en het vaststellen dat de toetsing van de bestaande contracten ex-nunc verloopt, dus kwaliteit op het moment van toetsing tegen het dan geldende WWS. Kan de regering bevestigen dat bestaande contracten inderdaad onder het nieuwe WWS berekend gaan worden?

De leden van de BBB-fractie vragen of bestaande huurovereenkomsten dan ook onderworpen zijn aan het boeteregime dat in de Wet goed verhuurderschap is opgenomen, dat bij een ex-nunc toetsing de huurprijs in het lage gereguleerde segment zou kunnen komen en dat een verhuurder dan een boete verschuldigd kan zijn indien hij de huur niet tijdig heeft aangepast. Kan de regering uitleggen hoe zich dat verhoudt tot het recht van de verhuurder om een geliberaliseerde aanvangshuur in principe nooit hoeven te veranderen? Kan de regering uitleggen hoe de hoogte van de boete bij recidive, namelijk € 105.000,- tot stand is gekomen? Kan de regering uitleggen waarom ervoor is gekozen een bezwaar tegen zo'n boete geen opschortende werking te geven? Hoewel een zekere boete wel op zijn plaats lijkt, komt een boete van € 105.000,- voor een verkeerde puntentelling als disproportioneel over, eigenaren zullen hun woning moeten verkopen om dit soort bedragen te kunnen voldoen. Pas daarna staat de weg naar de rechtsgang open. Is het geen obstructie voor eigenaren om zo'n boete te laten toetsten in bezwaar en beroep, indien dit bezwaar en beroep geen opschortende werking heeft? In verhouding tot huuropbrengsten is de boete van € 105.000,- disproportioneel. Kan de regering uitleggen hoe de regering toegang tot de rechtspraak garandeert voor getroffen eigenaren, nu deze boete zonder opschortende werking tijdens bezwaar en beroep voldaan moet worden? Deze leden merken op dat in het civiele rechter geen boetes bestaan. Kan de regering uitleggen hoe het mogelijk is dat bij een civiele overeenkomst tussen natuurlijke personen en een verhuurder, er een bestuurlijke boete kan worden opgelegd door de gemeente als de huurprijs te hoog is terwijl diezelfde gemeente niet kan ingrijpen in de huurafspraken zelf? Kan de regering uitleggen op welke manier het bestuursrecht hiervoor bedoeld kan zijn?

De leden van de BBB-fractie vragen de regering of de regering kan bevestigen dat bij nieuw afgesloten contracten de kwaliteit van de woning bij aanvang niet meer gedurende de hele looptijd van het contract wordt geëerbiedigd. Kan een huurder wanneer een situatie verandert de huurcommissie verzoeken de huur te toetsen aan de nieuwe situatie en eventueel te verlagen? (ex nunc toetsing)?

Deze leden merken op dat energielabels een geldigheid hebben van tien jaar. Klopt het dat energielabels die bij dezelfde woning na die tien jaar worden afgegeven, lager uitkomen, door verandering van eisen? En dat naar aanleiding daarvan het aantal punten van de woning omlaaggaat en een woning bijvoorbeeld van geliberaliseerde huur terug kan vallen in middenhuur?

Zij merken op dat het aantal WOZ-punten jaarlijks verschilt. Bij woningen die onder de 186 punten worden verhuurd, moet jaarlijks worden gekeken of het aantal punten is veranderd naar aanleiding hiervan. Klopt het dat verhuurder de huur moet verlagen wanneer het aantal punten omlaag is gegaan? Klopt het dat de huur niet anders dan per index weer mondjasmaat omhoog kan, wanneer WOZ-punten weer omhooggaan? Kan de regering aangeven welke ontwikkeling het aantal WOZ-punten van een woning gemiddeld in Amsterdam (in het laatste half jaar van 2023 naar eerste half jaar 2024) heeft doorgemaakt n.a.v. mogelijke veranderende regelgeving? Kan de regering aangeven hoeveel de huurprijs van een middenhuur-woning in een dergelijk scenario (bijvoorbeeld een daling van 10–20 punten) kan dalen? Is de verhuurder in zo'n scenario verplicht om een huurder proactief de huurverlaging aan te bieden? Op straffe van een boete van € 105.000,–? Kan de regering aangeven hoe beleggers aankijken tegen het volatiele gedrag van huurprijzen door de ex nunc toetsing? En kan de regering aangeven of bij een toekomstige wijziging van het Besluit huurprijzenwet, waarbij de puntentelling verandert, woningen waarvan het aantal punten verlaagd worden, per direct bij de zittende huurder gedurende het lopende contract, in huur omlaag moeten gaan? Kan de regering aangeven hoe banken bij financiering van vastgoed aankijken tegen huurprijzen die na aanvang van de huurovereenkomst nog aanzienlijk naar beneden kunnen worden bijgesteld?

De leden van de BBB-fractie merken op dat voor particuliere beleggers de mogelijkheid om 10% opslag op de huurprijs toe te passen niet bestaat. Hoe verklaart de Minister het onderscheid tussen institutionele en particuliere beleggers? Waarom beloont de regering particuliere beleggers die investeren in verduurzaming van hun woningen niet, terwijl de regering particuliere beleggers met niet-duurzame woningen juist financieel raakt? Welke maatregelen treft de regering om ervoor te zorgen dat particuliere beleggers gestimuleerd worden om de woningen te verduurzamen? Welke maatregelen neemt de regering om particuliere beleggers te stimuleren om te investeren in (kleinschalige) woningbouw?

De leden van de BBB-fractie merken op dat de regering aangeeft ten aanzien van de opmerking van de Afdeling advisering van de Raad van State of er gedifferentieerd moet worden tussen soorten verhuurders dat het wetsvoorstel geen onderscheid maakt tussen soorten verhuurders. Het uitgangspunt van het wetsvoorstel is dat de betaalbaarheid van de middenhuur wordt verbeterd en dat het interessant blijft voor beleggers om te investeren in middenhuur. Een onderscheid in behandeling afhankelijk van het type verhuurder acht de Minister niet wenselijk. Dat zou de uitwerking van het wetsvoorstel moeilijker uitlegbaar maken richting huurder en leidt het ook tot een ongelijke behandeling tussen verhuurders wat niet te rechtvaardigen is. Toch zijn er maatregelen, zoals de 10% nieuwbouw opslag, die wel degelijk een onderscheid maakt tussen soorten verhuurders. Hoe kijkt de regering daar tegen aan? Deze leden merken op dat de regering met de 10% opslag op de huurprijs een onderscheid creëert tussen beleggers in nieuwbouwwoningen en bestaande bewoningen. Is de regering bereid om de Afdeling advisering van de Raad van State opnieuw te vragen om een oordeel of dit onderscheid juridisch te rechtvaardigen is? Zo nee, waarom niet?

De leden van de BBB-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel samenhangt met andere recentelijk gewijzigde wetten, zoals de Overbruggingswet box 3 en de Wet goed verhuurderschap. Kan de regering toelichten hoe zal worden voorkomen dat het samenspel van al deze wetsvoorstellen een verzwaring van lasten teweegbrengt voor particuliere verhuurders? Welke maatregelen zal de regering nemen om te voorkomen

dat in deze wirwar van regelgeving het voor particuliere verhuurders niet langer rendabel zal zijn om woningen binnen de huursector aan te bieden? Heeft de regering inzicht in de negatieve effecten op investeringen door particuliere verhuurders van de Wet betaalbare huur in samenhang met de maatregelen in de Wet goed verhuurderschap? Hoe zal de regering de effecten monitoren? Is de regering bereid om de wet te wijzigen indien de stapeling van maatregelen een negatief effect heeft op particuliere verhuurders? Een van de gevolgen van het voorgestelde artikel 23a lid 2 van de Wet goed verhuurderschap ziet op de situatie waarin huurder en verhuurder een huurprijs overeenkomen die hoger is dan volgt uit de WWS-punten waardoor het huurcontract niet als gereguleerd, maar als geliberaliseerd huurcontract kwalificeert. De wijziging voorziet erin dat huurders die in een huurwoning van 148 WWS-punten of minder wonen en meer dan € 804,12 betalen één jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur alsnog naar de Huurcommissie kunnen stappen met het verzoek de huur te verlagen. Bij het aangaan van het huurcontract was de termijn om dit te doen nog beperkt tot zes maanden na de inwerkingtreding van het huurcontract. Met de wijziging van de Wet goed verhuurderschap maakt de Minister inbreuk op bestaande rechtsverhoudingen. Hoe kijkt de regering aan tegen deze inbreuk op bestaande rechtsverhoudingen? Is de regering bereid om af te zien van de wijziging van de Wet goed verhuurderschap of anderszins te voorkomen dat het wetsvoorstel een inbreuk op bestaande rechtsverhoudingen met zich brengt? Welke maatregelen zal de regering treffen om de verhuurder te beschermen tegen onvoorziene daling in zijn inkomen?

De leden van de BBB-fractie merken op dat huurwoningen met een lager energielabel in het nieuwe WWS-stelsel zullen worden afgewaardeerd en een lager aantal punten krijgen. Dit betekent dat de toegestane huur voor deze huurwoningen ook lager uitvalt. Als gevolg hiervan zal het voor de verhuurder moeilijker zijn om de verduurzaming te betalen vanuit de huurinkomsten. Om de punten op te hogen en daarmee ook de huur op te hogen is de verhuurder dan genooddacht uit eigen vermogen de woning te verduurzamen. De rendabiliteit van de huurwoning is daarmee mogelijk onvoldoende voor de verhuurder. Dit beeld wordt bevestigd in het onderzoek van CBRE Research. De meeste woningen die uitgepond zullen worden zijn ouder en minder energie-efficiënt. Als deze factor niet wordt meegewogen in de bieding, zal de koper op den duur veel extra geld kwijt zijn aan investeringen om de woning te verduurzamen. Daar komt nog bij dat huiseigenaren extra belastingen moeten betalen zoals onroerende-zaakbelasting en het eigenwoningforfait. Het afstraffen van een laag energielabel via het WWS-stelsel is daarmee ongunstig voor verhuurder/verkopen en voor de koper. Hoe kijkt de regering aan tegen deze omstandigheden? Is de regering bereid om het investeringsvermogen voor verduurzaming juist te stimuleren? Is de regering bereid om het wetsvoorstel aan te passen en overgangsrecht op te nemen voor woningen met een lager energielabel? Verzoekt de regering in dat geval de Afdeling Advisering van de Raad van State om een nader advies? Welke maatregelen is de Minister bereid te nemen om te voorkomen dat kopers van niet-duurzame uitpondwoningen op den duur geconfronteerd zijn met (te) hoge maandlasten?

5. Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)

5.1 Gevolgen voor de betaalbaarheid

Verhogingen huurprijs:

De leden van de BBB-fractie merken op dat in de nota naar aanleiding van het verslag tabel 1.1 staat. Dit toont aan dat de huur/m² in Amsterdam van 2019–2023 met 3,8% per jaar is gestegen, volgens de waarden in die tabel.

Deze huurstijging klinkt niet als excessief. Kan de regering aangeven waarom de regering wel vindt dat huurprijzen in gestresse gebieden excessief gestegen zijn?

Deze leden merken op dat er wordt gesteld dat een huur van € 1.745,- onbetaalbaar zou zijn voor een middeninkomen. Maar een woning van 4 ton kost € 1.800,- aan maandlasten en is wel bereikbaar voor een middeninkomen. Kan de regering aangeven waarom de maandlasten van een huurwoning maar liefst € 700,- lager zou moeten liggen (1.800–1.100) om betaalbaar te zijn?

Als in het bestaande huurcontract alleen CPI-index is afgesproken en niet CPI+1 % of een lager percentage dan landelijk toegestaan, welke index gaat dan vanaf 1 juli/bij wetswijziging gelden? Dit graag per contractsituatie toelichten, met onderstaande tabel als handleiding

	huidige wet	nieuwe wet o.b.v. nieuwe WWS
huurcontract	vrije sector	vrije sector
uitwerken voor – monumenten	vrije sector	middenhuur
– niet-monumenten	vrije sector	sociale huur
	middenhuur	vrije sector
	middenhuur	middenhuur
	middenhuur	sociale huur
	sociale huur	vrije sector
	sociale huur	middenhuur
	sociale huur	sociale huur

5.2 Gevolgen voor de zelfstandige woningvoorraad

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Wet betaalbare huur een nieuwe definitie vaststelt voor wat een zelfstandige woning is en door wie die woning bewoond kan worden. Wat voor gevolgen heeft dit voor de zogenaamde friendscontracten? Wat voor gevolgen heeft dit voor hospitaverhuur? Wat voor gevolgen heeft dit voor verhuurders van wie bijvoorbeeld hun volwassen kinderen weer in huis komen wonen na bijvoorbeeld een scheiding? Vindt de regering het wenselijk dat een verhuurder zich bemoeit met de gezinssamenstelling van huurders? Deze leden willen graag een toelichting van de regering.

5.2.1 Wijzigingen bestaande voorraad

De leden van de BBB-fractie merken op dat in de nota naar aanleiding van het verslag «Tabel 2.5 Verdeling woningvoorraad na doorwerking wetsvoorstel betaalbare huur» staat. Middenhuur stijgt van 392.000 woningen naar 397.000 woningen. Dat zijn er 5.000 meer. Zie ook de pagina waar 67.000 meer woningen geteld worden. Zie ook de pagina waar het getal van 83.000 staat. Kan de regering aangeven waarom in de beantwoording van deze vragen steeds verschillende aantallen woningen staan die door de wet worden toegevoegd aan de voorraad betaalbare huurwoningen?

Deze leden merken op dat in de nota naar aanleiding van het verslag staat: uitsplitsing van zoekers. 200.000 huishoudens op zoek naar een huurwoning. Hiervan zijn 158.000,- onder de DAEB grens en dus geen middenhuur. Rest 42.000 mensen die op zoek zijn naar middenhuur. In de nota naar aanleiding van het verslag staat dat hiervoor 100.000 nieuwbouwwoningen komen en tevens 83.000 bestaande bouwwoningen. Er komen dus 183.000 woningen bij voor 42.000 zoekers. Kan de regering aangeven waarom er zoveel meer woningen dan nodig onder de wet gaan vallen?

Zij vragen of de regering kan aangeven waarom regulering van de bestaande voorraad nodig is, als in de komende paar jaar door nieuwbouw alleen al ruim aan de vraag kan worden voldaan, zonder inbreuk te maken op het eigendomsrecht. Als er voldoende nieuwbouw gebouwd wordt, dan zou de wet betaalbare huur toch niet nodig zijn? Zij merken op dat in de nota naar aanleiding van het verslag staat dat het ministerie DAEB subsidies wil kunnen geven in middenhuur. Hoe verhoudt zich het geven van subsidie in een sector van de middenhuur tot het niet geven daarvan in een ander segment en het conflict op het gebied van mededinging? Kan de regering aangeven of is gekeken naar de volgende mogelijkheid: door inkomensgrenzen in regio's verschillend te maken voor toegang tot gereguleerde huur, kan in gestreste gebieden een hoger inkomen gebruik maken van zo'n woning dan in niet gestreste gebieden. De EU stelt geen grens aan de hoogte van de huur voor DAEB subsidie, noch aan de hoogte van inkomen. De enige eis is dat gereguleerde huur aan maximaal de helft van de bevolking mag worden verstrekt. Door de differentiatie zou subsidie onmiddellijk mogelijk zijn in gestreste gebieden. Met subsidie zijn nieuwbouw woningen makkelijker te realiseren en is huurregulering van particulier bezit niet nodig. Heeft de regering deze mogelijkheid onderzocht als alternatief? Om ingrepen in eigendomsrecht te rechtvaardigen, moeten immers eerst alle alternatieven uitgeput zijn. Kan de regering hierover een analyse geven? *Ten aanzien van de reeds gerealiseerde nieuwbouwopgave uit de Nationale prestatieafspraken (NPA) zijn er alleen cijfers over 2022 beschikbaar. Uit deze cijfers blijkt dat woningcorporaties tezamen 687 nieuwbouwwoningen hebben gerealiseerd in de niet-DAEB tak. Woningcorporaties hebben zich gecommitteerd aan de realisatie van 50.000 middenhuurwoningen in de periode tot en met 2030.* Kan de regering aangeven hoe realistisch het is om te verwachten dat er de komende zes jaar er jaarlijks 8.219 nieuwbouwwoningen gerealiseerd moeten worden als alle corporaties samen in 2022 er slechts 687 hebben kunnen realiseren? Kan de regering de meeste recente cijfers gebruiken i.p.v. cijfers uit 2022 te gebruiken? (als er slecht kwartaalresultaten van 2023 zijn, dan kunnen die gebruikt worden voor een schatting).

De leden van de BBB-fractie merken op dat de regering in de nota naar aanleiding van het verslag opmerkt dat in het meest pessimistische geval (waarbij institutionele partijen en corporaties slechts 60% bouwen) de voorraad middenhuur na tien jaar toeneemt met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In hoeverre is bij deze prognose rekening gehouden met de situatie waarin een groot aandeel woningen uit de middenhuur voorraad wordt opgekocht voor eigenbewoning? De regering merkt op dat er in dit meest pessimistische geval «veel wordt uitgepond». Kan de regering concretiseren met welk percentage of welke hoeveelheid uitponding in dit scenario rekening is gehouden en waar dat percentage op is gebaseerd?

Deze leden merken op dat de regering in de nota naar aanleiding van het verslag opmerkt dat uitponden leidt tot een krimp van het dure huursegment en de voorraad aan betaalbare huurwoningen hierdoor niet kleiner wordt. Dit schuurt met de daaraan voorafgaande opmerkingen van de regering dat (a) de woningen die verkocht worden door beleggers veelal in dezelfde prijscategorie vallen als woningen waar middeninkomens naar op zoek zijn en (b) in 2023 47% van de verkochte beleggerswoningen (die onderdeel waren van de huurvoorraad) naar eigenbewoners zijn gegaan. Dit duidt evident op een verkleining van de voorraad betaalbare huurwoningen. Kan de regering onderbouwen hoe deze opmerkingen zich tot elkaar verhouden?

Zij merken op dat in aanvulling op het voorgaande de regering er voor de onderbouwing van het standpunt dat de middenhuur woonvoorraad niet afneemt vanwege nieuwbouw vanuit gaat dat er totaal 100.000 nieuwe

middenhuurwoningen bijkomen, waarbij 50.000 gerealiseerd door institutionele partijen en 50.000 gerealiseerd door corporaties. De regering geeft in de nota naar aanleiding van het verslag echter ook toe dat dit een verwachting is, mede gebaseerd op «intenties» van projectontwikkelaars. Kan de regering toelichten of hiervoor al concrete overeenkomsten zijn gesloten met partijen en corporaties?

Zij merken op dat de regering benadrukt dat in «woondeals» zelfs afspraken zijn gemaakt voor het realiseren van meer dan 100.000 middenhuurwoningen. Kan de regering toelichten welke woondeals dit zijn en tot welke concrete woningbouwprojecten die woondeals leiden? Voor zover uit de antwoorden op de twee vragen hiervoor volgt dat er nog geen concrete woningbouwplannen voor middenhuurwoningen liggen: is de regering het ermee eens dat het zeer verstrekkend is een wet aan te nemen waaruit evident volgt dat er woningen uit de middenhuurvoorraad worden onttrokken, terwijl er op geen enkele wijze zekerheid is over de aanvulling van die voorraad door middel van nieuwbouw?

De leden van de BBB-fractie merken op dat in de beantwoording van de Kamervragen gesteld door het lid Peter de Groot (Aanhangsel Handelingen II, vergaderjaar 2023–2024, nr. 902), en de leden Inge van Dijk en Vedder (Aanhangsel Handelingen II, vergaderjaar 2023–2024, nr. 903) de Minister stelt dat in de gerealiseerde transacties op de woningmarkt geen sprake is van een verkoopgolf. Deskundigen Marc Francke, Lianne Hans en Matthijs Korevaar wijzen er in hun artikel «Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaarbewoners dan ze opkopen» in het wetenschappelijke tijdschrift Economisch Statistische Berichten op dat het ministerie zich foutief baseert op het aantal aankopen en verkopen door beleggers. De Minister had moeten kijken naar het fenomeen dat beleggers woningen aan elkaar verkopen of wanneer opkoop en verkoop tegen elkaar wegvallen. De auteurs signaleren een verschuiving in het type woningen dat particuliere beleggers opkopen en verkopen. Zij zien dat in 2023 beleggers vooral duurdere woningen opkopen en relatief goedkopere woningen verkopen. Hoe kijkt de regering aan tegen dit fenomeen?

Deze leden merken op dat Marc Francke, Lianne Hans en Matthijs Korevaar er in hun artikel «Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaar bewoners dan ze opkopen» in het wetenschappelijke tijdschrift Economisch Statistische Berichten op wijzen op dat de verkoop van goedkopere woningen niet per definitie een positieve ontwikkeling is. De woningen die in het lagere huursegment worden verkocht, worden gekocht door kopers in dat segment. Deze kopers hebben echter een hoger inkomen dan huurders die in dit segment hadden gehuurd. Zij vallen nu tussen wal en schip. Hoe kijkt de regering aan tegen dit fenomeen? Welke maatregelen zal de regering nemen om deze groep huurders te beschermen?

Zij merken op dat Yentl Stutterheim, Dick van der Sluijs en Menno Schellekens in hun artikel «Rendement particuliere verhuurders onder druk» in het wetenschappelijke tijdschrift Economisch Statistische Berichten constateren dat voor particuliere verhuurders die een verhuurwoning aankopen het – nog los van de opkoopbescherming – steeds moeilijker zal worden om dit met rendement te exploiteren. Zij zullen immers slechts 9 procent boven de generieke-rendementseis halen. Het toevoegen van nieuwe huurwoningvoorraad wordt daarmee bemoeilijkt. Welke maatregelen zal de regering treffen om te voorkomen dat er te weinig nieuwe huurwoningen worden toegevoegd aan de woning voorraad? Op welke manier zal de Minister particuliere beleggers tegemoetkomen in de negatieve effecten?

Zij merken op dat de regering aangeeft dat de schaarste aan woningen voor middeninkomens niet toeneemt als sommige woningen niet meer als huurwoning worden aangeboden, omdat deze woningen beschikbaar

worden als koopwoning. Uit het artikel «Politieagent en leraar delven het onderspit bij verkoop huurwoningen» geschreven door Sjoerd Klumpenaar en verschenen in het NRC van 29 maart 2024 volgt dat dit in de praktijk niet het geval is. Heeft de regering kennisgenomen van dit artikel? Hoe kijkt de regering aan tegen het beschrevene? Welke maatregelen gaat de regering treffen?

Zij merken op dat de regering aangeeft aan dat tussen 2015 en 2021 de private vrije huurmarkt bijna is verdubbeld, van 260.000 naar 509.000 woningen, maar dat deze forse toename van huurwoningen niet heeft geleid tot een lagere huurprijs. Het lijkt daardoor dat aanbod niet een beslissende factor is in het bepalen van de huurprijs. Waarom is de regering ervan overtuigd dat door het bouwen van nieuwe huurwoningen de huurprijs wel omlaag zal gaan?

De leden van de BBB-fractie merken op dat de regering aangeeft aan dat op dit moment het gat tussen gereguleerde huur en vrije huur dermate groot is, dat midden- en hogere inkomens die in een gereguleerde huurwoning zitten slechts in een beperkte mate kunnen doorstromen. De regering meent dat door dit wetsvoorstel de huren in het middensegment weer betaalbaar worden, waardoor middeninkomens in de sociale huursector eerder kunnen doorstromen dan in de huidige situatie waarin het alternatief niet betaalbaar is. Is het echter niet zo dat het gat tussen de gereguleerde en de vrij huur even groot blijft en enkel wordt verschoven? Deze leden merken op dat de regering aangeeft dat, als gevolg van het wetsvoorstel, doorstroming naar een koopwoning wordt bevorderd doordat een meer betaalbare huur er toe leidt dat middeninkomens meer kunnen sparen en zo meer kans maken wanneer zij een woning willen kopen. Met een gemiddelde koopprijs van € 418.000 voor een koopwoning, lijkt het betalen van een paar honderd euro huur per maand slechts een druppel op een gloeiende plaat. Wat vindt de regering daarvan?

Zij merken op dat de regering aangeeft dat het van belang is om vast te stellen waar eventuele vertragingen in de woningbouw vandaan komen, zodat er ook op de juiste manier kan worden ingegrepen. Afhankelijk van de oorzaken bij een afnemende bouwproductie zal het kabinet onderzoeken welke maatregel nodig is om te nemen. Heeft de regering op dit moment al een beeld van welke vertragende factoren zouden kunnen opspelen en hoe daar op wordt gereageerd?

Zij vragen of de regering heeft kennisgenomen van de short-read «Meeste uitgeponte huurwoningen buiten het bereik van starters en middeninkomens» van CBRE Research uitgebracht op 2 april 2024. Uit de cijfers van CBRE Research blijkt de betaalbaarheid van de uitgeponte woningen sterk verschilt per gemeente. Zo liggen de gemiddelde verkoopprijzen voor kleinere, gereguleerde middenhuur woningen in Amsterdam, Utrecht en Zaanstad boven de € 400.000. Dit betekent dat in veel gevallen de woningen in het middenhuursegment die uitgeponte worden niet betaalbaar zullen zijn voor personen die in het middensegment willen kopen. Welke maatregelen zal de regering treffen om te voorkomen dat dit gedeelte van de woningvoorraad niet beschikbaar is voor huurders en ook niet voor kopers in het middensegment?

Zij merken op dat één van de doelen van het wetsvoorstel is om te voorzien in extra woningvoorraad voor onder meer middeninkomens. De middeninkomens verdienen te veel voor sociale huur, maar niet genoeg voor koop- of huurwoningen in het hoogste segment. Uit de cijfers van CBRE Research blijkt dat er een aanzienlijke kloof is tussen de woningwaarde van een uitpondwoning en de leencapaciteit van mediane startershuishoudens. Bovendien zullen met name in steden waar meer vraag is dan aanbod, zoals Amsterdam en Utrecht, de uitpondwoningen alleen betaalbaar zijn voor hogere middeninkomens of hoge inkomens. Kortom een hoog inkomen of veel eigen vermogen blijft een voorwaarde

om een woning te kunnen kopen. De verpleegkundige of de politieagent zal dus nog steeds niet een voorheen gereguleerde middenhuurwoning kunnen kopen. Hoe zal de regering ervoor zorgen dat middeninkomens een koopwoning kunnen betalen? Zal de regering maatregelen treffen die de gemiddelde prijs van een uitpondwoning verlaagt of de leencapaciteit van de kopers verhoogt? En hoe voorkomt de regering dat de maatregelen die de positie van de kopers beschermen de positie van de verkopers niet verslechteren?

Zij merken op dat de regering van mening is dat juist de huidige situatie op de woon- en huurmarkt belemmerend werkt voor de arbeidskansen van middeninkomens omdat de hoge huurprijzen maken dat deze inkomens niet snel een passende en betaalbare woning kunnen vinden, waardoor zij ook minder geneigd zijn om te verhuizen voor werk. Een risico van de wet is dat voor huurwoningen die wettelijk zullen worden gereguleerd, een wachtlijst ontstaat. Hoe onderbouwt de regering dat personen met middeninkomens sneller over een huurwoning zullen beschikken?

De leden van de Volt-fractie hebben enkele vragen over de simulaties in de nota naar aanleiding van het verslag.

In de nota naar aanleiding van het verslag simuleert de regering de woningvoorraad met en zonder de Wet betaalbare huur om te zien of het aantal betaalbare huurwoningen toe- of afneemt. Deze leden merken op dat dit zeer afhangt van welke grens voor «betaalbaar» wordt genomen, en dat daar geen eenduidige definitie voor bestaat. De regering lijkt een woning als betaalbaar te definiëren wanneer de huur van een woning met 186 punten of minder gelijk of lager is dan de huur die het vernieuwde WWS voorschrijft. Omdat de Wet betaalbare huur een hogere huur verbiedt, lijkt het met de aannames die de regering maakt dus automatisch dat het aanbod van huurwoningen met een hogere huur zal dalen en dat zolang niet al deze woningen uitgepond worden, het aantal woningen met een huur onder de grens zal stijgen. Om de resultaten goed te kunnen beoordelen vragen zij of de simulaties opnieuw gedraaid kunnen worden met andere aannames.

Zij stellen dat de eerste mogelijkheid is om betaalbaar te definiëren ten opzichte van de WOZ-waarde van de woning. Kan de regering de analyses herhalen met een definitie van betaalbaarheid van een jaarlijkse huur van 5% van de WOZ-waarde? Dit lijkt redelijk in de buurt te komen van het rendement dat beleggers willen en de bruto rentelasten en onderhoudskosten die een eigenaar bewoner momenteel zou hebben.

Zij stellen dat een tweede mogelijkheid is om de definities die de regering nu neemt van betaalbaarheid op basis van het WWS met 15% te verhogen of 15% te verlagen (zonder de gereguleerde huur aan te passen). Hoe verandert het aanbod van deze woningen?

Zij stellen tot slot dat het lijkt dat de regering in haar simulaties weinig rekening houdt met de mogelijkheid dat verhuurders wiens huurwoningen nu onder de grens van 186 punten vallen en in huur omlaag moeten woningverbeteringen gaan uitvoeren om de woning tot vlak boven de puntengrens te stellen, bijvoorbeeld door een luxere inrichting aan te brengen of de woning te verduurzamen. Zij zijn verheugd dat de wet verhuurders reden geeft om hun woning verder te verduurzamen, maar zien ook dat dit mogelijk ten koste kan gaan van het aanbod van betaalbare huurwoningen. Kan de regering hier ook aannames over maken in haar simulaties?

5.2.2 Gevolgen voor de business case

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering heeft aangegeven dat uitponden een ontsnappingsmogelijkheid is voor verhuurders die nu geliberaliseerde huurwoningen na invoering van de Wet betaalbare huur

niet gereguleerd willen verhuren. In hoeverre is een verhuurder daar bij een niet gesplitst complex dat voor 100 procent in eigendom is van dezelfde eigenaar afhankelijk van medewerking van een gemeente om het complex eerst te splitsen?

De leden van de BBB-fractie merken op in de nota naar aanleiding van het verslag 36 496 staat: «in 18% van de gevallen dalen de huurinkomsten meer dan € 400,- per maand.» De voetnoot daar stelt dat dat om 23.000 woningen gaat. Op pagina 53 staat dat grootste daling in de G4 zal zijn. De wet is bedoeld om op dure gestreste plaatsen betaalbare huurwoningen te realiseren. De regering stelt zelf in de beantwoording op vragen dat het uitpondrisico in de G4 het grootst is, met maar liefst 23.000 woningen. Kan de regering aangeven of de wet dan nog wel effectief is? Wellicht zijn deze woningen als koopwoning bereikbaar voor middeninkomens, maar de wet is bedoeld om huurwoningen te verzorgen. Kan de regering aangeven hoe de wet dan toch effectief is in de G4?

Deze leden merken op dat daar waar de huur slechts een klein beetje daalt, de wet niet nodig is. Daar waar de huur het meest daalt, verwacht de regering uitponding. Het eigendomsrecht wordt alleen niet geschonden als de wet effectief is. Kan de regering uitleggen hoe de wet zich tot hoger recht verhoudt, nu de wet niet effectief lijkt in de gestreste gebieden?

Bij uitponden zal een huurwoning veranderen naar een koopwoning, kan de regering de effecten van de verschuiving van huur naar koopwoning en het effect op de begroting kunnen laten berekenen? Wat is het exacte effect op de financiën van de overheid wanneer een huurhuis overgaat naar een koophuis? Is het mogelijk dat er een significant verschil is, en wanneer dit het geval is, gaat dit zorgen voor meer structurele kosten die hiervoor gemaakt moeten worden?

De leden van de BBB-fractie merken op dat de regulering waarschijnlijk een groot deel van de private huur van het geliberaliseerde segment gaat treffen en resulteert in een huurverlaging. In de nieuwe situatie wordt er gerekend met een fictief rendement van bijna 6% (op basis van huidige marktwaarde) terwijl de middel dure huur, laat staan de sociale sector, iets meer dan de helft van dat percentage feitelijk maakt. Kan de regering uiteenzetten met welk rendementspercentage en verschillende segmenten van de huurwoningmarkt geraakt gaan worden, dus een verwacht rendementspercentage op lage sociale huur, middenhuur en middelhoge huur, en dit uitzetten in een tabel?

De leden van de BBB-fractie merken op dat in de memorie van toelichting wordt beschreven dat het rendement van investeerders onder druk staat, maar dat een toekomstige aanpassing van box 3 een oplossing zou kunnen zijn, omdat er dan niet meer met fictief rendement wordt gerekend, maar met een daadwerkelijk gerealiseerd rendement. In hoeverre is de box 3 aanpassing passend voor het gehele woninghuurmarkt, aangezien er verschillen zijn in het behaalde rendement per categorie huurwoning (sociaal – midden – middelhoge huurwoningen)? Hoe hebben de geïntroduceerde fiscale verschillen tussen koop en huurmarkt effect op de voorraad van de desbetreffende koop/huurmarkt, is er een verschuiving te verwachten, en wat zou zo'n verschuiving doen met het aanbod in de hiervoor genoemde categorieën?

De leden van de BBB-fractie merken op dat door de WOZ-cap een soortgelijke woning die bijvoorbeeld 186 punten kent, dezelfde huur zal kennen in de grachtengordel van Amsterdam als in Diemen. Door de cap telt na een zeker moment de WOZ-waarde niet verder mee in de punten-telling. Doordat de WOZ-waarde veel hoger ligt in de grachtengordel, is het rendement bij gelijke huur daar uiteraard veel lager. Hoe rijmt de

regering dat met de gedachte dat voor de Wet betaalbare huur ook het rendement van verhuurders is meegewogen?

In de nota naar aanleiding van het verslag staat geen antwoord op de vraag naar aanleiding van het artikel van Financiën in ESB (2023 Stutterheim voetnoot 37) Het antwoord moet zijn: het rendement van particuliere verhuurders wordt volgens het model voor middenhuurwoningen negatief beïnvloed met minus 2,4% en voor de lage gereguleerde huur met minus 3,1%. (Figuur 4 onderzoek Financiën in ESB). De rendementen komen onder de norm rendementen te liggen die acceptabel worden geacht gezien van rond de 5% per jaar. Dit gaat over landelijke rendementen. Op plekken waar schaarste heerst, juist de plekken waar de maatregelen voor bedoeld zijn, is de impact nog veel groter. Erkent de regering dit ook?

Immers, door de WOZ-cap telt de waarde per m² maar beperkt mee in het puntensysteem. Zodoende is een woning aan de Keizersgracht in Amsterdam van 40m² qua huur evenveel waard als in Diemen. Aan de Keizersgracht wordt het rendement uiteraard vele malen groter negatief beïnvloed door de Wet betaalbare huur. (€ 1.123,- maand huur voor een woning van € 600.000,- levert een netto rendement van 1,2%; in Diemen daarentegen op € 250.000,- 4,4%) In de gestreste gebieden, juist daar waar de wet beoogt meer betaalbare woningen toe te voegen, zullen zodoende lokaal de woningen massaal uitgepand gaan worden. Kan de regering zich vinden in bovenstaande analyse?

De leden van de BBB-fractie merken op dat indien een woning aan meer dan twee volwassenen wordt verhuurd, de huurprijs volgens het WWSO zal moeten verlopen. In de gestreste gebieden zal het gaan, bijvoorbeeld in Amsterdam, om minimaal 4 kamer woningen. Immers, een kamer per persoon plus een woonkamer. Deze woningen zijn minstens 60m² met een waarde van bijvoorbeeld € 550.000,-. De huurwaarde binnen het nieuwe WWSO is ongeveer € 1.300,- per maand in totaal voor 3 kamers. Dat levert verhuurder een brutorendement van 2.8% op en netto 1,8% direct rendement. Dit ligt ver onder het rendement dat acceptabel wordt geacht volgens het onderzoek van Stutterheim ea in ESB 2023 van het Ministerie van Financiën. Is het in dat licht zinnig om WWSO van toepassing te verklaren op bijna alle gevallen van woningdelen? Beoogt de wet niet ook verhuurders nog een redelijk rendement te laten maken in verband met investeringsbereidheid?

De leden van de BBB-fractie vragen of de Minister kan aangeven hoe het kan dat een gezin in dezelfde woning met vier kamers een geliberaliseerde huur betaalt en dat dat redelijk is binnen de nieuwe wet. Terwijl een groep van drie volwassenen die dezelfde woning huren een veel lagere gereguleerde huur moeten betalen. Deze leden gaan er dan vanuit dat de groep zelf bepaalt wie tot de groep behoort en dus de facto het gebruik van de gehele woning huurt. Kan de regering aangeven waarom het redelijk is om de verhuurder hiervoor aanzienlijk minder rendement toe te staan, dan wanneer er in dezelfde woning een gezin met kinderen een geliberaliseerde prijs moet betalen?

Zij vragen wat volgens de regering de effecten zijn van deze regulering op woonvastgoed dat deels gefinancierd is met vreemd vermogen. Wat is volgens de regering het gemiddelde effect op de taxatiewaarde van een woning die nu vrije sector is en straks gereguleerd in de middenhuur? Is de regering bekend met het feit dat leningen opeisbaar zijn door banken als de onderpand waarde of huurstroom teveel daalt? Deelt de regering de mening dat dit ongewenste effecten zijn en welke maatregelen overweegt de regering om deze gevolgen te voorkomen? Deelt de regering de mening dat splitsen ten behoeve van verkoop verregaand beperkt en tijdrovend is en dat de invoering van de wet per 1 juli onvoldoende tijd en ruimte biedt aan vastgoedeigenaren om hier middels

verkopen op te anticiperen – in het bijzonder doelend op de verregaande gevolgen als een vastgoedeigenaar niet meer kan voldoen aan bank convenanten?

Zij vragen of de regering ervan op de hoogte dat er ook vele blokken woningen zijn die uitsluitend als blok van enkele huurwoningen te verkopen en te gebruiken zijn en niet als koopwoning los aan te bieden zijn. Kan de regering duiden hoe deze woningen die gedwongen doorgexploiteerd moeten worden in waarde dalen en hoe dit in overeenstemming is met Eigendomsrecht?

De leden van de BBB-fractie merken op dat in de nota naar aanleiding van het verslag de regering opmerkt dat beleggers als gevolg van de stapeling van overheidsmaatregelen (waaronder de Wet betaalbare huur) naar verwachting geen last hebben van vermogensverlies. Volgens de regering hebben zij op grond van het wetsvoorstel na afloop van het huurcontract de keuze om opnieuw te verhuren of de woning te verkopen. Omdat de komende jaren vanwege de woning schaarste een directe waardedaling niet te verwachten is, is van vermogensverlies volgens de regering geen sprake. De regering miskent hiermee echter dat een groot deel van de particuliere beleggers woningen verhuurt om een constante inkomensstroom te generen om te kunnen sparen voor onder andere het pensioen en de arbeidsongeschiktheidsverzekering. Met het verkopen van de woning, ook als dit met winst gebeurt, wordt niet voorzien in een constante stroom aan inkomsten, wat juist het doel was van het particulier beleggen in de woning. Kan de regering toelichten op welke wijze hij deze groep particuliere beleggers wil compenseren in dit verlies?

De leden van de BBB-fractie merken op dat de regering zegt te verwachten dat alleen particuliere beleggers met een korteremijnperspectief uit de huurmarkt zullen stappen. Met deze aanname gaat de regering voorbij aan de groep particuliere beleggers die met hun vastgoedbeleggingen een constante stroom aan inkomsten willen genereren bijvoorbeeld als pensioenvermogen gebruiken. Door de verwachte daling van de rendementen zal het voor deze groep niet langer rendabel zijn om de woningen aan te houden. Hoe gaat de regering de positie van deze groep beschermen? Welke maatregelen zal de regering nemen om te voorkomen dat deze beleggers massaal hun huurwoningen zullen verkopen? Welke stappen zal de regering zetten wanneer het uitpanden tot ongewenste effecten leidt?

5.2.3 Samenloop met andere beleidsmaatregelen

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd naar de negatieve effecten van de Wet betaalbare huur in combinatie met onder andere fiscale maatregelen. De regering stelt dat er door de Staatssecretaris van Financiën wordt gekeken naar fiscale verlichting. Waarom wordt die fiscale verlichting niet tegelijkertijd met de Wet betaalbare huur doorgevoerd, om er zeker van te zijn dat er niet alsnog een stapeling ontstaat als die fiscale verlichting toch niet wordt doorgevoerd?

5.2.4 Samenloop met gemeentelijk beleid

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd wat de invloed is van de Wet betaalbare huur op de residuele grondprijs. De regering heeft daarop een uitleg gegeven van wat de residuele grondprijs is, maar de regering gaat niet in op de daadwerkelijke effecten. Kan de regering dat alsnog doen? Waarom wel, waarom niet?

6. Advies en consultatie

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering stelt dat het voorstel voor de Wet betaalbare huur pas na behandeling door de Kamer wordt voorgelegd aan de Raad van State. De regering geeft ook aan dat het niet mogelijk is het voorstel aan de Raad voor te leggen voordat het bij de zowel de Tweede als de Eerste Kamer aanhangig is gemaakt. Waarop baseert de regering deze mening? Wat gaat de regering met een eventueel negatief advies van de Raad van State doen, mocht het voorstel al door beide Kamers zijn aangenomen? Kan de regering dit verder toelichten?

6.1. Overige reacties

6.1.1 Tegengestelde belangen: lager rendement of betaalbare woonlasten

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering meerdere malen aangeeft dat er geen aanwijzingen te zien zijn dat het aantal uitpoldingen massaal toeneemt. Volgens tabel 9.1 in de beantwoording van het verslag blijkt echter dat het aandeel uitpoldingen van het totaal in een jaar tijd met 50 procent is gegroeid en veel hoger is dan de jaren ervoor. Kan de regering hierop reflecteren? Waarom wel, waarom niet?

Deze leden lezen in antwoord op vragen over de invloed van het niet voldoen aan de wensen van bijvoorbeeld NEPROM en IVBN op de nieuwbouw, dat de regering verwacht dat deze partijen nog steeds minstens 50.000 huurwoningen gaan bouwen.

Zij vragen of de regering daarmee bedoelt te zeggen dat het niet voldoen aan die wensen dus geen invloed heeft op het aantal nieuwbouwwoningen van institutionele investeerders en projectontwikkelaars. Kan de regering dit nader toelichten?

6.1.2 Indexatie

De leden van BBB-fractie merken op dat rijksmonumenten de 50 punten opslag verliezen. De toelichting op de wet stelt dat dit nodig is om voldoende woonruimte voor middeninkomens vrij te maken. Zodoende wordt de huur kunstmatig naar beneden gebracht. Een rijksmonument heeft een laag energielabel en zal dus zonder die 50 punten op achterstand staan ten opzichte van een woning op dezelfde plaats. Hoewel er een opslag komt van 30% op de huurprijs is het liberalisatie-potentieel van een rijksmonument ernstig aangetast. Kan de regering aangeven wat de grondslag is voor het bedrijven van inkomenspolitiek met een AMvB die bedoeld is om de kwaliteit van woningen te waarderen?

Deze leden merken op dat een woning in een rijksmonument aan de Prinsengracht in Amsterdam met dezelfde karakteristieken als een woning in Diemen van 186 punten, slechts een opslag kennen van 30% op de huurwaarde zal kennen. Het onderhoud, de eisen aan materialen, het probleem van vergunningen, onderhoud dat vergunningsplichtig is, aan en afvoer van materialen, parkeergeld, alles is vele malen kostbaarder aan de Prinsengracht. Denkt de regering dat die 30% daarvoor werkelijk afdoende is? Zoals de regering zelf al stelt, zullen woningen waarvan de huur het meest daalt, uitgepold gaan worden. Zo'n woning aan de Prinsengracht is niet bereikbaar als koopwoning voor een middeninkomen. Kan de regering aangeven of het bedoeld effect van de wet is, dat zo'n woning voor verhuur verloren gaat in het dure segment?

Zij merken op dat de regering stelt dat het effect voor rijksmonumenten zeer beperkt is en gebruikt als onderbouwing een rapport van VPR Consultants (hierna VPR). Klopt het dat de vier organisaties die VPR hiervoor getoetst zijn geen winstoogmerk hebben en daarmee niet representatief zijn voor vastgoedexploitatie? Gezien de oververteenwoordig-

diging van monumenten in de G4 als totaal, in het bijzonder in Amsterdam, lijkt het rapport zowel qua organisaties als geografie statistisch niet representatief voor monumentenverhuur in de vrije sector. De vermoedelijk veel grotere impact op (rijks)monumenten maakt een specifiekere onderbouwing noodzakelijk. Kan de regering graag voor de volgende situaties voorbeeldberekening aanleveren van de huidige markthuur en nieuwe WWS-huur alsmede de huidige WWS punten en nieuwe WWS-punten:

- o Rijksmonument in het historische centrum van Amsterdam, Den Haag en Utrecht van 60 m² zonder buitenruimte, energielabel F (dat is representatief aangezien isoleren en zonnepanelen niet zijn toegestaan)
- o UNESCO-monument (niet zijnde Rijksmonument) in het historische centrum van Amsterdam van 60 m² zonder buitenruimte, energielabel F (dat is representatief aangezien isoleren en zonnepanelen niet zijn toegestaan)

Is het correct dat een aanstaande nieuwbouwwoning van 35m² met buitenruimte met het hoogste energielabel en lage onderhoudskosten nu meer huur oplevert dan voormelde rijksmonumenten van 60 m² aan een mooie gracht (welke zeer geliefd is als mogelijke woonplek)? Aangezien dit geen unieke situatie zal zijn, acht de regering dit een wenselijk effect? Zij vragen wat volgens de regering het verwachte gemiddelde netto rendement in de G4 en het bijzonder in Amsterdam en Utrecht op rijksmonumenten van 60 m² is voor en na de regulering? In hoeverre is wonen in de binnenstad (als er vanuit wordt gegaan dat veel uitpolding hier zal plaatsvinden) bereikbaar zijn voor een gemiddelde Nederlander met een modaal inkomen? Is het redelijk om ervanuit te gaan dat starters geholpen worden met deze uitgeponde woningen die op de koopmarkt komen?

De leden van de BBB-fractie merken op dat om bestaande bouw goed te onderhouden, er telkens renovaties nodig zijn. Hiervoor worden op dit moment twee punten per € 10.000,- investering gegeven. Voor een normale renovatie van een woning van 50m² levert dat tussen de 15 en 20 punten op. Deze komen te vervallen. Weliswaar leveren de energielabel-punten meer punten op, maar niet in deze orde van grootte. Nieuwbouw heeft kwalitatief qua een perfect energielabel dat in bestaande bouw niet te halen is.

Deze leden merken op dat nieuwbouw zich vaak afspeelt aan de rand van de stad waar WOZ-waarden lager liggen. Zo gebeurt het dat duurdere bestaande bouw midden in de stad, een lagere waardering krijgt dan nieuwbouw aan de rand van de stad. Kan de regering aangeven wat mogelijke externe effecten van deze ontwikkeling zijn, en of deze ontwikkelingen wenselijk zijn?

Zij merken op dat renovatiepunten vervallen in het nieuwe WW. Het is vanzelfsprekend dat een renovatie bijdraagt aan de kwaliteit van een woning. Een goed energielabel is daar onderdeel van, maar een mooie keuken en badkamer wordt niet met een energielabel gewaardeerd. Het feit dat alles nieuw is, maakt dat de kwaliteit van de woning beter is. Een aanrechtblad van twee meter van twintig jaar oud is van mindere kwaliteit dan een recent blad bijvoorbeeld. Kan de regering aangeven waarom zo'n evidente kwaliteitsverbetering is komen te vervallen in het WWS? Het WWS dient toch de kwaliteit van de woning te waarderen?

6.1.3 Lokaal beleid versus landelijk beleid ten aanzien van middenhuur

De leden van de BBB-fractie vragen in hoeverre deze wet ervoor zorgt dat het speelveld tussen grotere institutionele beleggers en kleine private verhuurders gelijk blijft. In hoeverre beïnvloedt deze wet de regeldruk op

beide, en in hoeverre is het mogelijk dat er door een verschil in regeldruk of fiscale verschillen de markt zich ontwikkelt naar óf de kant van de grotere institutionele beleggers, of meer naar private kleinere verhuurders?

7. Inwerkingtreding en overgangsrecht

7.1 Middenhuur

De leden van de VVD-fractie vragen waar specifiek in het wetsvoorstel het overgangsrecht vermeld staat voor woningen die straks in het gereguleerde middenhuursegment vallen. Kan de regering de garantie geven dat dit overgangsrecht kwalitatief en juist is ingeregeld?

De fungerend voorzitter van de commissie,
Peter de Groot

Adjunct-griffier van de commissie,
Morrin