

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. 12

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET NADER VERSLAG

Ontvangen 18 april 2024

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het nader verslag dat de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken over dit wetsvoorstel heeft uitgebracht. Ik dank de leden van de fracties voor de gestelde vragen, die ik in deze brief beantwoord.

Graag maak ik daarnaast van de gelegenheid gebruik om het belang van de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel per 1 juli 2024 te benadrukken. De problemen in de volkshuisvesting en specifiek de huursector zijn namelijk onverminderd groot: mensen hebben steeds meer moeite om de maandelijkse huur op te brengen, stellen belangrijke levenskeuzes uit omdat ze geen geschikte woning hebben en kunnen geen betaalbare woning vinden in de stad waar zij werken. Dit werkt ontwrichtend: mensen met maatschappelijke beroepen en veelal een middeninkomen zoals docenten, agenten en verpleegkundigen kunnen niet meer terecht in de stad, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen alleen maar verder toeneemt. De cijfers liegen er niet om: het dure huursegment is de laatste jaren alleen maar gegroeid en steeds meer huurders zijn meer dan 40 procent van hun inkomen kwijt aan huur. In grote steden betalen nieuwe huurders gemiddeld 160 euro per maand meer huur dan de vertrekkende huurder. Bij de woningen waar de huurprijsbescherming nu al geldt, het zogeheten lage segment, zien we dat mensen alsnog veel te hoge huren betalen. Ongeveer de helft van de private huurwoningen in het lage segment wordt te duur verhuurd. Dit gaat gemiddeld om 150 euro huur te veel per maand. Door de krapte zitten huurders in een steeds kwetsbaardere positie en halen zij hun recht niet. Het bouwen van meer betaalbare woningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor een tekort aan betaalbare woningen, maar de schaarste is morgen niet opgelost. Niets doen is geen optie en de te hoge huren van vandaag vragen om een oplossing die niet kan wachten. Die oplossing ligt voor met het wetsvoorstel betaalbare huur.

Met het oog op de voortgang van dit wetsvoorstel en de inwerkingtreding per 1 juli 2024 heb ik dan ook het nader verslag zo zorgvuldig mogelijk en met urgentie beantwoord en doe ik een beroep op uw Kamer om het

wetsvoorstel spoedig aan te melden voor plenaire behandeling. Daarmee kunnen de hierboven beschreven problemen aangepakt worden en bovendien biedt dit duidelijkheid aan huurders, verhuurders, andere stakeholders en uitvoeringsorganisaties die rekening houden met een inwerkingtreding van 1 juli 2024.

Tot slot merk ik op dat ik tevens een nota van wijziging aanbied die enkele technische omissies repareert.

Inhoudsopgave

I.	Algemeen	2
1.	Inleiding	3
1.1	Middenhuur	6
1.1.1	Aanleiding en achtergrond problematiek	6
2.	Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen	7
2.1	Middenhuur	9
2.1.1	Bestaande wetgeving en instrumenten	9
2.1.2	Noodzaak wijzigingen en nieuwe instrumenten	9
2.1.3	De exacte vormgeving: een afweging tussen verschillende varianten	10
2.2	Dwingend WWS	11
2.2.1	Onderzochte en overwogen alternatieven	11
3.	Hoofdpijnen van het voorstel	12
3.1	Middenhuur	12
3.1.1	Aanpassingen binnen het WWS	12
4.	Verhouding tot hoger recht	15
4.1	Nationaal recht	15
5.	Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)	42
5.1	Gevolgen voor de betaalbaarheid	42
5.2	Gevolgen voor de zelfstandige woningvoorraad	44
5.2.1	Wijzigingen bestaande voorraad	45
5.2.2	Gevolgen voor de business case	60
5.2.3	Samenloop met andere beleidsmaatregelen	68
5.2.4	Samenloop met gemeentelijk beleid	69
6.	Advies en consultatie	69
6.1.	Overige reacties	70
6.1.1	Tegengestelde belangen: lager rendement of betaalbare woonlasten	70
6.1.2	Indexatie	71
6.1.3	Lokaal beleid versus landelijk beleid ten aanzien van middenhuur	77
7.	Inwerkingtreding en overgangsrecht	78
7.1	Middenhuur	78

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.

Inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is krap, maar vooralsnog haalbaar. Door vertragingen in de parlementaire behandeling kan het noodzakelijk worden dat de datum wordt opgeschoven om partijen meer tijd te geven zich hierop voor te bereiden. Het antwoord op deze vraag is dus ook afhankelijk van uw Kamer.

Verhuurders kunnen alvast rekening houden met en zich voorbereiden op de twee hoofddoelen van het wetsvoorstel: namelijk de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS. Dat laatste bevat belangrijke onderdelen zoals het verplicht overleggen van de punten-telling en het verplicht respecteren van de maximale huurprijzen. Dit dienen verhuurders ook op basis van de huidige regelgeving al in te calculeren: huurders kunnen reeds een lagere huur afdwingen bij de Huurcommissie en gemeenten kunnen ook eisen stellen over de maximale huur voor het verkrijgen van een verhuurvergunning op grond van de Wet goed verhuurderschap.

Verder wordt gewezen op het overgangsrecht. Bij de regulering van de middenhuur geldt dat de wet pas in werking treedt bij nieuwe contracten. Voor het lage huursegment geldt voor geliberaliseerde contracten een overgangstermijn van één jaar, waardoor verhuurders de tijd hebben zich voor te bereiden op de inwerkingtreding van de wet. Bij huidig gereguleerde contracten kan het voorkomen dat de huurprijs bij inwerkingtreding van de wet aangepast moet worden aan het nieuwe WWS. Het is aan de verhuurder om dit tijdig door te voeren. Wel geldt dat woningen in de meeste gevallen uitkomen op een hoger puntenaantal als gevolg van het nieuwe WWS. Hierop zijn woningen met slechte labels over het algemeen de uitzondering. Verhuurders kunnen hiermee rekening houden. Bovendien dient handhaving door gemeenten altijd proportioneel te zijn. Het ligt voor de hand dat gemeenten verhuurders de tijd zullen geven de huurprijzen in lijn te brengen met het WWS-maximum voordat zij over zullen gaan tot beboeting. De verhuurder kan de huurprijs aanpassen, indien hij of zij bericht krijgen van de huurder of een waarschuwing ontvangt van de gemeente.

Op korte termijn maak ik op www.volkshuisvestingnederland.nl een overzicht beschikbaar waar huurders, verhuurders en andere partijen kunnen nakijken wat de situatie is tot inwerkingtreding van de wet en hoe zij hiermee om kunnen gaan. Daarnaast richt ik mij rond de invoering van de wet in een bredere communicatiecampagne tot huurders en verhuurders over wat de wet voor hen betekent en van deze partijen vergt.

De leden van de VVD-fractie 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?

Op basis van het WoON2021 is bepaald dat naar verwachting 163.000 woningen die nu boven de liberalisatiegrens verhuurd worden, minder dan 145 punten hebben en op grond daarvan feitelijk in het laagsegment thuishoren. In het WoON2021 is tevens opgenomen in welk jaar de huidige bewoner in de woning is komen wonen. Hiermee kan bepaald worden hoeveel woningen toentertijd voldoende punten voor liberalisatie hadden (bijvoorbeeld 140 punten in een jaar dat de liberalisatiegrens op 141 lag), maar met het nieuwe WWS in puntenaantal onder de liberalisatiegrens die geldt in 2024 uitkomen. In totaal gaat dat om iets minder dan 9.000 woningen (5,5 procent van de 163.000 woningen).

Verhuurders van woningen met een puntenaantal dat dicht bij de liberalisatiegrens ligt, moeten rekening houden met de huurprijsbescherming die geldt in het lage huursegment. Dat is een realistische

uitspraak. Immers hadden zij als gevolg van het puntenaantal van de woning en de keuze om te verhuren altijd al rekening moeten houden met de mogelijkheid dat een contract zou worden afgesloten in een jaar dat de woning onder de liberalisatiegrens zou vallen en een huurder een beroep zou doen op de huurprijsbescherming.

Met het gewijzigd WWS zullen bovendien de meeste woningen op meer punten uitkomen dan voorheen het geval was, bijvoorbeeld als gevolg van het beter waarderen van de buitenruimten en het optrekken van de cap op de WOZ. Alleen woningen met slechte energielabels zullen mogelijk puntendaling kennen. Zoals toegelicht in de memorie van toelichting acht de regering deze puntendaling gelegitimeerd omdat Nederland staat voor een verduurzamingsopgave van gebouwen en de huurder hinder ondervindt van een slecht geïsoleerde woning en dit van dermate zwaarwegend belang is dat dit de beperking op het eigendomsrecht rechtvaardigt.

Het jaar overgangsrecht biedt de verhuurder, mocht die door de gecorrigeerde huursom de verhuurde situatie niet willen continueren, handelingsperspectief. De verhuurder kan 1) met de huurder in gesprek over bouwkundige ingrepen om het puntenaantal van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen), 2) met de huurder in gesprek over het uitkopen van de huurder ter ontbinding van de huurovereenkomst, of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen. Het zal per individueel geval afhankelijk zijn of de verhuurder één van deze acties onderneemt.

Gezien het aantal vragen, ook van andere leden van fracties, ten aanzien van dit punt verwijs ik naar onderstaande tabel met informatie over het overgangsrecht.

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

De leden van de 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? Ligt de conclusie van dit onderzoek in lijn met wetenschappelijke onderzoeken?

Het onderzoek van Housinganywhere¹ onderstreept de noodzaak van de Wet betaalbare huur. Housinganywhere bedient met name studenten en jonge werkenden. Derhalve zal het aanbod niet representatief zijn voor de

¹ Housinganywhre international rent index by city Q12024

gehele huurmarkt. Tegelijkertijd is het onderzoek in lijn met de tendens die ook in de memorie van toelichting wordt gesignaleerd; namelijk dat de huurprijzen in het vrije segment (fors) stijgen. In de memorie van toelichting wordt aangegeven dat woningen in het middensegment op steeds grotere schaal worden verhuurd voor een prijs die niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Ook stijgt de huur verder bij iedere mutatie, waardoor steeds meer huurders een huurquote van meer dan 40 procent hebben.

Overigens wijzen andere internationale studies erop dat Nederlandse huurders in de private sector een relatief groot deel van hun inkomen aan wonen uitgeven, net als huurders in Scandinavië en de Angelsaksische wereld.² Ook het aandeel huishoudens dat meer dan 40 procent van hun inkomen aan woonkosten kwijt is, ligt in Nederland boven het Europees gemiddelde.³

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 meegenomen? Zo nee, wat is het percentage als die verschillen wel worden meegenomen? Is er sprake binnen deze 60 procent van dwingende huurprijsverhogingen?

Ja, het effect van de wijzigingen in het WWS zijn meegenomen in deze berekeningen voor zover dat mogelijk is. Concreet betekent dit dat de grootste moderniseringsmaatregelen, waaronder de aanpassing van de WOZ-cap, de energielabels en de buitenruimte, zijn meegenomen. Uit het WoON kan niet achterhaald worden hoe een woning er exact van binnen uit ziet. Hierdoor zijn de kleinere aanpassingen die zijn gedaan in het kader van de objectivering van het WWS niet door te rekenen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de herverdeling van luxepunten over voorzieningen in de badkamer en keuken.

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?

Tabel 1.7 laat het netto-effect zien van alle aan- en verkopen van alle investeerders (institutioneel, bedrijfsmatig en particulier) tezamen vanaf 2018 tot en met 2023. Zoals eerder in de nota naar aanleiding van het verslag is aangegeven verschilt de aan- en verkoop sterk per type investeerder. De institutionele investeerders kopen nauwelijks woningen van eigenaar-bewoners, maar verkopen wel woningen aan eigenaar-bewoners. Voor particuliere beleggers is het beeld anders. In de jaren tot en met 2020 kochten zij meer woningen op dan dat zij verkochten aan eigenaar-bewoners. Sinds 2021 verkopen zij weer meer woningen aan eigenaar-bewoners. Dit komt vooral doordat er veel minder aankopen

² Public Sector Performance Programme 2022 Sub-Study: an International Benchmarking study – Eipa, p.290.

³ Living conditions in Europe – housing – Statistics Explained (europa.eu)

worden gedaan door particuliere beleggers. Verklaringen hiervoor 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. Daarnaast kunnen beleidsontwikkelingen, zoals op het gebied van de fiscaliteit en de invoering van de opkoopbescherming in verschillende gemeenten een rol spelen.

Hoewel de aankopen door particuliere beleggers behoorlijk zijn gedaald, is er geen toename in het totaal aantal verkopen te zien. Wel is te zien dat van de verkopen een groter deel naar eigenaar-bewoners gaat. Ondanks dat bij particuliere beleggers het aantal verkopen groter is dan het aantal aankopen, is er geen daling van de totale voorraad van particuliere beleggers te zien. Dat duidt er op dat particuliere beleggers woningen hebben toegevoegd aan de voorraad middels nieuwbouw, splitsen en transformatie. Derhalve deel ik de stelling uit de vraag niet dat het om meer dan een correctie zou gaan.

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?

Het kost enige tijd voordat de effecten van wetgeving kunnen worden geëvalueerd. Voor bijvoorbeeld de regulering van de middenhuur geldt dat deze pas in werking treedt bij nieuwe huurcontracten. Dit betekent dat de effecten van de middenhuurregulering pas bij een bewonerswisseling zichtbaar worden en het enige tijd duurt voordat de effecten in een redelijke omvang zichtbaar zullen zijn. Het is logisch om een termijn te kiezen waarin de effecten voldoende zichtbaar worden. Om die reden wordt geëvalueerd binnen 5 jaar op de noodzaak en effectiviteit ervan, maar vervolgens ook elke volgende 5 jaar.

Op basis van deze evaluaties kan het kabinet bepalen of de marktomstandigheden dermate zijn veranderd waardoor de regulering van het middensegment niet meer noodzakelijk is en aanpassing, al dan niet afschaffing, van de regulering van het middensegment nodig is. Met de ambities om van 2022 tot en met 2030 981.000 extra woningen te bouwen is de verwachting dat de huurmarkt op termijn meer in evenwicht is. In een dergelijke situatie is de regulering van de middenhuur mogelijk niet meer noodzakelijk. Er is bewust gekozen om voor de regulering van de middenhuur geen horizonbepaling op te nemen. Dat wil zeggen dat er geen vaste einddatum van deze regulering is. Op dit moment kan namelijk niet worden ingeschat op welke termijn het evenwicht op de huurmarkt voldoende is hersteld om de uitbreiding van de huurprijsregulering naar het middensegment te beëindigen. Om die reden wordt de regulering van de middenhuur iedere 5 jaar geëvalueerd. Op deze momenten kan worden gezien hoe de woningmarkt (voorraad en de prijzen) zich ontwikkeld heeft en of de regulering in de voorgestelde vorm nog noodzakelijk is. Dat neemt niet weg dat ook doorlopend wordt gemonitord wat de effecten van het wetsvoorstel zijn op de nieuwbouwproductie en in welke mate er woningen worden uitgepond door beleggers. Uw Kamer wordt hiervan op de hoogte gehouden.

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?

In hoofdstuk 9 van de memorie van toelichting wordt ingegaan op de evaluatie en de indicatoren die in ieder geval worden onderzocht bij het beantwoorden van de vraag of de middenhuurregulering nog noodzakelijk en doeltreffend is. Bij de evaluatiemomenten moet gekeken worden naar de ontwikkeling van de indicatoren die ook aanleiding zijn geweest voor het invoeren van de regulering. Om te bepalen of de maatregelen uit dit wetsvoorstel nog noodzakelijk is, wordt daarom in elk geval gekeken naar de ontwikkeling van het woningaanbod en de betaalbaarheid van het huren. Ook is het van belang dat de wet doeltreffend is. Dat wil zeggen dat de wet effectief is om de problematiek aan te pakken. Hierbij is het van belang dat er niet te veel ongewenste of onevenredige neveneffecten optreden. Om te bepalen of de wet doeltreffend is en er niet te veel ongewenste neveneffecten optreden, wordt in elk geval gekeken naar de effecten van de regulering op de nieuwbouwproductie en de mate waarin woningen worden uitgepand.

Ten aanzien van het uitpanden moet worden gekeken naar hoeveel woningen er worden verkocht door beleggers. Hiervoor zullen de transactiecijfers van het Kadaster worden gebruikt. Met deze cijfers kan niet alleen worden gekeken naar wie de woning verkoopt, maar ook bij wie de verkochte woningen terecht komen (starter, doorstromer of belegger) en in welke prijs categorie de woning valt. Ook kan een onderscheid naar de G4 en de rest van Nederland worden gemaakt. Deze cijfers geven daarom een uitgebreid overzicht van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor wat betreft het monitoren van nieuw te bouwen middenhuurwoningen wordt er in ieder geval jaarlijks gekeken naar de gegevens van woningcorporaties over de bouwplannen voor de komende 5 jaar en hun projectstatus (onderscheid tussen sociaal en middenhuur). Ook wordt uitgevraagd wat woningcorporaties hebben opgeleverd in het afgelopen jaar. Met deze informatie kan het kabinet goed monitoren in hoeverre de 50.000 middenhuurwoningen die woningcorporaties gaan ontwikkelen worden gehaald. In het geval van de 50.000 middenhuurwoningen waar de marktpartijen zich voor inspannen, zal het kabinet informatie opvragen bij de koepels van de marktpartijen.

Tevens is afgesproken om zicht te houden op de voortgang van de gemaakte afspraken in de woondeals. Onderdeel daarvan zal dan ook moeten zijn om zicht te krijgen op de voortgang van nieuwbouw van woningen in het middensegment en knelpunten die zich voordoen bij de realisatie van deze woningen. Naast de monitoring van de productie van middenhuurwoningen monitort het kabinet ook de totale nieuwbouwproductie. De ontwikkeling van nieuwbouw van middenhuur kan dan vergeleken worden met de totale nieuwbouwproductie. Bij bijvoorbeeld een dip in de bouw van middenhuur is het van belang om te onderzoeken of dit breed geldt voor de woningbouwproductie of enkel voor middenhuur. Dit is van belang om te weten voor eventuele maatregelen om nieuwbouw verder aan te jagen.

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?

De vraag van de leden van de BBB-fractie betreft twee verschillende dingen. In de beantwoording in de nota naar aanleiding van het verslag is

aangegeven dat zekerheid in de vrije huursector ook gaat over de wetenschap dat je als huurder niet iedere paar jaar moet verhuizen en voor eenzelfde soort woning meer huur moet betalen. Of dat een huurder bij een gebrek aan de woning niet naar de verhuurder of de Huurcommissie durft te stappen uit angst voor represailles. Dit betreft dus een onzekerheid waar de huurder mee geconfronteerd wordt en die niet voortvloeit uit zijn eigen behoefte.

Een huurder kan daarnaast een eigenstandige wens hebben om vanuit zijn huurwoning door te stromen naar een koopwoning. Het geven van zekerheid aan een huurder is derhalve nog steeds van groot belang, ook wanneer een huurder door wil stromen naar een koopwoning. Een koopwoning kopen is een stap die tijd kost en goed overwogen moet worden genomen. Voor veel huurders betekent de stap naar een koopwoning ook dat zij eerst een aantal jaar moeten sparen. Als een huurder weet dat in de tussentijd zijn huur eindigt en hij dus tegelijkertijd ook weer op zoek moet naar een huurwoning voor de korte termijn, dan levert dat extra onzekerheid op.

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?

Een structurele manier om de schaarste en de daaruit voortvloeiende problemen te verminderen is om meer woningen bij te bouwen. Van 2022 tot en met 2030 moeten er 981.000 woningen worden bijgebouwd. De vraag naar betaalbare woningen is het grootst, waardoor twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moeten zijn. Dit zijn huurwoningen in het lage segment, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.⁴ In algemene zin geldt dat de woningmarkt een verre van perfecte markt is: deze markt is niet transparant, niet homogeen en kent een lage aanbodselasticiteit. Hierdoor kan niet enkel marktwerking het woonprobleem oplossen. Daarbij geldt dat mensen niet de keuze kunnen maken om zich te onttrekken aan de woningmarkt. Iedereen heeft een dak boven zijn of haar hoofd nodig.⁵ De verwachting van verdere deregulering is dat het er met name toe leidt dat de vrije huurmarkt zal groeien. Met deze groei worden er woningen van de koopmarkt afgehaald en toegevoegd aan de vrije huursector. Dit doet de kansen van starters of middeninkomens op de koopmarkt afnemen. Daarnaast zal – in lijn met de trend van de afgelopen jaren en omdat er schaarste is – de groei van de vrije huurmarkt zich met name voortdoen in het dure huursegment. Dus om in ieder geval op de korte termijn de betaalbaarheid voor middeninkomens in de middenhuur te verbeteren zal verdere deregulering, waar bijvoorbeeld het IMF voor pleit, naar verwachting geen positieve bijdrage leveren.⁶

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

⁴ Programma Betaalbaar Wonen, Tweede Kamer, 2022/23, nr. 32847-906

⁵ Elsinga, M. (2022). «Gezonde woningmarkt vergt regulering». ESB, 107 (4809S), 107

⁶ IMF, (2023), Housing supply in the Netherlands: the road to more affordable living

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?

Het wetsvoorstel betaalbare huur bestaat uit twee onderdelen 1) het uitbreiden van de bestaande huurprijsbescherming naar het middensegment en 2) het dwingend maken van de huurprijsbescherming op basis van het WWS.

De twee onderdelen dienen een eigen subdoel. Het doel van de uitbreiding van de huurbescherming is dat de prijs van middenhuurwoningen beter in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning (het tegengaan van excessief hoge huren) waardoor de betaalbaarheid van huren voor mensen met een middeninkomen verbetert. Het doel van het dwingend maken van het WWS is het versterken van de huurprijsbescherming en te borgen dat huurders in alle segmenten een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning.

Op het moment dat de huidige liberalisatiegrens (879,66 euro, prijspeil 2024) zou worden gehanteerd, zou dat betekenen dat het wetsvoorstel betaalbare huur enkel het dwingend maken van het WWS in het huidige gereguleerde segment behelst. Bij het hanteren van de huidige liberalisatiegrens is er immers geen sprake meer van een uitbreiding van de huurprijsbescherming naar het middensegment (1.123,13 euro, prijspeil 2024). Daarmee wordt het doel van het dwingend maken nog steeds bereikt, maar wordt er geen oplossing geboden voor het probleem dat een groot deel van de woningen die thuishoren in het middensegment nu voor een veel te hoge prijs worden verhuurd. Hierdoor komen veel middeninkomens in de knel. De zoektocht naar de juiste balans tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid speelt juist in het middensegment. Dit segment is immers nu nog niet gereguleerd. Door de huidige liberalisatiegrens te hanteren wordt er voor het middensegment niks aan de betaalbaarheid gedaan en is er voor dat segment ook geen sprake van een balans tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid.

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?

Bij het vaststellen van de middenhuurgrens is gezocht naar de juiste balans: enerzijds zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar komen in het middensegment, maar anderzijds niet verder te gaan dan noodzakelijk is. Daarbij is gekeken naar de behoefte: hoeveel middenhuurwoningen er nodig zijn voor middeninkomens op zoek naar een betaalbare huurwoning. Met een bovengrens corresponderende met een woningkwaliteit tot en met 186 punten komen er uiteindelijk ongeveer 400.000 bestaande woningen in het gereguleerde middensegment terecht. Dit komt overeen met de ondergrens van de behoefte. Daarnaast wordt stevig ingezet op nieuwbouw waarmee de voorraad voor middeninkomens verder wordt vergroot. Met de grens van 186 punten is de inschatting dat circa 96 procent van de huurvoorraad gereguleerd is na doorwerking van

dit wetsvoorstel. Een verdere verhoging van de puntengrens zou er de facto toe leiden dat de hele voorraad gereguleerd is. Op dat moment gaat de regulering verder dan noodzakelijk, wat ook de bereidheid van investeerders om te investeren in nieuwe huurwoningen af zal doen nemen. Deze partijen hebben we juist hard nodig om het woningtekort op te lossen.

Naar verwachting zal de vraag naar de nog overgebleven vrije huurwoningen na invoering van het wetsvoorstel betaalbare huur dalen. De groep middeninkomens die nu nog is aangewezen op het vrije huursegment kan door de regulering in combinatie met de bouw van meer betaalbare huurwoningen, makkelijker een middenhuurwoning bemachtigen. Dit kan leiden tot meer lucht in de vrije huursector wat ook de huurprijsstijgingen kan doen matigen. Daarnaast is het goed om te benoemen dat de groep die straks nog aangewezen is tot het vrije huursegment, bestaat uit de mensen met een hoger inkomen. Voor veel van deze mensen is het kopen van een woning een alternatief voor huren in de vrije sector. Voor de huidige groep middeninkomens is dit alternatief er lang niet altijd, wat de noodzaak tot regulering versterkt. Voor de vrije huursector is er, anders dan de Wet Nijboer waarmee de jaarlijkse huurprijsstijging wordt beperkt, geen andere mogelijkheid tot ingrijpen in de prijsvorming van een huurwoning.

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 van de Dienstenrichtlijn?

Het voorstel van Vrijwillige Regulering Middenhuur is gebaseerd op de Duitse aanpak van vrijwillige intekening op door de Bundesländer uitgeschreven sociale woningprogramma's. Dit systeem was aangedragen door Vastgoed Belang als alternatief voor de regulering op basis van het WWS. Bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel is een internationale vergelijking gemaakt, waarbij ook dit alternatief is bekeken.⁷ In dit systeem worden er door het Bundesland voorwaarden opgeschreven waaraan een bepaald woningprogramma moet voldoen. Denk hierbij aan maximale stichtingskosten, maximale huurhoogte, de te huisvesten doelgroep en de exploitatietermijn. De verhuurder krijgt als compensatie een gesubsidieerde lening. Verhuurders ongeacht eigenaarsstructuur kunnen op deze programma's intekenen. In Nederland zijn op dit moment echter al gelijksoortige afspraken van kracht. Gemeenten maken in hun nieuwbouwprojecten reeds bindende afspraken met investeerders en ontwikkelaars via erfpachtconstructies en anterieure overeenkomsten. Gemeenten kunnen in ruil hiervoor bijvoorbeeld korting geven op de grondprijzen.

⁷ Kamerstukken II 2023/24, 35 496, nr. 8, bijlage Internationale vergelijkingen

Voor de bestaande bouw wordt in het voorstel Vrijwillige Regulering Middenhuur uitgegaan van een compensatie voor verhuurder vanuit de overheid. Hier wordt de compensatie bepaald door het verschil tussen niet gereguleerde en gereguleerde huurprijzen. Het reguleren van huurprijzen in het middensegment is een logische ingreep gegeven het feit dat huurprijzen in het vrije huursegment steeds verder stijgen. In hoofdstuk 4 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel betaalbare huur is uitgebreid omschreven waarom een dergelijke beperking op gerechtvaardigd is. Het is daarom niet aan de overheid om het verlies van verhuurders te compenseren. Wel heeft het kabinet er bij de vormgeving rekening mee gehouden dat het investeren in middenhuurwoningen aantrekkelijk blijft. Zo zijn er verschillende aanpassingen in het WWS gedaan, waardoor de kwaliteit beter wordt gewaardeerd en het verhuren van kwalitatief goede woningen meer oplevert. In zoverre is het voorstel in het licht van de eisen uit artikel 15 lid 3 van de van de Dienstenrichtlijn beoordeeld en gewogen.

3. Hoofdpijnen 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 VVD-fractie vragen in vervolg op een eerder antwoord alsnog in te gaan op scenario's waarin fluctuatie van de WOZ-waardes van invloed zijn op het aantal WWS-punten. Het antwoord op de eerdere vraag hield in essentie in, dat een enkele WOZ-waardedaling op zich niet hoeft te betekenen dat er een verplichting ontstaat om een huurverlaging door te voeren. De vervolgvraag, of er daarna weer een mogelijkheid bestaat om die huurverlaging terug te draaien is dan ook in de meeste gevallen niet aan de orde.

Erkend wordt dat een verlaging van een WOZ-waarde in sommige situaties wel kan leiden tot een huurverlaging. Opgemerkt wordt dat dit alleen speelt wanneer de WOZ-waardedaling meer bedraagt dan het landelijk gemiddelde en als de feitelijke huurprijs tegen het maximum van het WWS wordt verhuurd.

Doordat er geen directe relatie hoeft te zijn tussen de lagere WOZ-waarde en de huurprijs, is er geen eenduidig antwoord mogelijk op de vraag of de verhuurder die huurverlaging weer kan terugdraaien op het moment dat de WOZ-waarde later weer stijgt. Als de WOZ-waardestijging meer bedraagt dan het landelijk gemiddelde, zal het puntenaantal wel toenemen. Het is dan mogelijk om de eerdere huurverlaging terug te draaien met de regulier jaarlijkse huurverhoging mits dat niet leidt tot een verhoging die strijdig is met het daarvoor geldend maximum.

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?

De 10 procent nieuwbouwopslag is een overgangsrecht voor middenhuurwoningen die voor het eerst in gebruik worden genomen na inwerking-treding van dit wetsvoorstel en waarvan de start van de bouw voor 1 januari 2026 plaatsvindt. De investeerders van deze woningen hebben in de ontwerpfase nog geen rekening kunnen houden met het wetsvoorstel betaalbare huur. Omdat deze woningen pas worden verhuurd na inwerking-treding van het wetsvoorstel, geldt de regulering per direct. Dat maakt dat er extra druk ontstaat op de businesscase van deze woningen. Met het huidige woningtekort is het cruciaal dat de woningbouw doorgang kan vinden en dat er snel meer betaalbare huurwoningen worden gebouwd. Om te zorgen dat er geen vertragingen ontstaan bij de nieuw te bouwen middenwoningen waarvan de bouw al gestart is of in de startblokken staat (start bouw voor 1 januari 2026), is gekozen om de 10 procent opslag als overgangsrecht in te voeren. Het kabinet is zich ervan bewust dat de huurder de 10 procent opslag moet betalen. Daarom heeft zij deze opslag zo afgebakend dat enkel een opslag geldt voor de middenwoningen die geen rekening hebben kunnen houden met de regulering en daarmee risico lopen op uitstel en afstel. Op het moment dat de bouw van betaalbare woningvertraging oploopt of geheel geen doorgang meer vindt, zijn huurders nog slechter af. Bij nieuw te bouwen middenwoningen waarvan de bouw start na 1 januari 2026, is er nog ruimte voor de ontwikkelaar om rekening te houden met de voorliggende regulering. Daarom is een overgangsrecht bij deze woningen niet meer nodig.

Daarnaast heeft het kabinet verschillende maatregelen genomen gericht op het stimuleren van de bouw van meer (betaalbare) woningen. Voorbeelden hiervan zijn financiële regelingen zoals de Woningbouwimpuls (Wbi) en de Startbouwimpuls (SBI).

Met de eerste 5 tranches van de Wbi zijn reeds middelen beschikbaar gesteld voor de bouw van ten minste 120.000 betaalbare woningen in regio's waar de schaarste het grootst is. Op het moment van schrijven worden de aanvragen voor de 6^e tranche beoordeeld. Gemeenten kunnen een beroep doen op de Wbi voor de uitvoering van kostbare, voor de woningbouw noodzakelijke maatregelen, het versnellen van de bouw, het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen in een project of het vergroten van de betaalbaarheid van die woningen voor onder meer starters en mensen met een middeninkomen. De 6^e tranche is voornamelijk de laatste tranche van de Wbi, er zijn op dit moment geen nieuwe middelen beschikbaar voor de Wbi.

Projecten die planologisch ver genoeg waren om snel te starten, maar door recent onverwachts veranderde economische omstandigheden dreigden vorig jaar stil te vallen doordat ze hun businesscase niet meer rond kregen. Deze projecten konden in aanmerking komen voor de SBI. De SBI is bedoeld voor projecten die uiterlijk in 2025 of eerder kunnen starten met bouwen. Eind 2023 ontvingen 145 gemeenten een bijdrage uit de SBI zodat de bouw van bijna 31.500 nieuwe woningen versneld van start kan gaan. Daarmee zijn de beschikbare middelen voor de SBI

uitgeput. Ongeveer 80 procent van de nieuw te bouwen woningen valt in de categorie betaalbaar.⁸

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?

Met het wetsvoorstel wordt beoogd invulling te geven aan het sociale grondrecht ter bevordering van voldoende woonegelegenheid. Op pagina 64 van de memorie van toelichting is beschreven dat de huurder in een (te) afhankelijke positie is geraakt ten opzichte van verhuurders. De oorzaak hiervan is de schaarste aan woningen in combinatie met het feit dat wonen een basisbehoefte is. In tegenstelling tot veel andere diensten of producten die vanuit schaarse duurder worden, is de keuze om geen woning te hebben geen reële keuze. Dit maakt dat het gerechtvaardigd is om maatregelen te treffen.

Daarentegen vormt de middenhuurregulering en het dwingend maken van het WWS een beperking op het eigendomsrecht van woningeigenaren. De beperking is gerechtvaardigd als de maatregelen zijn voorzien bij wet, gesteld worden met het oog op een legitiem doel en noodzakelijk en proportioneel zijn om dit doel te bereiken. Om de voorzienbaarheid van de maatregelen te vergroten, is in het wetsvoorstel overgangsrecht opgenomen. Het overgangsrecht draagt tevens bij aan de proportionaliteit van de maatregelen. Een regulering van eigendom is namelijk alleen gerechtvaardigd als daarmee een *fair balance* bestaat tussen de gebruikte middelen en het doel dat ermee nagestreefd wordt. Dit evenwicht is richting verhuurders ook belangrijk, omdat voldoende aanbod aan particuliere huur nodig is voor het goed functioneren van de woningmarkt. In het kader van de vereiste *fair balance* is naar een evenwicht gezocht tussen het belang van de huurder dat gediend wordt met de maatregelen en het belang van de woningeigenaar op het ongestoord genot van zijn eigendom. Dit is verder beschreven op pagina 70 en 71 van de memorie van toelichting. Tot slot bevat het overgangsrecht een procedurele waarborg voor de verhuurder. Bij afloop van het huurcontract kan de eigenaar van de woning weer vrij beschikken over de woning en staat het de eigenaar geheel vrij te beslissen of hij opnieuw wenst te verhuren.

Dit maakt dat het overgangsrecht een belangrijk aspect om de maatregelen te rechtvaardigen in het licht van zowel het eigendomsrecht als het Europese vrij verkeer van diensten en kapitaal.

Het overgangsrecht kan ertoe leiden dat bij twee woningen met hetzelfde puntenaantal één woning gereguleerd is en de ander niet. Voor woningen met minder dan circa 145 punten duurt deze situatie maximaal 1 jaar. Na 1 jaar vallen deze woningen namelijk terug in het gereguleerde segment, ook zonder dat er een bewonerswissel heeft plaatsgevonden. Voor woningen in het middensegment gaat de regulering in bij nieuwe huurcontracten. Wel geldt dat er in dit segment naar verwachting veel mutaties plaatsvinden vanwege het veelvuldig gebruik van tijdelijke

⁸ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1123

huurcontracten wat momenteel nog mogelijk is.⁹ Daarnaast hebben huurders met lopende huurcontracten in dit segment ook een betere onderhandelingspositie als gevolg van het wetsvoorstel betaalbare huur. Zowel huurder als verhuurder kunnen op basis van de puntentelling concluderen dat de huurprijs omlaag moet worden bijgesteld als de huurder zou vertrekken. Dit verandert de verhouding tussen huurder en verhuurder en leidt mogelijk dus al eerder tot bijstelling van de huurprijs.

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.

In algemene zin merk ik op dat de wijziging ten aanzien van het begrip duurzaam gemeenschappelijke huishouding is opgenomen in het ontwerpbesluit tot wijziging van het WWS dat thans nog voorligt bij de Raad van State en dat hun advisering ook een rol speelt bij de uiteindelijke vaststelling van het besluit en de definitieve bepaling van dit begrip.

Een meerpersoonshuishouden is een huishouden dat uit meer dan één persoon bestaat. De definitie van een meerpersoonshuishouden in de sociale verzekeringswereld is voor de toepassing van het WWS of WWSO voor het bepalen van maximale huurprijzen niet relevant.

Het huurrecht creëert een onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Voor huurders van een onzelfstandige woonruimte geldt dat zij een eigen ruimte hebben maar de wezenlijke voorzieningen (deels) delen met de andere bewoners. Doordat deze huurders geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, ligt het voor de hand dat zij recht hebben op individuele huurprijsbescherming. Voor een duurzaam gemeenschappelijk huishouden – wat in de regel een gezin zal betreffen – ligt het eerder voor de hand dat voor dit huishouden huurprijsbescherming geldt zoals die geldt voor zelfstandige woonruimten.

Het is onwerkbaar voor (onder meer) gemeenten om de mate van vriendschap tussen medehuurlers te beoordelen, zoals de vraag van de leden van de BBB-fractie luidt. Wat wel mogelijk is, is bepalen of sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Dit is een maatstaf die reeds in het bestuursrecht wordt toegepast, zoals op grond van de Huisvestingswet 2014, en dus uniform door huurders, verhuurders, gemeenten en Huurcommissie kan worden toegepast.

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

⁹ Eind vorig jaar is de Wet vaste huurcontracten aangenomen, die regelt dat huurcontracten voor een onbepaalde tijd weer de norm worden. De verwachting is dat op 1 juli 2024 de wet van kracht is.

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?

Nee, het begrip «zelfstandige woonruimte» wordt niet ten onrechte geherdefinieerd. Het ontwerpbesluit betaalbare huur scherpt het begrip aan op basis van huidige jurisprudentie, om een uniforme toepassing van het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte te bevorderen en om de mogelijkheden voor oneigenlijke omzeiling van de huurregelgeving weg te nemen. Dit voorkomt verwarring bij partijen over de te hanteren huurprijzen en versterkt de rechtszekerheid van zowel huurders als verhuurders. Ook wordt hiermee voorkomen dat gemeenten op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte oordelen dat een woonruimte zelfstandig is, terwijl de woonruimte op grond van de Huisvestingswet 2014 onzelfstandig is. Om gemeenten te hulp te komen, wordt de definitie uit het Besluit huurprijzen woonruimte samengetrokken met die op grond van de Huisvestingswet 2014.

Om ervoor te zorgen dat het verhuren van onzelfstandige woonruimten (kamers) blijft lonen, worden de puntprijzen in het WWSO met 25 procent opgehoogd. Het is ook niet per se een gegeven dat de cumulatie van 4 keer een kamerhuur, zoals in de vraag van de leden van de BBB-fractie genoemd, lager ligt dan een enkele huursom van een gezin. Sterker nog; die zal in gevallen ook hoger kunnen liggen.

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?

De term «meerpersoonshuishouden» is geen term uit het huurrecht. Voor veel woningen die nu met groepscontracten als zelfstandig worden verhuurd, geldt reeds dat het feitelijk gebruik onzelfstandig is door de manier van samenwonen van de betrokkenen (ongeacht een groepscontract). De huidige definitie zou het mogelijk kunnen maken dat de geldende huur(prijs)regelgeving kan worden omzeild, ten nadele van de huurder. Indien het contract bij toetsing onzelfstandig blijkt, dan is het contract gereguleerd en geldt dus geen overgangsrecht op grond van het wetsvoorstel betaalbare huur. Nu is het ook al zo dat huurders vaak in het gelijk worden gesteld als ze naar de Huurcommissie stappen, omdat sprake is van verkapte kamerverhuur. De NOS heeft afgelopen zomer onderzoek gedaan naar groepscontracten waaruit bleek dat veel verhuurders het WWSO proberen te «omzeilen» door groepscontracten.¹⁰ Ook in het artikel van NOS gaat het om huurders met een groepscontract, waarbij de Huurcommissie uitspreekt dat het om kamerverhuur gaat. De vorm van het contract is dus niet doorslaggevend, maar de feitelijke situatie. Overigens kan een groepscontract onder de aangescherpte

¹⁰ <https://nos.nl/artikel/2488519-huisbazen-kunnen-meer-huur-vragen-door-regels-te-omzeilen>

definitie nog steeds worden toegepast op kamerverhuur: de groep huurders heeft dan gezamenlijk een groepscontract, waarbinnen per onzelfstandige eenheid de huurprijs wordt bepaald (en vastgelegd in het contract) op basis van het WWSO. Zo kunnen de voordelen van een groepscontract (bijvoorbeeld dat de huurders zelf kunnen bepalen met wie ze samenwonen) toch worden benut, zonder dat het groepscontract «misbruikt» wordt om een gereguleerde huurprijs te «omzeilen».

Een stel dat samenwoont is per definitie een meerpersoonshuishouden. De aangescherpte definitie van «zelfstandige woonruimte» is in het leven geroepen om een duidelijk onderscheid te creëren voor het toepassen van het WWS dan wel het WWSO op (ver)huursituaties. Een stel vormt in de regel altijd een gemeenschappelijk huishouden. Dit ligt anders bij mensen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met elkaar vormen en alleen een woning delen. Indien huurders die elkaar minder goed kennen en de voorzieningen van de woonruimte samen delen, zal dit naar de aard van het gebruik als kamerverhuur gezien worden.

Het klopt dat personen die in andere hoedanigheden dan die van een (gehuwd) stel samenwonen ook een duurzaam gemeenschappelijk huishouden kunnen vormen. Dit is ook als zodanig niet uitgesloten in het ontwerpbesluit betaalbare huur en is in de daartoe behorende nota van toelichting uitgelegd.

De aangescherpte definitie werkt geen rechtsongelijkheid in de hand, maar herstelt juist een omissie en onduidelijkheid in de rechtsbescherming van huurders. Het huidige stelsel gaat reeds uit van een onderscheid tussen zelfstandige woonruimten en onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur). Omdat de aard van de huur anders is, is ook een andere berekening van de maximale huurprijs op zijn plaats. Juist in het huidige stelsel geldt onduidelijkheid en rechtsongelijkheid, aangezien niet alle kamerhuurders gelijk worden behandeld: ook al is het feitelijk gebruik hetzelfde, de contractvorm zou ervoor kunnen zorgen dat niet het WWSO maar het WWS van toepassing is. Dit is een onwenselijke situatie waardoor de reeds geldende huur(prijs)regelgeving omzeild kan worden. Indien de woonruimte daardoor liberaliseert, heeft de kamerhuurder geen huurprijsbescherming. Juist dit werkt rechtsongelijkheid in de hand, vergeleken met andere kamerhuurders die wel onder het puntenstelsel voor kamerverhuur vallen.

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?

De aangescherpte definitie van «zelfstandige woonruimte» uit het ontwerpbesluit betaalbare huur heeft geen gevolgen voor non-traditionele vormen van samenleven. Een «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» kan een gezin of koppel zijn, maar ook een non-traditionele samenlevingsvorm. Een samenwonend meeroudergezin of polyamoreuze relatie kan dus ook een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Bovendien verbiedt de nieuwe definitie geen verhuur aan niet-duurzaam gemeenschappelijke huishoudens: de definitie bepaalt alleen welk puntenstelsel wordt toegepast om de huurprijs voor die situatie te bepalen. Van woondiscriminatie in de zin van de Wet goed verhuurderschap is dan ook geen sprake. Door de aangescherpte definitie

is het onderscheid tussen WWS en WWSO verduidelijkt. Dit helpt de rechtszekerheid van huurders en verhuurders.

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 geïnventariseerd hoeveel woonplekken verloren gaan door de extra eis van «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» voordat een woning als zelfstandige woning mag worden betiteld?

Het is correct dat verhuurders in gevallen waarin zij ten onrechte de reeds geldende huur(prijs)regelgeving omzeilen hun huurprijs naar beneden moeten aanpassen als gevolg van de verduidelijking van deze definitie. Dit kan leiden tot lagere huuropbrengsten. Echter benadruk ik dat op basis van de huidige definitie van «zelfstandige woonruimte» veel (ver)huursituaties al onder het WWSO vallen, ook al worden groepscontracten toegepast. Dat komt omdat de Huurcommissie in haar beoordeling kijkt naar het feitelijke gebruik van de woonruimte en de verhouding tussen medehuurlers. Indien het gebruik naar haar aard onzelfstandig is, dan wordt al het WWSO toegepast. Significante verlaging van de huuropbrengsten is ten eerste te voorkomen door als verhuurder het huur(prijs-)recht correct toe te passen. Daarnaast breng ik het WWSO meer in lijn met het WWS. Om ervoor te zorgen dat verhuur op grond van het WWSO rendabeler is, wordt de puntprijs uit dat stelsel met 25 procent verhoogd. Omdat zonder inzicht in individuele contracten en feitelijke woonomstandigheden onmogelijk kan worden bepaald of woonruimten terecht te boek staan als zelfstandig, kan ook geen inschatting gegeven worden van eventueel verlies aan rendement. Evenmin is in te schatten hoeveel woonruimten «verloren» zouden gaan als gevolg van een eventueel verlies aan rendement.

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?

Het is goed dat men naar elkaar omkijkt, zeker in deze tijden van grote woningschaarste. De voorgestelde aanscherping van de definitie van «zelfstandige woonruimte» verbiedt dan ook geen enkele vorm van woningdelen, maar beoogt enkel om huurders de juiste huurprijsbescherming te bieden, afhankelijk van de feitelijke (ver)huursituatie. Indien de verhuurder instemt met verhuur aan meer dan twee personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, dan is sprake van kamerverhuur. In dat geval is het WWSO op beide huurders van toepassing. Om ervoor te zorgen dat verhuur onder het WWSO ook rendabel is, worden de puntprijzen uit dat stelsel met 25 procent opgehoogd.

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 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». Zij 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.

De door de leden van de BBB-fractie genoemde initiatieven zijn mooie voorbeelden van woningdelen en hospitaverhuur, die erg nodig zijn in deze tijden van schaarste aan woningen. Zoals in paragraaf 5.2 is toegelicht, is het de bedoeling dat de aangescherpte definitie van «zelfstandige woonruimte» niets verandert aan de mogelijkheid om mee te doen aan deze initiatieven en over te gaan tot hospitaverhuur. De definitie beoogt alleen duidelijkheid te scheppen over de reeds bestaande rechtsbescherming en de wijze van vaststellen van de huurprijs die verschillende huurders genieten op basis van hun feitelijke (ver)huursituatie. Ik ben daarnaast voornemens om een uitzondering op de aangescherpte definitie van «zelfstandige woonruimte» te maken, zodat hospitaverhuur laagdrempelig mogelijk blijft. De exacte invulling volgt na advisering op de ontwerpbesluiten door de Afdeling advisering van de Raad van State.

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 gemeente Amsterdam heeft in 2019 inderdaad geen eis aan de contractvorm gesteld. Voor alle duidelijkheid; dat stelt de regering ook niet voor met het ontwerpbesluit betaalbare huur. Dit voorstel verbiedt nadrukkelijk geen contractvormen. Wel verduidelijkt dit voorstel welk WWS gebruikt moet worden om de huurprijs te bepalen. Groepscontracten kunnen dus nog steeds gebruikt worden om de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk te benutten. Wel is het onwenselijk als deze contractvorm gebruikt wordt om het WWSO te omzeilen terwijl feitelijk sprake is van kamerverhuur. Groepscontracten blijven handig om te zorgen dat bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor coöptatie bij mutatie van huurders en gemeenschappelijke verantwoordelijkheden en het overmaken van de huur. Ik ben dan ook geen tegenstander van groeps- of friendscontracten. Wel vind ik het belangrijk dat in een enorm schaarse woningmarkt woningzoekenden en huurders voldoende bescherming hebben.

In Amsterdam gold tussen 2016 en 2018 een uitzondering op de omzettingsvergunning voor woongroepen. Dat is iets anders dan dat deze woonvorm daarmee zelfstandig is. Gemeenten bepalen niet of de woning zelf- of onzelfstandig is. Wel kunnen gemeenten indien dat noodzakelijk is op basis van de Huisvestingswet 2014 een vergunningplicht instellen voor veranderingen in de woonruimtevoorraad. Op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 kan zo een vergunning worden ingesteld voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte. Het

is aan een gemeente om al dan niet zo een vergunningplicht in het leven te roepen en hier bepaalde voorwaarden en voorschriften aan te verbinden. Tot 2021 gold in Rotterdam inderdaad een vrijstelling van de omzettingsvergunning voor woonsituaties met ten hoogste drie bewoners. Anders dan de vraagstelling suggereert, betekent dat niet dat er dan sprake is van zelfstandige bewoning. Er is sprake van onzelfstandige bewoning waarbij een gemeente ervoor kiest hier geen vergunning voor te vragen. Rotterdam is overigens in 2021 teruggekomen van deze vrijstelling en stelt nu ook bij drie bewoners een vergunning weer verplicht. Het aantal omzettingsvergunningen dat de gemeente Amsterdam heeft verleend nadat een individueel huurcontract daar verplicht is gesteld, heb ik niet tot mijn beschikking.

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?

Nee, die mening deel ik niet. De nieuwe definitie legt de reeds bestaande huur(prijs)regelgeving op een duidelijkere wijze vast, zodat het niet meer mogelijk is om deze huur(prijs)regelgeving te omzeilen. De aangescherpte definitie werkt dan ook geen rechtsongelijkheid in de hand, maar bevordert juist dat verhuurders zich beter houden aan het onderscheid tussen de huur van een zelfstandige woonruimte en die van onzelfstandige woonruimte bij het bepalen van de hoogte van de huurprijs. Het huidige stelsel gaat reeds uit van een onderscheid tussen zelfstandige woonruimten en onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur). Omdat de aard van de huur anders is, is ook een andere berekening van de maximale huurprijs op zijn plaats. In de huidige situatie zou de verhuurder kunnen kiezen voor een contractvorm, ook al is het feitelijk gebruik hetzelfde, waarbij ten onrechte niet het WWSO maar het WWS wordt toegepast. Indien de woonruimte daardoor liberaliseert, heeft de kamerhuurder ten onrechte geen huurprijsbescherming. Daarnaast, zoals reeds genoemd, worden de puntprijzen in het WWSO met 25 procent opgehoogd. Dit om ervoor te zorgen dat het verhuren van onzelfstandige woonruimten (kamers) loont. Het is daarnaast zoals tevens eerder genoemd ook niet per se gegeven dat de cumulatie van meerdere kamerhuursommen zoals in de vraag van de leden van de BBB-fractie genoemd, altijd lager ligt dan de enkele huursom van een gezin. Sterker nog; die zal in meerdere gevallen ook hoger kunnen liggen. Van discriminatie is geen sprake, want er wordt geen onderscheid gemaakt naar wie de woning huurt. Het criterium «een duurzame gemeenschappelijke huishouding» is objectief en bepaalt uiteindelijk of voor de woning als geheel een huurprijs volgens het WWS moet worden gevraagd of volgens het systeem van het WWSO voor kamergewijze verhuur.

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?

Zoals genoemd kijkt de Huurcommissie nu ook naar de feitelijke situatie. Voor veel woningen die nu met groepscontracten als zelfstandig worden verhuurd, geldt reeds dat het feitelijk gebruik ervan onzelfstandig kan zijn. Indien het contract bij toetsing onzelfstandig blijkt, dan is het contract gereguleerd en geldt dus geen overgangsrecht op grond van het wetsvoorstel betaalbare huur. Nu is het ook al zo dat huurders vaak in het gelijk worden gesteld als ze naar de Huurcommissie stappen, omdat sprake is van verkapte kamerverhuur. De NOS heeft afgelopen zomer onderzoek gedaan naar groepscontracten waaruit bleek dat veel verhuurders het WWSO proberen te «omzeilen» door groepscontracten.¹¹ Ook in het artikel van NOS op 3 gaat het om huurders met een groepscontract, waarbij de Huurcommissie uitsprekt dat het om kamerverhuur gaat. De vorm van het contract is niet doorslaggevend, maar de feitelijke situatie.

Kamerhuurders (financieel vaak kwetsbaar) hebben belang bij toepassing van de huurprijsbescherming van het WWSO. Dit is een belangrijk deel van de betaalbaarheidsdoelstelling van de wet. Een contract voor een onzelfstandige woonruimte biedt een geregleerde huurprijs én brede toegang tot de Huurcommissie (voor bijvoorbeeld geschillen over onderhoud of de afrekening van servicekosten). Als deze woonruimten als zelfstandig worden gezien, zijn zij vaak geliberaliseerd door 1) de grote oppervlakte (voor meerdere studenten) en 2) de ligging in studentensteden met hoge WOZ-waarden. Verkeerd gebruik van groepscontracten kan leiden tot geliberaliseerde kamerverhuur en holt daarmee de werking van het WWSO uit. Met het wetsvoorstel betaalbare huur gaan naast de Huurcommissie ook de gemeenten het WWS(O) toepassen. Daarmee wordt een duidelijk onderscheid tussen zelfstandig en onzelfstandig des te belangrijker.

Dit komt naast de bevoegdheid die gemeenten op grond van de Huisvestingswet 2014 hebben om toezicht te houden op de naleving ervan en zo nodig handhavend op te treden bij kamergewijze verhuur die niet voldoet aan de gestelde voorwaarden. Nagenoeg alle studentensteden waar kamerverhuur veel voorkomt, verplichten omzettingsvergunningen via de huisvestingsverordening. Hierbij voeren gemeenten actief beleid om voorwaarden te stellen aan kamerverhuur en overlast daarvan te beperken. Het is onwenselijk als een gemeente in het kader van haar toezichthoudende taak ten aanzien van eenzelfde woning zou moeten oordelen dat er 1) vanuit de Huisvestingswet 2014 wel sprake is van kamerverhuur en dus een omzettingsvergunning noodzakelijk is, maar dat er 2) op grond van het WWS geen sprake is van kamerverhuur en dus geen huurprijsbescherming geldt omdat de woning vanwege een groepscontract als zelfstandig moet worden aangemerkt.

¹¹ <https://nos.nl/artikel/2488519-huisbazen-kunnen-meer-huur-vragen-door-regels-te-omzeilen>

Daarom is voorgesteld om de definitie die de Huisvestingswet 2014 hanteert over te nemen in het WWS en WWSO. Dit komt erop neer dat voor zelfstandige bewoning sprake moet zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.

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?

Zoals gesteld worden huurders nu vaak al in het gelijk gesteld als ze naar de Huurcommissie stappen, omdat sprake is van verkapte kamerverhuur. Daar waar er toch geoordeeld zou worden dat er bij afzonderlijke huishoudens, zoals de vraagstelling stelt, de ene keer wel sprake is zelfstandige bewoning en andere keer weer niet, is juist behoefte aan meer duidelijkheid. Daar voorziet het ontwerpbesluit in. Daar waar het lijkt dat de leden van de BBB-fractie die verduidelijking in het voordeel van de verhuurder willen laten uitvallen waarbij verhuurders via het groepscontract de huur kunnen vragen die ze willen, kies ik voor de kant van de huurder met juiste rechtsbescherming. Wel verhoog ik de prijzen met 25 procent in het WWSO om te zorgen dat kamerverhuur voldoende rendabel blijft.

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 woningwaarderingstelsel (WWS) gaat gelden. Kan de regering aangeven of de toetsing van de kwaliteit van de woning van bestaande contracten ex-nunc verloopt?

Het nieuwe WWS gaat per direct in. Echter geldt er voor bestaande geliberaliseerde huurcontracten overgangsrecht: voor momenteel geliberaliseerde contracten met een kwaliteit (puntenaantal) die thuis hoort in het laaghuursegment (het huidige gereguleerde segment) geldt de overgangperiode van 1 jaar. Voor geliberaliseerde contracten met een kwaliteit in het middenhuursegment geldt dat de regulering pas ingaat bij nieuwe contracten. Voor huidige gereguleerde contracten geldt dat het nieuwe WWS per direct ingaat.

Welk puntenaantal leidend is bij huurprijsstoetsing is afhankelijk van de door de huurder gestarte procedure. De Huurcommissie kent zowel een ex nunc- als een ex tunc-toetsingsprocedure (respectievelijk art. 7:254 en art. 7:249 BW). Een gemeente die toezicht houdt op huurprijzen toetst altijd ex nunc.

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?

Bestaande geliberaliseerde contracten, dat wil zeggen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens zoals die gold op het moment van het ingaan

van het contract, die qua punten in het middenhuursegment vallen, kennen geen huurprijsregulering. Slechts bij een nieuw contract gaat de middenhuurregulering in. Het toetsmoment dat wordt gebruikt om de maximale huurprijs te bepalen, is afhankelijk van de procedure die de huurder volgt. De Huurcommissie kent twee soorten huurprijsstoetsing, die verschillen qua toetsmoment en uitkomst: huurprijsstoetsing op basis van punten (zonder terugwerkende kracht) en aanvangshuurprijsstoetsing (met terugwerkende kracht). Het aantal punten wordt bij toetsing op grond van artikel 7:254 BW (huurprijsstoetsing op basis van punten) ex nunc vastgesteld: de huurder stelt in zijn of haar voorstel een datum voor waarop de nieuwe, lagere huurprijs in dient te gaan. Bij aanvangshuurprijsstoetsing (art. 7:249 BW) is echter sprake van ex tunc-toetsing: dan wordt gekeken naar het puntentotaal van de woonruimte op het moment van ingaan van het contract. Bij deze laatstgenoemde toetsingsprocedure heeft de huurder ook recht op teruggave van de te veel betaalde huur sinds de aanvang van het contract.

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?

Of bestaande contracten op dit moment ex nunc of ex tunc getoetst moeten worden, is afhankelijk van de door huurder gevolgde procedure. De Huurcommissie kent zowel een ex nunc- als een ex tunc-toetsingsprocedure (respectievelijk huurprijsstoetsing op basis van punten, op basis van art. 7:254 en aanvangshuurprijsstoetsing op basis van art. 7:249 BW). Deze procedures verschillen qua toetsmoment én uitkomst voor huurder en verhuurder. Bij aanvangshuurprijsstoetsing wordt gekeken naar de kwaliteit en de maximale huurprijs bij aanvang van het contract. De huurder krijgt daarmee ook recht op teruggave van de (eventueel) te veel betaalde huur sinds aanvang van het contract. Bij huurprijsstoetsing op basis van punten (art. 7:254 BW) is geen sprake van teruggave van te veel betaalde huur: de (eventueel) lagere huurprijs geldt vanaf het moment (in de toekomst) dat de huurder in zijn of haar voorstel heeft aangedragen. Een gemeente die toezicht houdt op huurprijzen toetst altijd ex nunc. Het wetsvoorstel betaalbare huur maakt het mogelijk dat huurders met een (mogelijk onterecht) geliberaliseerd contract ook toegang krijgen tot ex nunc-toetsing door de Huurcommissie op grond van art. 7:254 BW.

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 weggefallen bijvoorbeeld.

Door de modernisering van het WWS geldt dat huurwoningen hier qua WWS-punten doorgaans op vooruit gaan, tenzij zij een slecht energielabel hebben of momenteel renovatiepunten genieten. Voor de objectivering en vereenvoudiging van het WWS geldt dat dit van woning tot woning kan verschillen, maar de effecten zich grosso modo uitmiddelen. Dit komt omdat het nieuwe WWS niet ongunstig is voor verhuurders binnen bestaande contracten, omdat veel zaken beter gewaardeerd worden:

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

- uitbreiding waardering voor voorzieningen in keuken, zoals kokend-waterkranen en inductieplaten;
- hogere waardering voor voorzieningen in badkamer, zoals handdoek-radiatoren, kastjes met ingebouwde wastafel en extra kastruimte.

Enkel de minpunten voor energielabels en de afschaffing van renovatiepunten kunnen een verslechtering betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Voor wat betreft de minpunten op de slechte energielabels is er echter sprake van voorzienbaarheid. Van particuliere verhuurders in het huidige gereguleerde segment is in 2011 een verduurzamingsinspanning gevraagd door 80 procent van hun woningen op label C of beter te brengen.¹² In de brief van 28 februari 2022¹³ is vervolgens geconstateerd, dat woningcorporaties de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 bijna hebben gehaald. Aan de verduurzamingsopgave is ook aandacht besteed in de nationale prestatieafspraken, die gemaakt zijn met Aedes, de Woonbond en VNG. Afgesproken is dat woningcorporaties woningen met energielabel E, F en G uiterlijk in 2028 hebben aangepakt. Over deze afspraken is uw Kamer geïnformeerd per brief.¹⁴ Voor wat betreft renovatie werkt dit vaak door op het puntenaantal van de woning of is er sprake van onderhoud waartoe de verhuurder in elk geval verplicht is. Renovatie kan bijvoorbeeld leiden tot een verbetering van het energielabel. Bovendien is de zogenaamde «bonnetjessystematiek» waarmee het systeem van renovatiepunten werkt erg handhavingssintensief en fraudegevoelig.

Het is noodzakelijk dat verhuurders, met het oog op de verduurzamingsopgave, ruim voor 2030 aan de slag gaan met de verduurzaming van hun woning(en). Daarom worden verhuurders vooruitlopend op de voorgenomen wet- en regelgeving gestimuleerd om de energieprestatie van slecht geïsoleerde woningen te verbeteren. Met de aftrekpunten voor slechte energielabels wordt tevens tegemoetgekomen aan de motie Kuiken c.s.¹⁵ en de motie Nijboer/Bromet¹⁶, waarin verzocht is om een huurprijsverlaging mogelijk te maken bij woningen met een slechte energieprestatie.

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?

De puntentelling van een woning wordt mede bepaald door de energieprestatie; die wordt bepaald met een geldig energielabel. Op het moment dat een energielabel niet meer geldig is, wordt de energieprestatie bepaald met het bouwjaar. Een verhuurder kan in dit geval een nieuw label aanvragen. Alleen als in de tussentijd de normering van energielabels is veranderd, kan dit leiden tot een lager label dan in eerste instantie geldig was.

Voorbeeld 1: de woning is gebouwd in 2003 en heeft energielabel A. Na 10 jaar vervalt de geldigheid van een energielabel. Deze woning krijgt dan het puntenaantal op basis van het bouwjaar. Die waardering leidt echter tot hetzelfde puntenaantal.

¹² Kamerstukken II 2011/12, 30 196, nr. 180

¹³ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 548

¹⁴ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

¹⁵ Kamerstukken II 2022/23, 36 200, nr. 26.

¹⁶ Kamerstukken II 2021/22, 35 925 VII, nr. 71

Voorbeeld 2: de woning is gebouwd in 1900 en heeft na een renovatie energielabel A. In 2024 is het energielabel verlopen. Gelet op het bouwjaar wordt een waardering toegekend als ware het energielabel G. In 2024 treedt hierdoor een puntenverlaging op. De verhuurder kan een nieuw label aanvragen, dat vrijwel zeker hoger uitkomt dan label G gezien het voorgaande A-label. In 2021 zijn de normeringen van energielabels aangepast waardoor de woning volgens hedendaagse standaarden label B haalt. De verhuurder zal verder moeten verduurzamen om de tegenwoordige standaard van label A te behalen.

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?

Het is niet juist dat bij een ex-nunc toetsing ieder jaar door verandering van de WOZ-waarde en WOZ-weging in het WWS-systeem het aantal punten verandert. De in het WWS te hanteren parameters ter bepaling van het aantal punten voor de WOZ, worden jaarlijks geïndexeerd met de gemiddelde stijging of daling van de WOZ-waarde. De wegingsmethodiek blijft jaarlijks gelijk. Dit betekent dat het aantal WOZ-punten van een woning alleen verandert indien de WOZ-waarde van die woning stijgt of daalt in afwijking van het landelijk gemiddelde. Daarbij wordt opgemerkt, dat een geringe afwijking er uiteindelijk toe kan leiden dat er een beperkt puntenverschil ontstaat dat door de toe te passen afronding uiteindelijk uitkomt op nihil.

Voorts wordt beoogd dat enkel een verlaging van de WOZ-waarde er niet toe kan leiden dat een woning met een geliberaliseerde huur bij dezelfde huurder een woning kan worden met een gereguleerde huur. In het aan de Kamer voorgelegde ontwerpbesluit ter wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt hierin voorzien met het beoogde artikel 2 lid 2.

Kan de regering uitleggen hoe een ex-nunc telling van de bestaande contracten kan worden gezien als een eerbiedigende werking?

Het is niet zo dat er altijd sprake is van eerbiedigende werking. Dat wordt in algemene zin van geval tot geval afgewogen. Wanneer de nieuwe regels in het voordeel zijn voor degenen tot wie zij zich richten, is het niet voor de hand liggend om eerbiedigende werking toe te passen. Bij het wetsvoorstel betaalbare huur is er voor gekozen eerbiedigende werking toe te passen op de regulering van de middenhuur omdat hier anders lopende het huurcontract niet te verwachten huurderverandering zou kunnen ontstaan. Bestaande contracten ten aanzien van woningen met een puntenaantal in het middensegment, blijven daarom ongemoeid. Ten aanzien van het WWS is hier niet voor gekozen. Dit komt omdat het nieuwe WWS in algemene zin niet ongunstig is voor verhuurders die woningen verhuren onder bestaande contracten omdat veel zaken beter gewaardeerd worden:

- goede energielabels worden beter gewaardeerd;
- de WOZ-cap wordt opgetrokken waarbij de WOZ-cap wordt opgehoogd naar 186 punten en een woning kan niet verder terug vallen dan 186 punten;
- betere waardering van de privé buitenruimte;
- waardering van gedeelde buitenruimte;
- versoepelen aftrekpunten bij geen buitenruimte;
- temperatuurregulering wordt gewaardeerd;
- uitbreiding waardering voor voorzieningen in keukens, zoals kokendwaterkranen en inductieplaten;

- hogere waardering voor voorzieningen in badkamer, zoals handdoek-radiatoren, kastjes met ingebouwde wastafel en extra kastruimte.

De objectivering van het WWS geldt dus direct in het huidige gereguleerde segment, met een jaar overgangstermijn voor woningen die nu geliberaliseerd zijn maar qua puntenaantal in het lage segment vallen, en bij nieuwe contracten voor middenhuur (doordat de ophoging van de liberalisatiegrens pas komt te gelden na mutatie). Omdat de modernisering meer mogelijkheden tot WWS-punten geeft, zoals weergegeven in de hiervoor genoemde opsomming, is eerbiedigende werking niet voor de hand liggend omdat de het nieuwe WWS eerder als verruiming is te beschouwen.

Enkel de minpunten voor energielabels kan een verslechtering betekenen ten opzichte van de huidige situatie bij bestaande contracten. Voor wat betreft de minpunten op de slechte energielabels is er echter sprake van voorzienbaarheid. Van particuliere verhuurders in het huidige gereguleerde segment is in 2011 een verduurzamingsinspanning gevraagd door 80 procent van hun woningen op label C of beter te brengen.¹⁷ In de brief van 28 februari 2022¹⁸ is vervolgens geconstateerd, dat woningcorporaties de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 bijna hebben gehaald. Aan de verduurzamingsopgave is ook aandacht besteed in de nationale prestatieafspraken, die gemaakt zijn met Aedes, de Woonbond en VNG. Afgesproken is dat woningcorporaties woningen met energielabel E, F en G uiterlijk in 2028 hebben aangepakt. Over deze afspraken is uw Kamer geïnformeerd per brief.¹⁹

Het is noodzakelijk dat verhuurders, met het oog op de verduurzamingsopgave, ruim voor 2030 aan de slag gaan met de verduurzaming van hun woning(en). Daarom worden verhuurders vooruitlopend op de voorgenomen wet- en regelgeving gestimuleerd om de energieprestatie van slecht geïsoleerde woningen te verbeteren. Zo kunnen verhuurders die hun huurwoningen willen verduurzamen gebruik maken van de Subsidie-regeling verduurzaming en onderhoud huurwoningen (SVOH). Met de aftrekpunten voor slechte energielabels wordt tevens tegemoetgekomen aan de motie Kuiken c.s.²⁰ en de motie Nijboer/Bromet²¹, waarin verzocht is om een huurprijsverlaging mogelijk te maken bij woningen met een slechte energieprestatie.

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?

Doordat de liberalisatiegrens per 1 januari wordt geïndexeerd en de maximale huurprijzen volgend uit het WWS per 1 juli, wisselde in het verleden elk half jaar het puntenaantal dat correspondeerde met de liberalisatiegrens. De onderstaande tabel laat vanaf 2016 per half jaar zien bij welk puntenaantal een woning bij aanvang moest hebben om in het geliberaliseerde segment te vallen. Uit deze tabel wordt duidelijk dat de liberalisatiegrens veelal schommelde tussen de 142 en 145 punten. De ongekend hoge inflatie van de afgelopen periode heeft ervoor gezorgd dat

¹⁷ Kamerstukken II 2011/12, 30 196, nr. 180

¹⁸ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 548

¹⁹ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

²⁰ Kamerstukken II 2022/23, 36 200, nr. 26.

²¹ Kamerstukken II 2021/22, 35 925 VII, nr. 71

het puntenaantal corresponderende met de liberalisatiegrens sinds 2023 een sterkere schommeling kende.

Datum	Liberalisatiegrens	Benodigd aantal WWS-punten voor liberalisatie
1-1-2016	> € 710,68	146
1-7-2016	> € 710,68	145
1-1-2017	> € 710,68	145
1-7-2017	> € 710,68	145
1-1-2018	> € 710,68	145
1-7-2018	> € 710,68	143
1-1-2019	> € 720,42	145
1-7-2019	> € 720,42	142
1-1-2020	> € 737,14	145
1-7-2020	> € 737,14	142
1-1-2021	> € 752,33	145
1-7-2021	> € 752,33	143
1-1-2022	> € 763,47	145
1-7-2022	> € 763,47	141
1-1-2023	> € 808,06	149
1-7-2023	> € 808,06	136
1-1-2024	> € 879,66	148
1-7-2024	> € 879,66	144 ¹

¹ Uitgaande van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur per 1 juli

Doordat met het wetsvoorstel betaalbare huur het indexatiemoment van de maximale huurprijzen volgend uit het WWS wordt verplaatst naar 1 januari, blijft de liberalisatiegrens in de toekomst altijd corresponderen met een vast puntenaantal. Uitgaande van inwerkingtreding per 1 juli 2024, zal een woning tot en met 143 punten in het lage huursegment vallen. Voor die woningen geldt de regulering ook bij een lopend contract (per direct bij inwerkingtreding van de wet, ofwel met een jaar overgangsrecht). Uit de bovenstaande tabel blijkt dat in enkele jaren het benodigd aantal punten voor liberalisatie lager lag dan 144.

Zoals ook toegelicht in de inleiding is de inschatting op basis van het WoON2021 dat circa 9.000 woningen²² die mogelijk in het jaar van het afsluiten van het huurcontract voldoende punten hadden voor liberalisatie («terecht geliberaliseerd worden verhuurd»), een jaar na inwerkingtreding in huurprijs naar beneden moeten. Voor die woningen geldt een jaar overgangstermijn waarin de verhuurder een verschillende handelingsperspectieven heeft zoals eveneens toegelicht in de inleiding. De andere woningen die na inwerkingtreding van de wet minder dan 144 punten hebben, werden volgens het WoON2021 reeds voor een lagere huurprijs verhuurd.

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?

²² Belangrijke kanttekening daarbij is dat de cijfers van het WoON het jaar van het afsluiten van het huurcontract tonen en niet de maand.

De woordkeuze dat woningen «onterecht in het gereguleerde segment terecht zullen komen» wordt niet herkend. De 5.000 woningen waarnaar wordt verwezen zijn woningen die op basis van het huidige WWS meer dan 145 punten hebben en als gevolg van het nieuwe WWS in het gereguleerde huursegment verhuurd moeten worden, vooral als gevolg van de minpunten voor slechte energielabels, *mits* deze verhuurders in het jaar overgangsrecht geen wijzigingen aanbrengen in hun woning.

Ik verwacht geen massaclaims van deze eigenaren om verschillende redenen: allereerst geldt er een overgangstermijn van 1 jaar voor deze verhuurders. Het klopt dus niet dat in de vraag wordt gesteld dat er geen overgangsrecht zou zijn. Daarnaast is in de memorie van toelichting uiteengezet dat deze waardering gelegitimeerd is omdat Nederland staat voor een verduurzamingsopgave van gebouwen, die dermate van zwaarwegend belang is dat dit de beperking van het eigendomsrecht rechtvaardigt. Het kabinet zet in op verschillende maatregelen in het verduurzamen van de woningvoorraad, waar normering er één van is. Dit moet ervoor zorgen dat verhuurders aan de slag gaan met de verduurzaming van hun woningen zodat uiterlijk in 2030 alle huurwoningen minimaal energielabel D hebben. Middels flankerend beleid (o.a. SVOH) worden de financiële mogelijkheden om te verduurzamen vergroot voor verhuurders. Dit flankerende beleid zorgt ook voor een *fair balance* en mitigeert de beperking van het eigendomsrecht. Het kabinet heeft ook het voornemen om in 2030 het verhuren van woningen met energielabels E, F en G volledig te verbieden. Beleid hieromtrent is noodzakelijk in aanloop naar 2030 gezien de urgente klimaatopgave.

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?

Nee. Het huidige stelsel bevat reeds zowel een ex nunc- als een ex tunc-toetsing van huurprijzen. Een huurder kan de Huurcommissie vragen de aanvangshuurprijs (ex tunc) te toetsen, op grond van artikel 7:249 BW. Daarnaast staat het voor reeds gereguleerde contracten vrij om te allen tijde te verzoeken om huurprijsstoetsing op basis van punten (artikel 7:254 BW). Deze laatstgenoemde procedure betreft ex nunc-toetsing. Bestaande geliberaliseerde contracten worden met het wetsvoorstel betaalbare huur geëerbiedigd door middel van het voor die contracten geldende overgangsrecht. Overigens geldt voor bestaande geliberaliseerde contracten dus al de mogelijkheid om via aanvangshuurprijsstoetsing de maximale huurprijs op grond van het WWS af te dwingen. Dit leidt in de praktijk niet tot problemen.

Kan de regering verduidelijken of voor bestaande geliberaliseerde contracten ook de weg naar de huurcommissie open ligt in geval van onderhoudsproblemen?

Enkel gereguleerde huurcontracten hebben op dit moment toegang tot de Huurcommissie in het geval van onderhoudsproblemen. Indien de Huurcommissie de huurprijs van een bestaand contract verlaagt tot een gereguleerde huurprijs, dan krijgt die huurder ook toegang tot de Huurcommissie voor andere procedures, zoals de (onderhouds)gebreken-procedure.

Op grond van huidige regelgeving kan een geliberaliseerd contract met een kwaliteit in de huidige gereguleerde sector – zoals in het antwoord hierboven toegelicht – reeds verschuiven naar het gereguleerde segment, op grond van aanvangshuurprijsstoetsing ex artikel 7:249 BW. In dat kader kan ook de onderhoudssituatie van de woonruimte worden beoordeeld en meegewogen (op grond van artikel 12, eerste lid Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte).

Kan de regering verduidelijken of bestaande geliberaliseerde woningen ook onder de Wet goed verhuurderschap gaan vallen?

In de Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap opgenomen in de vorm van algemene regels. Deze regels, die bijvoorbeeld discriminatie en intimidatie moeten tegengaan, gelden voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars en dus ook voor verhuurders van bestaande geliberaliseerde woningen. Daarnaast bevat de Wgv de bevoegdheid voor gemeenten om in specifieke gebieden een verhuurvergunning voor de verhuur van gereguleerde woningen verplicht te stellen. Aan deze vergunning kan de gemeenteraad een aantal vergunningsvoorwaarden verbinden. Een van deze voorwaarden is dat de verhuurder bij de verhuur van een gereguleerde zelfstandige woonruimte de maximale huurprijs voor die woning op grond van het WWS moet respecteren. «Terecht» geliberaliseerde huurwoningen zijn uitgesloten van de reikwijdte van deze specifieke vergunningsvoorwaarde. Voor onzelfstandige woonruimte geldt een overgangsbepaling: handhaving is pas mogelijk nadat het WWSO gemoderniseerd is.

Op geliberaliseerde woningen met een kwaliteit die behoort tot het gereguleerde segment kan de gemeente met de Wet goed verhuurderschap reeds handhaven indien in die gemeente een verhuurvergunning is ingesteld en in de vergunningsvoorwaarden de maximale huurprijs is opgenomen. Op grond van artikel 24 van de Wet goed verhuurderschap geldt een overgangstermijn van 6 maanden voor verhuurders indien de gemeente een verhuurverordening vaststelt. Het staat de gemeente daarbij vrij om voor reeds verhuurde woningen, die qua punten onder het gereguleerde segment vallen, maar qua prijs geliberaliseerd zijn, een langere overgangstermijn aan de vergunningsvoorwaarde te verbinden.

Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt de Wet goed verhuurderschap dusdanig gewijzigd dat het hanteren van een maximale huurprijs conform het WWS voor het gereguleerde segment één van de landelijke algemene regels van goed verhuurderschap wordt. Het is daarbij dus niet langer een bevoegdheid van gemeenten, maar een wettelijke landelijke basisnorm. Daarbij is een overgangstermijn van een jaar opgenomen voor alle huurwoningen die geliberaliseerd worden verhuurd maar een kwaliteit hebben die hoort tot het lage huursegment.

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?

Het is niet zo dat er altijd sprake is van eerbiedigende werking. Dat wordt in algemene zin van geval tot geval afgewogen. Wanneer de nieuwe regels in het voordeel zijn voor degenen tot wie zij zich richten, is het niet voor de hand liggend om eerbiedigende werking toe te passen. Bij het wetsvoorstel betaalbare huur is er voor gekozen eerbiedigende werking toe te passen op de regulering van de middenhuur omdat hier anders lopende het huurcontract niet te verwachten huurderverandering zou kunnen ontstaan. Bestaande contracten ten aanzien van woningen met een puntenaantal in het middensegment, blijven daarom ongemoeid. Ten aanzien van het WWS is hier niet voor gekozen. Dit komt omdat het nieuwe WWS in algemene zin niet ongunstig is voor verhuurders die woningen verhuren onder bestaande contracten omdat veel zaken beter gewaardeerd worden:

– goede energielabels worden beter gewaardeerd;

- de WOZ-cap wordt opgetrokken waarbij de WOZ-cap wordt opgehoogd naar 186 punten en een woning kan niet verder terug vallen dan 186 punten;
- Betere waardering van de privé buitenruimte;
- waardering van gedeelde buitenruimte;
- versoepelen aftrekpunten bij geen buitenruimte;
- temperatuurregulering wordt gewaardeerd;
- uitbreiding waardering voorzieningen in keukens, zoals kokend-waterkranen en inductieplaten;
- hogere waardering voorzieningen in badkamer, zoals handdoekradiatoren, kastjes met ingebouwde wastafel en extra kastruimte.

De objectivering van het WWS geldt dus direct in het lage segment, na en na één jaar bij geliberaliseerde contracten die qua puntenaantal in het lage segment horen, en bij nieuwe contracten voor middenhuur (de ophoging van de liberalisatiegrens pas komt te gelden na mutatie). Omdat de modernisering meer mogelijkheden tot WWS-punten geeft, zoals weergegeven in de hiervoor genoemde opsomming, is eerbiedigende werking niet voor de hand liggend omdat het nieuwe WWS eerder als verruiming is te beschouwen. Immers worden de verhuurmogelijkheden hiermee verruimd waardoor er een hogere huursom kan worden gevraagd.

Enkel de minpunten voor energielabels kan een verslechtering betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Voor wat betreft de minpunten op de slechte energielabels is er echter sprake van voorzienbaarheid. Van particuliere verhuurders in het huidige gereguleerde segment is in 2011 een verduurzamingsinspanning gevraagd door 80 procent van hun woningen op label C of beter te brengen.²³ In de brief van 28 februari 2022²⁴ is vervolgens geconstateerd, dat woningcorporaties de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 bijna hebben gehaald. Aan de verduurzamingsopgave is ook aandacht besteed in de nationale prestatieafspraken, die gemaakt zijn met Aedes, de Woonbond en VNG. Afsproken is dat woningcorporaties woningen met energielabel E, F en G uiterlijk in 2028 hebben aangepakt. Over deze afspraken is uw Kamer geïnformeerd per brief.²⁵

Het is noodzakelijk dat verhuurders, met het oog op de verduurzamingsopgave, ruim voor 2030 aan de slag gaan met de verduurzaming van hun woning(en). Daarom worden verhuurders vooruitlopend op de voorgenomen wet- en regelgeving gestimuleerd om de energieprestatie van slecht geïsoleerde woningen te verbeteren. Met de aftrekpunten voor slechte energielabels wordt tevens tegemoetgekomen aan de motie Kuiken c.s.²⁶ en de motie Nijboer/Bromet²⁷, waarin verzocht is om een huurprijsverlaging mogelijk te maken bij woningen met een slechte energieprestatie.

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

²³ Kamerstukken II 2011/12, 30 196, nr. 180

²⁴ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 548

²⁵ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

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

²⁷ Kamerstukken II 2021/22, 35 925 VII, nr. 71

geldende WWS. Kan de regering bevestigen dat bestaande contracten inderdaad onder het nieuwe WWS berekend gaan worden?

Het nieuwe WWS gaat per direct in. Bestaande gereguleerde contracten – die zijn afgesloten vóór inwerkingtreding van de wet – worden aan de hand van dit nieuwe WWS beoordeeld. Voor lopende geliberaliseerde contracten geldt het overgangsrecht waar met dit wetsvoorstel in wordt voorzien. Toetsing kan zowel ex nunc als ex tunc gebeuren, dit is afhankelijk van de procedure die wordt gevolgd. Bij de Huurcommissie is zowel aanvangshuurprijs-toetsing (ex tunc, ex art. 7:249 BW) als huurprijs-toetsing op basis van (huidige) punten (ex nunc, ex art. 7:254 BW) mogelijk. Een gemeente toetst altijd ex nunc.

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?

Voor bestaande gereguleerde huurcontracten geldt dat het dwingend maken van het WWS per direct ingaat. Een verhuurder met een dergelijk contract, die na inwerkingtreding van de wet te veel huur vraagt ten opzichte van het dan geldende WWS (ex nunc), is in overtreding en kan een boete krijgen. Voor huidig geliberaliseerde huurcontracten geldt het overgangsrecht zoals beschreven in de memorie van toelichting. Pas nadat het dwingend maken van het WWS op deze contracten van toepassing wordt, dienen verhuurders hun huurprijs aan te passen aan het dan geldende WWS.

Overigens kunnen huurders met een geliberaliseerd huurcontract op grond van huidige regelgeving reeds hun huurprijs laten toetsen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie kan de verhuurder opleggen deze huurprijs te verlagen indien de kwaliteit van de woonruimte in het gereguleerde segment valt. Gemeenten kunnen hier ook reeds op toezien middels een verhuurvergunning op grond van de Wet goed verhuurderschap. Van een recht voor verhuurders om een geliberaliseerde aanvangshuur nooit te hoeven veranderen is dus geen sprake.

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 toetsen 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?

Bij het bepalen van de maximale hoogte van de bestuurlijke boete is aangesloten bij de reeds bestaande systematiek van de Wet goed verhuurderschap, die sinds 1 juli 2023 van kracht is. Bij de vormgeving hiervan is destijds rekening gehouden met de ernst van de overtreding en het afschrikwekkende karakter van de boete. Hierbij is, mede op sterke voorspraak van uw Kamer, gekozen voor de 4^e categorie (in 2024: maximaal € 25.750) bij een eerste overtreding en de 5^e categorie (in 2024:

€ 103.000) bij recidive. Door deze maximale hoogte van de boetes wordt het verdienmodel van malafide verhuurders doorbroken. Van het risico op boetes voor het vragen van een te hoge huurprijs (alsook van overtreding van de andere algemene regels van de Wet goed verhuurderschap) gaat ook een preventieve werking uit en dit draagt eraan bij dat verhuurders zich op grote schaal gaan houden aan de regels. Dit is met name van belang omdat er nu geen overwegend risico is voor de verhuurder bij het vragen van een te hoge huur.

Bij herhaaldelijke overtreding van de regels blijkt dat de maximale boete van de vierde categorie (blijkbaar niet afschrikwekkend genoeg is. Het is in dat geval blijkbaar nog steeds lucratief voor de verhuurder in kwestie om zich niet aan de regels te houden. De hogere bestuurlijke boete voor recidive heeft als doel om recidivisten hard aan te pakken en mensen ervan te weerhouden de regels stelselmatig te overtreden.

In dit kader is wel nog van belang om op te merken dat handhaving door gemeenten te allen tijde proportioneel dient te zijn. Het gaat hier om een discretionaire bevoegdheid en maximale boetes, waarbij de gemeente steeds alle omstandigheden van het geval, zoals de ernst van de overtreding, moet betrekken. Hierin kan worden voorzien door de zogenoemde «escalatieladder» te doorlopen. Bij vaststelling van een eerste overtreding ligt een waarschuwing voor de hand, tenzij de overtreding zo ernstig is dat een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom noodzakelijk is. In ieder geval moet de verhuurder de kans krijgen om door middel van een waarschuwing of herstelsanctie zijn gedrag te wijzigen. Indien er een waarschuwing wordt afgegeven, of een herstelsanctie wordt opgelegd aan de verhuurder, is het bovendien de bedoeling dat aan de verhuurder wordt gemeld dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete kan worden opgelegd, en dat dit gepaard gaat met het openbaar maken van de overtreding. Mocht de verhuurder na een waarschuwing of herstelsanctie zijn gedrag niet aanpassen, kan een bestuurlijke boete worden opgelegd en kunnen zijn gegevens openbaar worden gemaakt. Pas indien de verhuurder zelfs na het opleggen van een eerste bestuurlijke boete zijn gedrag niet aanpast, kan de bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd. Het bovengestane in aanmerking nemend, zal een misverstand van een verhuurder met betrekking tot de uitleg van het WWS (resultierend in een verkeerde puntentelling) eerder leiden tot een waarschuwing van de gemeente, terwijl een verhuurder die systematisch een verscheidenheid aan regels overtreedt, eerder een boete riskeert. Daarnaast merk ik graag op dat de wet een maximum bepaalt maar dat een gemeente op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 6 van het EVRM de boetehoogte op een proportionele hoogte moet vaststellen. Het is dus zeker niet zo, zoals de vraagstelling enigszins suggereert, dat altijd het maximum kan worden opgelegd.

Wat betreft de schorsende werking van bezwaar en beroep kan ik het volgende opmerken. In het Nederlandse bestuursrecht heeft bezwaar en beroep in algemene zin geen schorsende werking (artikel 6:16 Awb). Die hoofdregel, die tegemoetkomt aan de eisen van rechtszekerheid en van slagvaardigheid van het openbaar bestuur, is breed aanvaard. Indien sprake is van een spoedeisend belang, kan de voorzieningenrecht op grond van artikel 8:81 Awb e.v. worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen door het besluit van de gemeente te schorsen zolang de bezwaren- en/of de beroepsprocedure loopt.

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?

Dit wetsvoorstel geeft de gemeente een bestuursrechtelijke mogelijkheid om in te grijpen bij te hoge huurprijzen. Hiermee wordt de geldende huurprijsbescherming van de huurder via het WWS en het WWSO versterkt. Het feit dat er sprake is van een huurcontract tussen verhuurder en huurder doet hier niet aan af. Bestuursrechtelijke boetes worden vaker opgelegd tegen overtredingen die een civielrechtelijke aard hebben. Daar zijn legio voorbeelden van om uit te putten. Wanneer een café of supermarkt alcohol verkoopt aan minderjarigen (civiele overeenkomst) kunnen gemeenten op basis van de Alcoholwet bijvoorbeeld ook handhaven met boetes. Wanneer in een dergelijke situatie louter de overeenkomst ontbonden kan worden, gaat er te weinig preventieve werking uit van de handhaving. Een bestuurlijke boete helpt in zo'n geval op normconform gedrag te bewerkstelligen.

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

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)?

Het principe van ex nunc-toetsing betekent dat de kwaliteit op het moment van toetsen leidend is voor de toe te passen huurprijs. Zowel bij toetsing door een gemeente als bij toetsing door de Huurcommissie op grond van art. 7:254 BW is sprake van ex nunc-toetsing. Deze procedure bij de Huurcommissie gaat uit van een voorstel van de huurder tot huurverlaging. De datum waarmee de huurverlaging volgens het voorstel in zou moeten gaan, geldt als toetsmoment. De gemeente constateert een overtreding (een hogere huurprijs dan zou mogen op basis van het huidige puntenaantal). De procedure uit art. 7:254 BW bestaat reeds op basis van huidige regelgeving. Huurders met een gereguleerd contract kunnen dus tijdens de gehele looptijd van hun contract de huurprijs laten toetsen. De praktijk wijst uit dat de situatie lopende het contract zelden wijzigt en ook niet vaak tot geschillen leidt. Ook gemeenten kunnen in het kader van de lokale verhuurvergunning op grond van de Wet goed verhuurderschap reeds eisen stellen aan maximale huurprijzen en doen daarbij aan ex nunc-toetsing.

Het is echter niet de verwachting dat de kwaliteit van de woonruimte volgens het WWS lopende het contract veel zal wijzigen. Zoals in de memorie van toelichting is toegelicht, kan dit voor komen indien de WOZ-waardeontwikkeling van de woonruimte negatief uitpakt ten opzichte van de landelijke WOZ-waardeontwikkeling. Dit zal echter niet vaak voor komen en ook niet altijd tot huurprijsstoetsing leiden. Een verhuurder hoeft de woonruimte immers ook niet te verhuren voor de maximale huurprijs op grond van het WWS. Bij toekomstige wijziging van

het WWS of de energielabelmethodiek is het aan de wetgever om te voorzien in passend overgangsrecht.

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?

Nee, het is niet zo dat het energielabel voor een bepaalde woning na 10 jaar per definitie lager zal uitkomen. De laatste methodewijziging vond plaats per 1 januari 2021 (de NTA 8800). Deze nieuwe methode NTA8800 was nodig vanwege de implementatie van een Europese richtlijn. Aan deze wijziging werd een effectanalyse gekoppeld om verschillen te vermijden. Hieruit bleek dat er gemiddeld *geen* lagere energielabels werden afgegeven. Voor individuele woningen konden wel wijzigingen in energielabelklasse optreden. Er werden wel structureel lagere energielabels afgegeven bij kleine woningen (woningen <40m²). Dat effect is daarom destijds in het WWS gecompenseerd: specifiek voor kleine woningen zijn meer punten toegekend waardoor het aantal punten niet omlaag ging.

In situaties waarin het nieuwe energielabel slechter is dan het voorgaande, kan een huurverlaging optreden als de woning tegen (bijna) de maximale huurprijs wordt verhuurd.

Zij merken op dat het aantal WOZ-punten jaarlijks verschillen. 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 mondiaans maat omhoog kan, wanneer WOZ-punten weer omhooggaan?

Het klopt niet dat de WOZ-punten per definitie jaarlijks verschillen. Zie hiervoor ook het antwoord op de volgende vraag over de ontwikkeling van het gemiddeld aantal WOZ-punten in Amsterdam. De in het WWS te hanteren paramaters ter bepaling van het aantal punten voor de WOZ, worden namelijk jaarlijks geïndexeerd met de gemiddelde stijging of daling van de WOZ-waarde. De wegingsmethodiek blijft jaarlijks gelijk. Dit betekent dat het aantal WOZ-punten van een woning alleen verandert indien de WOZ-waarde van die woning stijgt of daalt in afwijking van het landelijk gemiddelde. Daarbij wordt opgemerkt, dat een geringe afwijking er uiteindelijk toe kan leiden dat er een beperkt puntenverschil ontstaat dat door de toe te passen afronding uiteindelijk uitkomt op nihil.

Dat de WOZ-punten en vervolgens het totale puntenaantal jaarlijks verschillen is op zichzelf om het hiervoor gaande een situatie die naar verwachting weinig voor zou komen. Zoals ook toegelicht in paragraaf 3.1.1 is het bij een lager puntenaantal vervolgens de vraag of de maximale huurprijs daardoor minder bedraagt dan de feitelijke huurprijs. Als ook dat het geval is, moet de verhuurder de huurprijs verlagen naar de maximale huurprijs, passend bij het lagere puntenaantal.

Het daaropvolgende jaar kunnen er meer WOZ-punten zijn, in de specifieke situatie dat de WOZ-waarde van de betrokken woning meer is gestegen dan het landelijk gemiddelde. Als het totale puntenaantal daardoor hoger wordt door, kan de verhuurder de huur verhogen met de reguliere jaarlijkse huurverhoging. Hierbij is de verhuurder wel gebonden aan de systematiek van de jaarlijkse maximale huurverhoging.

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?

Uit de twee meest recente CBS-huurenquêtes van 2022 en 2023 blijkt dat het gemiddeld aantal WWS-punten voor de WOZ-waarde in de COROP-regio Groot-Amsterdam vrijwel gelijk is gebleven. Dat is verklaarbaar aangezien in de jaarlijkse actualisatie van de WOZ-factoren de gemiddelde WOZ-stijging volledig wordt gecompenseerd. Met andere woorden: als de WOZ-waarde van een specifieke woning meebeweegt met de landelijke ontwikkeling, dan verandert het aantal WWS-punten voor de WOZ-waarde niet.

Als de WOZ-waarde daalt, dermate dat dit afwijkt van de ontwikkeling van het landelijk gemiddelde en dus zorgt voor een daling in het puntenaantal en de verhuurder op het maximum van het WWS verhuurt, zal de verhuurder de huurprijs moeten bijstellen naar het nieuwe maximum. De verhuurder dient op de hoogte te zijn van het puntenaantal van de woning en de maximale huurprijs die daarbij hoort. Naast het feit dat niet alle verhuurders precies op het maximum van het WWS verhuren en dat de WOZ-waarde op de plekken waar de marktdruk hoog is niet veel meer zal dalen dan het gemiddelde, wordt het WWS jaarlijks geïndexeerd waardoor de maximale huurprijs die hoort bij het puntenaantal steeds hoger wordt. Dit zal een dempende werking hebben op de eventueel benodigde bijstelling van de huurprijs.

Daarnaast geldt dat de handhaving van gemeenten proportioneel moet zijn: zij hebben een volledig handhavingsinstrumentarium dat zij in kunnen zetten, oplopend van een waarschuwing tot een hoge boete. Het ligt voor de hand dat in een geval van een wijziging in de WOZ-waarde en een beperkt huurprijverschil in eerste instantie een waarschuwing zal worden gegeven en geen (hoge) boete zal worden opgelegd.

Toekomstige wijzigingen kunnen betekenen dat de huurprijzen lopende het huurcontract moeten worden aangepast. Dit is in lijn met het stelsel dat nu reeds geldt in het huidig gereguleerde segment: het is geen nieuwe systematiek. Wel zal bij elke wijziging bezien worden in hoeverre overgangsrecht in de toekomst noodzakelijk is.

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 banken zien het naar beneden bijgesteld worden van de huren als een financieringsrisico. Rationale hiervan is dat banken de huurinkomsten – als een van de factoren waar rekening mee wordt gehouden – mee laten wegen in de financiering. Als de inkomsten van de kredietnemer, de verhuurder, dalen, kan dit ertoe leiden dat men niet meer aan de gestelde convenanten voldoet of in betalingsproblemen komt. Of dit gebeurt is mede afhankelijk van hoeveel de huurinkomsten dalen en hoeveel buffer er zit in het verschil tussen de inkomsten en uitgaven. Daling van de

huurinkomsten kan een negatieve impact hebben op de waarde van het onroerend goed waardoor men ook door schuld- marktwarde voorwaarde kan zakken indien deze zijn opgenomen (de LTV-bepaling). Of verhuurders hierdoor in de problemen komen hangt af van de buffers die zij hebben.

Het merendeel van de verstrekte leningen wordt jaarlijks bekeken waarbij ook de actuele huurinkomsten worden opgevraagd en waarbij de gestelde convenanten worden getoetst. Een daling van de huren/ inkomsten zorgt ervoor dat op dezelfde woning er minder gefinancierd kan gaan worden. Het niet voldoen aan een convenant is een opeisgrond voor de bank om de lening terug te vragen. Verhuurders kunnen contact op nemen met hun bank wanneer zij geconfronteerd worden met een huurinkomstendaling.

Overigens is het goed op te merken dat doorgaans voor buy-to-let hypotheek een loan-to-value (LTV) wordt gehanteerd die lager is dan 100 procent. Oftewel, er mag niet voor de volledige waarde van de woning een hypotheek worden aangegaan. Daarmee is het risico voor de bank lager, waardoor het risico van lagere huurinkomsten ook gemitigeerd wordt.

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 belooft 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? Nieuw te bouwen woningen waarvan de bouw gestart is voor 1 januari 2026 mogen een opslag van 10 procent op de huurprijs hanteren. Deze opslag geldt ook voor transformatieprojecten waarbij er fysieke woonruimte wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. Bijvoorbeeld het transformeren van kantoorruimte naar woningen en het optoppen of aanbouwen van woningen. De opslag is onafhankelijk van het type verhuurder. Ook particuliere beleggers die voldoen aan de vereisten van de nieuwbouwopslag mogen hier gebruik van maken. Er wordt hier dus geen onderscheid gemaakt tussen institutionele en particuliere beleggers. Uit onderzoek van Vastgoed Belang blijkt dat ook particuliere beleggers actief zijn in nieuwbouw en transformatie.²⁸ Ik ben dan ook van mening dat er geen extra stimulans nodig is specifiek gericht op particuliere beleggers.

In het WWS wordt verduurzaming juist beloofd. Hoe beter het energielabel, hoe meer punten een woning krijgt. Dit zorgt voor een stimulans voor (particuliere) verhuurders om hun woning te verduurzamen. Voor verduurzamingsmaatregelen zijn verschillende subsidies beschikbaar die particuliere verhuurders onder bepaalde voorwaarden kunnen gebruiken. Zo kunnen zij gebruik maken van de Subsidieregeling verduurzaming en onderhoud huurwoningen (SVOH), de Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE), de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE) en de Subsidieregeling coöperatieve energieopwekking (SCE).

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

²⁸ Vastgoedmarkt: «Particuliere beleggers bouwen meer huurwoningen» 25 januari 2021

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?

Bij het wetsvoorstel betaalbare huur staat de kwaliteit van de woning centraal. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar het type verhuurder. Voor een identieke woning krijgt een particuliere verhuurder evenveel punten als een institutionele belegger. Zoals bij de vorige vraag ook is toegelicht is de 10 procent nieuwbouwopslag ook van toepassing op nieuwbouwwoningen of transformatieprojecten van particuliere beleggers waarvan de bouw gestart is voor 1 januari 2026. Van het door de leden van de BBB-fractie veronderstelde onderscheid is dan ook geen sprake.

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 10 procent nieuwbouwopslag is overgangsrecht voor middenhuurwoningen die voor het eerst in gebruik worden genomen na inwerking-treding van het wetsvoorstel betaalbare huur en waarvan de start bouw voor 1 januari 2026 plaatsvindt. De investeerders van deze woningen hebben in de ontwerpfasen nog geen rekening kunnen houden met het wetsvoorstel betaalbare huur. Ook hebben ze nog geen huurinkomsten kunnen genereren onder het oude stelsel, omdat de woningen pas voor het eerst worden verhuurd na inwerking-treding van dit wetsvoorstel. Dat maakt dat er extra druk ontstaat op de businesscase van deze woningen. Dit is een belangrijk verschil met middenwoningen in de bestaande bouw, die tot een bewonerswisseling nog huurinkomsten kunnen genereren onder het oude stelsel. Met het huidige woningtekort is het cruciaal dat de woningbouw doorgang kan vinden. Om te zorgen dat er geen vertragingen ontstaan bij de nieuwbouwwoningen waarvan de bouw al gestart is of in de startblokken staat (start bouw voor 1 januari 2026), is gekozen om de 10 procent opslag als overgangsrecht in te voeren. Bij nieuwbouwwoningen waarvan de bouw start na 1 januari 2026, is er nog ruimte voor de ontwikkelaar om rekening te houden met de voorliggende regulering. Daarom is een overgangsrecht bij deze woningen niet meer nodig. Er geldt dan ook geen onderscheid tussen beleggers in nieuwbouw waarvan de bouw start na 1 januari 2026 en beleggers in bestaande bouw.

Het gebruik maken van overgangsrecht in gevallen waarin de betrokkenen geen of in mindere mate rekening hadden kunnen houden met de komende regelgeving is juridisch gezien gebruikelijk.

De nieuwbouwopslag is vervat in het ontwerpbesluit betaalbare huur dat op dit moment bij de Afdeling advisering van de Raad van State voor advies ligt. De Raad van State zal nog adviseren over dit ontwerpbesluit. In zoverre wordt dus tegemoet gekomen aan het impliciete verzoek uit de vraagstelling. Daarnaast heeft de regering in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel ook reeds een «doorkijk» gegeven in haar plannen aangaande het besluit. Ook hier is de nieuwbouwopslag al genoemd waarbij de Raad van State in zijn advies over het wetsvoorstel ook heeft gereflecteerd over de nieuwbouwopgave. Ten tijde van dit advies

overwoog het kabinet een opslag van 5 procent. De regering heeft nu 10 procent voorgesteld.

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?

In paragraaf 5.3 van de memorie van toelichting wordt ingegaan op de samenloop van effecten van het wetsvoorstel betaalbare huur. De regering geeft hierbij aan dat er (met of zonder dit wetsvoorstel) sprake is van een combinatie van maatregelen en omstandigheden, zoals de gestegen rente, die het rendement van verhuurders raakt. Het precieze effect van individuele maatregelen en het effect op verschillende verhuurders is moeilijk precies weer te geven. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurder verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. In de vormgeving van dit wetsvoorstel is op verschillende manieren rekening gehouden met investeringsbereidheid. Het betreft onder andere de invoering van een nieuwbouwopslag en de modernisering van het WWS waarmee investeringen in kwaliteit en verduurzaming worden beloond. Ook zullen woningen, zodra zij te maken krijgen met de WOZ-cap, terugvallen naar de bovengrens van de regulering, namelijk 186 punten. Eerder was het mogelijk dat woningen door de WOZ-cap terug zouden vallen naar minder dan 186 punten en zelfs naar een lagere huur dan die mogelijk is voor vergelijkbare woningen in gebieden met een lagere WOZ-waarde. Deze aanpassing verlicht de combinatie van maatregelen, met name voor beleggers in grote steden. Ook vanuit de fiscaliteit wordt hiernaar gekeken. In dat licht heeft de Staatssecretaris van Financiën aangegeven dat er voor het toekomstig stelsel box 3 een vermogenswinstbelasting voor vastgoed wordt voorgesteld.²⁹ Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardestijging pas bij verkoop belast.

Hoe zal de regering de effecten monitoren?

In hoofdstuk 9 van de memorie van toelichting wordt ingegaan op de evaluatie van de Wet betaalbare huur en de wijzigingen in het Besluit huurprijzen woonruimte. Bij deze evaluatie wordt in elk geval gekeken naar de effecten van de regulering op de nieuwbouwproductie en de mate waarin woningen worden uitgepond. De leden van de BBB-fractie hebben op pagina 9 een vraag gesteld over op basis van welke indicatoren gemonitord worden. Bij de beantwoording van deze vraag wordt uitgebreid ingegaan op hoe het kabinet de effecten van de regulering gaat monitoren.

Daarnaast brengt het wetsvoorstel betaalbare huur ook wijzigingen aan in de Wet goed verhuurderschap, om zodoende het WWS-stelsel dwingend te maken. Deze wet is op 1 juli 2023 in werking getreden en zal na 3 jaar, op 1 juli 2026, geëvalueerd worden op de doeltreffendheid en de effecten van die wet in de praktijk. De aanpassingen die het wetsvoorstel betaalbare huur aanbrengt in de Wet goed verhuurderschap zullen daarbij

²⁹ Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 170

ook geëvalueerd worden. Kortom, deze aanpassingen worden zowel meegenomen in de evaluatie van de Wet betaalbare huur als ook in de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap. Ook de jaarlijkse rapportages van de Huurcommissie, zoals haar jaarverslag en de input die zij levert ten behoeve van de rijksbrede Staat van de Uitvoering, zullen waar mogelijk betrokken worden om de effecten van de voorgestelde regulering te bezien. Los van de evaluatie wordt daarenboven continu gemonitord op de ontwikkelingen op de huurmarkt en kunnen ook buiten genoemde evaluaties aanleidingen bestaan tot bijsturing.

Is de regering bereid om de wet te wijzigen indien de stapeling van maatregelen een negatief effect heeft op particuliere verhuurders?

Zoals hiervoor toegelicht is in de vormgeving van het wetsvoorstel rekening gehouden met de samenloop van maatregelen en investeringsbereidheid. Ik erken dat voor een deel van de verhuurders dit wetsvoorstel een negatief effect zal hebben op de huurinkomsten, maar met het wetsvoorstel wordt de balans hersteld tussen enerzijds het belang van de huurder om betaalbaar te kunnen wonen en aan de andere kant het belang van de verhuurder om een redelijke huursom te ontvangen die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Zoals in het antwoord op de vorige vraag is toegelicht, zal zowel bij de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap (op 1 juli 2026) als bij de evaluatie van de Wet betaalbare huur bezien worden wat de effecten zijn geweest en in hoeverre aanpassing van de wet benodigd is.

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?

Zoals beschreven op pagina 65–67 van de memorie van toelichting, is dit een noodzakelijke zeer beperkte inperking van het eigendomsrecht. Immers, ook onder het huidige recht dient de verhuurder er bij het afsluiten van het huurcontract vanuit te gaan dat de huurder in de eerste 6 maanden naar de Huurcommissie zou kunnen stappen om de huurprijs te laten toetsen op basis van het WWS. Bovendien wordt het met het voorstel verboden om een hogere huurprijs te vragen dan op basis van het WWS mag. Verhuurders hoeven dus enkel rekening te houden met deze uitbreiding van de toetsingsmogelijkheden (dat huurders ook na 6 maanden de huurprijs kunnen laten toetsen), indien zij ervoor kiezen zich niet aan de wettelijke bepaling te houden. Als een verhuurder zich aan de regels houdt en een huurprijs vraagt conform WWS, is er geen sprake van gemiste inkomsten of onzekerheid voor de verhuurder.

Als de gang naar de Huurcommissie op grond van art. 7:254 BW leidt tot een huurverlaging, heeft deze bovendien geen terugwerkende kracht. Zo wordt voorkomen dat verhuurders jaren te veel ontvangen huur terug zouden moeten betalen. Dit beperkt de omvang van de inperking van het eigendomsrecht en draagt bij aan de rechtszekerheid.

Voor een deel van de woningen in het middensegment woningen geldt dat huurprijsstoetsing al mogelijk is omdat het gaat om tijdelijke huurcontracten (huurprijsstoetsing mogelijk tot een half jaar na afloop), recent ingegane huurcontracten (nog binnen de 6 maanden termijn) of huurcontracten van woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (huurprijsstoetsing altijd mogelijk). Met deze uitsplitsing zou het dwingend maken van het WWS bij circa 63.000 lopende huurcontracten huurprijsstoetsing mogelijk maken. Dit kan alleen leiden tot een huurverlaging voor de toekomst. De «te veel» betaalde huur kan niet met terugwerkende kracht van de verhuurder teruggeëist worden. Tot slot is voor deze woningen voorzien in een jaar overgangsrecht voor het dwingend maken van het WWS. Het jaar overgangsrecht biedt de verhuurder, mocht hij door de gecorrigeerde huursom niet wensen tot continueren van de verhuurde situatie, handelingsperspectief. De verhuurder kan 1) met de huurder in gesprek over bouwkundige ingrepen om het puntenaantal van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen), 2) met de huurder in gesprek over het uitkopen van de huurder ter ontbinding van de huurovereenkomst, of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen.

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?

Nee. De wijziging van de Wet goed verhuurderschap is noodzakelijk om de huurprijsbescherming in Nederland te versterken en daarmee te waarborgen dat verhuurders vaker een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning. Ik ben daarom niet bereid af te zien van het dwingend maken van het WWS. De huidige krapte op de woningmarkt heeft de positie van de huurder verzwakt, waardoor misstanden zich op steeds grotere schaal voordoen en de huurprijsbescherming niet wordt ingeroepen. Uit het WoON2021 blijkt dat circa 50 procent van de private huurwoningen tot 145 punten te duur wordt verhuurd, met gemiddeld 150 euro per maand boven het WWS-maximum. Dit leidt ertoe dat de huur niet past bij de kwaliteit van de woning. Daarnaast is het een van de oorzaken dat veel huurders hun woonlasten steeds minder goed kunnen dragen. Als het WWS niet dwingend wordt zal het blijven voorkomen dat verhuurders te veel huur blijven vragen voor de woningen.

Zoals beschreven bij de vorige vraag vormt het ingrijpen in bestaande rechtsverhoudingen een noodzakelijke zeer beperkte inperking van het eigendomsrecht. Gegeven deze inperking van het eigendomsrecht en rechtszekerheid die de verhuurder in zekere mate geniet, is gekozen voor overgangstermijn van 1 jaar. Pas na 1 jaar zal de geliberaliseerde woning terugvallen in het gereguleerde segment. Het jaar overgangsrecht biedt de verhuurder, mocht hij door de gecorrigeerde huursom niet wensen tot continueren van de verhuurde situatie, handelingsperspectief. De verhuurder kan 1) met de huurder in gesprek over bouwkundige ingrepen om het puntenaantal van de woning te verhogen (verduurzamen, betere voorzieningen), 2) met de huurder in gesprek over het uitkopen van de huurder ter ontbinding van de huurovereenkomst, of 3) trachten de woning in verhuurde staat te verkopen. Het jaar overgangsrecht draagt bij aan de *fair balance* tussen enerzijds de betaalbaarheid van huurwoningen en anderzijds de *businesscase* van de verhuurder.

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 genoodzaakt 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 uitgepand 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?

Tegelijkertijd met de puntenverlaging voor slechte energielabels (E, F en G) worden meer punten toegekend voor woningen met goede energielabels (energielabel A en beter). De verhuurder kan dus na de woningverbetering een hogere huur vragen. Het is dus niet zo dat dit ten koste gaat van het eigen vermogen van de verhuurder: de verhuurder kan zijn investering terugverdienen door de hogere huur. Met de extra punten voor de betere energielabels wordt het voor een verhuurder nog aantrekkelijker om te verduurzamen.

Voor verhuurders zijn daarnaast subsidieregelingen beschikbaar om de woning te verduurzamen, zoals de SVOH voor isolatiemaatregelen, energieadvies en ventilatie en de ISDE voor warmtepompen of zonneboilers.

Daarbij komt, dat er nu al een relatie ligt tussen de marktwaaarde van een woning en het energielabel.³⁰ Dus nu al wordt het energielabel meegenomen in de bieding.

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?

Ja, het investeringsvermogen voor verduurzamen wordt gestimuleerd. Hiervoor zijn al diverse subsidies beschikbaar. Het gaat bijvoorbeeld om de SAH, de SVOH, de SCE en de ISDE-subsidies.

Specifiek overgangsrecht wordt niet nodig geacht gezien deze subsidies, en het feit dat al lange tijd bij de sector bekend is dat woningen moeten worden verduurzaamd. Voor dit laatste wordt verwezen naar bijvoorbeeld het convenant energiebesparing huursector van 28 juni 2012. Voor de corporatiesector is toen als doel afgesproken gemiddeld energielabel B in 2020. Vastgoed Belang heeft toen als doel afgesproken 80% label C of beter in 2020 voor de woningvoorraad van haar leden. Er zijn daarna concrete afspraken gemaakt met de corporatiesector over verduurzaming in de Nationale Prestatieafspraken. En er is wetgeving in voorbereiding die ertoe zal leiden dat huurwoningen met energielabels E, F en G per 1 januari 2029 tenminste naar energielabel D verduurzaamd moeten worden.

Voor monumentaal vastgoed wordt een uitzondering gemaakt in verband met het schrappen van de 50 WWS-puntenopslag. Ook vereist het verduurzamen van monumenten maatwerk dat doorgaans prijziger is dan het verduurzamen van niet-monumenten. Gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten kunnen geen negatieve punten op het energielabel ontvangen. Dit vergroot het investeringsvermogen van verhuurders van monumenten ten opzichte van niet-monumentale woningen die wel minpunten op EFG-energielabels ontvangen.

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

³⁰ <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/effect-van-beter-energielabel/>

nemen om te voorkomen dat kopers van niet-duurzame uitpondwoningen op den duur geconfronteerd zijn met (te) hoge maandlasten?

Onderdeel van de aanpassing van het WWS is een puntenverlaging voor slechte energielabels (E,F en G) en meer punten voor woningen met goede energielabels (energielabel A en beter).

De Raad van State is al om advies verzocht over de aanpassing van het WWS.

Daarnaast moet voor een koper voorzienbaar zijn vooraf aan aankoop van de woning wat de energetische staat van de woning is en tot welke maandlasten dit leidt. Dit moet in overweging worden genomen bij het wel of niet kopen van de «uitpondwoning». Hierbij kunnen zij ook rekening houden met de stimulerende maatregelen die al bestaan ten behoeve van verduurzaming.

Eigenaren van koopwoningen worden ondersteund bij het verduurzamen door subsidies op isolatie, warmtepomp of aansluiting op een warmtenet. Men kan extra lenen voor het verduurzamen binnen de hypotheek. De leennormen zijn sinds dit jaar gekoppeld aan het energielabel, hiermee is duurzaamheid een integraal onderdeel van het hypotheekadvies geworden.

Tevens kan aanvullend geleend worden via het Warmtefonds of SVn. Het Warmtefonds kent specifieke leningen voor mensen die minder betaalcapaciteit hebben, waarbij mensen met een gemeenschappelijk inkomen van maximaal 60.000 euro nul procent rente hoeven te betalen voor deze lening.

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 gestreste gebieden excessief gestegen zijn?

Deze tabel toont de gemiddelde huurprijs per vierkante meter bij vrije huurcontracten van de afgelopen 5 jaar. De leden van de BBB-fractie geven aan dat een stijging van 3,8 procent per jaar niet als excessief klinkt. Voor het bepalen of regulering nodig is gaat het niet enkel om de huurprijsstijging, maar ook om het huidige huurniveau (de huurprijzen). De vierkante meterprijzen in Amsterdam waren ook in 2019 al veel te hoog. Als wordt gekeken naar de huurprijsstijging, is het belangrijk om te benoemen dat in de door de leden van de BBB-fractie aangehaalde tabel ook de coronajaren, 2020 en 2021, zitten. In deze jaren was er sprake van minder sterke stijging of zelf daling van de huurprijzen door marktonzekerheden. Van 2021 tot en met 2023 stegen de huurprijzen in Amsterdam met ruim 17 procent.

Daarnaast blijkt uit de CBS Huurenquête dat de laatste jaren een steeds groter deel van vrije huurwoningen bij een bewonerswisseling in het dure huursegment terecht komt en dat deze trend ook het komende jaar blijft doorzetten.³¹ In 2016 werd 80 procent van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2022 was dit gedaald naar 45 procent. In de G4 kwam in 2022 slechts 30 procent van de vrijgekomen vrije huurwoningen in het middensegment terecht. Het vooruitzicht is dat dit percentage zonder regulering steeds verder zal dalen, waardoor er steeds meer middenhuurwoningen naar het dure huursegment verschuiven. Dit wordt ondersteund doordat huren bij een bewonerswissel fors omhoog zijn gegaan. In de periode 2017 tot en met 2022 was

³¹ Zie figuur 1.4 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel betaalbare huur

de gemiddelde maandelijkse huurprijsstijging in het vrije segment bij mutatie ruim 100 euro. In de G4 was deze maandelijkse huurprijsstijging ruim 160 euro, met een uitschieter van 230 euro in 2018. Juist om te voorkomen dat het aanbod aan betaalbare huurwoningen afneemt, is het van belang dat de middenhuur wordt gereguleerd.

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?

De leden van de fractie van de BBB maken in het voorbeeld een vergelijking tussen de reguleringsgrens die gesteld is op hetgeen nog betaalbaar is voor lage middeninkomens en hetgeen hoge middeninkomens als hypotheek kunnen krijgen als zij hun hypotheekruimte maximaal benutten. De betreffende inkomensgroepen en hetgeen deze groepen aan huur of hypotheek kwijt zijn, zijn niet één op één vergelijkbaar.

Middeninkomens zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen van 47.699 euro tot 62.191 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van 52.671 euro tot 82.921 euro.³² Voor lage middeninkomens is een huurwoning tot 1.000 euro nog betaalbaar en voor hoge(re) middeninkomens een huurwoning tot 1.250 euro.³³ De bovengrens voor de regulering is destijds op 186 punten gezet, wat op dat moment overeenkwam met 1.000 euro. Inmiddels komt dit bedrag als gevolg van de inflatie neer op 1.123 euro.

Hoeveel een huishouden met een middeninkomen kan lenen, hangt af van verschillende factoren af, waaronder het precieze inkomen, de huishoudsamenstelling, de rente, eventuele schulden en het energielabel van de woning. Uitgaande van de bovengrens van een middeninkomen van 82.921 euro, kan een meerpersoonshuishouden maximaal 381.000 euro lenen (rente van 4 procent, energielabel C, geen schulden). De bruto maandlasten van deze hypotheek komen uit op ongeveer 1.820 euro. De netto maandlasten komen, bij recht op hypotheekrenteaftrek, uit op ongeveer 1.420 euro. Dit bedrag is inclusief de maandelijkse aflossing van de hypotheek van ongeveer 560 euro.

De maandelijkse lasten van huurder en eigenaar-bewoners zijn niet één-op-één vergelijkbaar. Zo heeft een eigenaar-bewoner bijkomende kosten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen. Ook zijn de financiële en vermogensrisico's groter bij een koopwoning, mede omdat een hypotheek een langlopende financiële verplichting is. Tegelijkertijd bouwt een koper als gevolg van aflossing vermogen op. Tevens geldt dat voor een huurder de huurlasten ieder jaar stijgen door de jaarlijkse huurprijsstijging, terwijl voor een eigenaar-bewoner de bruto maandlasten nominaal gelijk blijven zolang de rentevaste periode loopt.

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

	<i>huidige wet</i>	<i>nieuwe wet o.b.v. nieuwe WWS</i>
<i>huurcontract</i>	<i>vrije sector</i>	<i>vrije sector</i>

³² Prijspeil 2024

³³ Nibud (2022) Betaalbaar huren: berekeningen voor BZK – mei 2022

	<i>huidige wet</i>	<i>nieuwe wet o.b.v. nieuwe WWS</i>
<i>uitwerken voor</i> <i>– monumenten</i> <i>– niet-monumenten</i>	<i>vrije sector</i> <i>vrije sector</i>	<i>middenhuur</i> <i>sociale huur</i>
	<i>middenhuur</i> <i>middenhuur</i> <i>middenhuur</i>	<i>vrije sector</i> <i>middenhuur</i> <i>sociale huur</i>
	<i>sociale huur</i> <i>sociale huur</i> <i>sociale huur</i>	<i>vrije sector</i> <i>middenhuur</i> <i>sociale huur</i>

Als in een bestaand huurcontract alleen de CPI-index is afgesproken, dan geldt dat als de huurverhoging. Immers de wet regelt louter de maximaal toegestane huurverhoging. Een maximum is geen minimum. Een bestaand beding dat een jaarlijkse huurverhoging toestaat van de CPI-index, voldoet aan het gestelde maximum en blijft gewoon rechts-geldig. Anders dan de vraagstelling mogelijk bedoelt te suggereren, is het niet zo dat het toegestane maximum de mogelijkheid biedt om in bestaande contracten in te breken en dit maximum ook als minimum tegen te werpen aan huurders. Dat is geenszins de bedoeling en de werking van de wet. Het maximum waarborgt dat verhuurders geen huurverhogingen toepassen die het maximum overschrijden. Geenszins is dit bedoeld om normerend voor te schrijven dat dit ook als minimum gehanteerd dient te worden. Gezien de algemene werking die van dit antwoord uitgaat, is beantwoording per contractsituatie in de tabel overbodig. Mocht de huurverhoging, die volgt uit wat huurder en verhuurder contractueel overeen zijn gekomen, hoger zijn dan de wet toestaat, dan wordt de huurverhoging op dit maximum afgekap. Daarbij moet worden opgemerkt dat in huurcontracten vaak wordt uitgegaan van een maandinflatie en niet van de inflatie (of cao-loonontwikkeling) van december tot december, zoals in het wetsvoorstel. Dat betekent dat in enkele gevallen de in het huurcontract afgesproken (maand)inflatie toch het wettelijke maximale huurverhogingspercentage zou kunnen overschrijden; in dat geval wordt de huurverhoging afgetopt op het percentage van het wettelijk maximum.

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.

Er zijn verschillende vragen gesteld over de definitie van zelfstandige woonruimte. Volledigheidshalve verwijs ik naar paragraaf 4.1 («Nationaal recht») van deze nota, voor de beantwoording van deze vragen.

In het ontwerpbesluit huurprijzen woonruimte wordt de definitie van zelfstandige woonruimte – voor de toepassing van het WWS dan wel WWSO – aangescherpt, zodat deze duidelijk en uniform uitvoerbaar is voor huurders, verhuurders, Huurcommissie en gemeenten. Friendscontracten kunnen nog steeds afgesloten worden, hier verandert niets aan. Wel wordt met de aangescherpte definitie geregeld dat huurprijzen bij kamerverhuur – waarbij huurders geen duurzaam gemeenschappelijk

huishouden vormen maar wel de gezamenlijke voorzieningen in het huis delen – te allen tijde aan de hand van het WWSO worden beoordeeld. Op deze manier kan het WWSO niet op een oneigenlijke manier omzeild worden door het gebruik van de door de leden van de VVD-fractie genoemde «friendscontracten».

Wanneer volwassen kinderen weer in huis komen wonen na een scheiding kan er sprake zijn van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding. Dat een verhuurder zich door deze verduidelijking zou bemoeien met de gezinssamenstelling, zoals de vraagstelling suggereert, onderschrijf ik geenszins.

Ik ben voornemens om een uitzondering te maken voor hospitaverhuur om ervoor te zorgen dat dit laagdrempelig mogelijk blijft. In het kader van het beter benutten van de bestaande voorraad zet ik in op het verder faciliteren en stimuleren van hospitaverhuur. Hiertoe moet dit geen directe gevolgen hebben voor het puntenstelsel dat wordt toegepast op de hoofdhuurder. De uitzondering voor hospitaverhuur wordt helder afgebakend om omzeiling te voorkomen en opgenomen in de begripsbepaling van algemene maatregelen van bestuur tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit wordt exact ingevuld na advisering op de ontwerpbesluiten door de Afdeling advisering van de Raad van State.

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?

In de vragen worden net naar andere effecten gevraagd, waardoor ook de antwoorden afwijken. Hieronder licht ik alle door de leden van de BBB-fractie genoemde getallen nader toe.

De onderstaande tabel geeft de verschuivingen weer die ontstaan in de bestaande voorraad door het wetsvoorstel betaalbare huur. Het gaat hierbij om de verschuivingen die plaats vinden op basis van het aantal WWS-punten van de woning. In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen de effecten van het dwingend maken van het WWS en de regulering van de middenhuur.

Naar huurprijs	Huidige stand voorraad	(1) Voorraad na dwingend maken WWS	(2) Voorraad na regulering middenhuur ten opzichte van (1)	Verschuiving door totaal WBH (1) + (2)
Huur onder de huidige liberalisatiegrens < 879,66 euro	2.440.000	2.537.000 (+ 97.000)	2.548.000 (+ 11.000)	+ 108.000
Vrije huur < 1.000 euro (middenhuur)	392.000	314.000 (– 78.000)	397.000 (+ 83.000)	+ 5.000
Vrije huur > 1.000 euro (straks nog steeds vrije huur)	239.000	220.000 (– 19.000)	125.000 (– 95.000)	– 114.000 ¹

¹ Er is afgerond op duizendtallen. Door afrondingsverschillen is hier een afwijking van 1.000

In de tabel wordt eerst de verschuiving van de voorraad door het dwingend maken van het WWS weergegeven. Door het dwingend maken van het WWS valt een deel van de woningen die nu in het vrije huursegment wordt verhuurd, terug naar het gereuleerde segment (het segment onder de huidige liberalisatiegrens, ook wel het lage segment genoemd). Dit zijn ook woningen die nu voor een middenhuurprijs

worden verhuurd, maar op basis van de kwaliteit huishoren in het lage huursegment. Het gaat om zo'n 78.000 middenhuurwoningen die door het dwingend maken terugvallen naar het lage segment.

In de tweede stap wordt de verschuiving van de voorraad door de regulering van de middenhuur weergegeven. Door de regulering van de middenhuur valt een deel van de woningen die nu in het duurdere vrije segment wordt verhuurd terug naar het middensegment. Het gaat hier om 83.000 woningen. Ook is er een kleine verschuiving naar het lage segment. Dit komt omdat in deze stap ook de moderniseringsslag van het WWS is meegenomen. De woningen die in het lage huursegment terechtkomen zijn de woningen die minpunten krijgen op basis van het energielabel.

Doordat er nu zo'n 78.000 woningen die worden verhuurd voor een middenhuurprijs huishoren in het lage segment, neemt het totaal van het middensegment door de combinatie van het dwingend maken van het WWS en de regulering van de middenhuur toe met ongeveer 5.000 woningen. Daarbij is het wel belangrijk om te benadrukken dat het hele betaalbare huursegment (het lage en middensegment samen) met zo'n 113.000 woningen toeneemt. Zoals aan het begin van deze beantwoording is benoemd, laten deze getallen de verschuivingen zien die plaats moeten vinden binnen de huidige voorraad op basis van het aantal WWS-punten dat een woning heeft. Hierbij is geen rekening gehouden met mogelijke uitpolding en de bouw van nieuwe betaalbare huurwoningen. Op pagina 140 van de nota naar aanleiding van het verslag van het wetsvoorstel betaalbare huur heb ik verschillende scenario's geschetst ten aanzien van de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad. In bijna alle scenario's komen er mét het wetsvoorstel betaalbare huur meer betaalbare woningen dan zonder het wetsvoorstel betaalbare huur.

Tot slot wordt gevraagd naar de circa 67.000 woningen die op pagina 31 van de nota naar aanleiding van het verslag van het wetsvoorstel betaalbare huur wordt aangehaald. Op de betreffende pagina stellen de leden van de VVD-fractie vragen over de woningen die op basis van het puntenaantal op dit moment ongereguleerd zijn (148 punten of meer, prijspeil januari 2024), maar een huurprijs hebben onder de 1.123,13 euro (de bovengrens van de regulering van de middenhuur, prijspeil januari 2024). Specifiek willen de leden van de VVD-fractie weten bij hoeveel van deze woningen er een huurverlaging optreedt door het wetsvoorstel betaalbare huur. Dit is het geval bij woningen die qua puntenaantal in het middensegment huishoren, nu ook een middenhuurprijs hebben, maar waarvoor alsnog een hogere middenhuurprijs wordt gevraagd dan volgt uit het WWS. Neem als voorbeeld een woning van 160 punten die nu voor 1.000 euro wordt verhuurd. Dit is een huurprijs die valt in de categorie middenhuur. Echter, de maximale huurprijs op basis van het WWS bij een woning van 160 punten is 959,89 euro (prijspeil januari 2024). Daarom zal bij een bewonerswissel de huurprijs voor deze woning naar beneden moeten worden bijgesteld. De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd bij hoeveel woningen dit het geval is. Dit is het geval bij circa 67.000 woningen.

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?

Op pagina 16 van de nota naar aanleiding van het verslag ga ik in op het aantal mensen dat op dit moment op zoek is naar een huurwoning. Dat er op dit moment 42.000 mensen op zoek zijn naar een middenhuurwoning, betekent niet dat het betaalbaarheidsprobleem voor mensen met een middeninkomen is opgelost op het moment dat er voor deze 42.000 mensen een middenhuurwoning gevonden is.

Allereerst gaat het hier om cijfers van mensen die actief op zoek zijn naar huurwoningen. Daarin is bijvoorbeeld de toename van het aantal huishoudens als gevolg van demografische ontwikkelingen niet opgenomen, jongeren die zelfstandig willen gaan wonen of mensen die onverwacht moeten verhuizen door werk, scheiding of andere onvoorziene omstandigheden. Daarnaast moet de uiteindelijke totale voorraad aan middenhuur aansluiten bij de totale doelgroep aan middenhuur. Dat zijn dus niet alleen de mensen die nu actief op zoek zijn naar een middenhuurwoning, maar ook de mensen met een middeninkomen die nu al huren. Op pagina 5 van de nota naar aanleiding van het verslag is opgenomen wat de toekomstige vraag naar middenhuur zal zijn. Volgens het WoON2021 zijn er circa 540.000 hurende middeninkomens. Zij zouden geholpen zijn met een middenhuur- of koopwoning. Circa 140.000 hurende middeninkomens zouden liever kopen dan huren. Doordat ook vol in wordt gezet op het vergroten van het aanbod aan betaalbare koop, is de verwachting dat de groep hurende middeninkomens die eigenlijk wil kopen over de tijd afneemt. In het meest optimistische scenario, waarin iedereen die wil kopen kan kopen, zal de toekomstige vraag naar middenhuur dalen naar ongeveer 400.000 middenhuurwoningen. Uiteraard is dit een ideaalbeeld en is het ook realistisch om aan te nemen dat de vraag naar middenhuurwoningen de komende jaren zal stijgen door demografische groei. Zoals in het eerste deel van deze vraag ook al is omschreven, is er nu ook al een groep die actief op zoek is naar middenhuurwoningen. Deze dynamiek in acht nemende schommelt de vraag naar middenhuurwoningen op de termijn ergens tussen de 400.000 en 540.000 woningen.

Op dit moment komt een steeds groter deel van het huidige vrije huursegment bij een bewonerswisseling in het dure huursegment terecht. Hierdoor schuiven er bij een bewonerswisseling steeds meer middenhuurwoningen door naar het dure huursegment. Het wetsvoorstel betaalbare huur is noodzakelijk om deze onwenselijke trend te stoppen en de omvang van het middensegment te beschermen. Na doorwerking van het wetsvoorstel betaalbare huur komen er ongeveer 400.000 bestaande woningen in het gereguleerde middensegment terecht. Daarnaast is het noodzakelijk dat er meer nieuwe middenhuurwoningen worden bijgebouwd. Woningcorporaties en marktpartijen willen van 2022 tot en met 2030 100.000 middenhuurwoningen toevoegen aan de voorraad.

Uiteraard zullen er ook verhuurders zijn die ervoor kiezen om hun woning uit te ponden. Op pagina 140 van de nota naar aanleiding van het verslag van het wetsvoorstel betaalbare huur heb ik verschillende scenario's geschetst ten aanzien van de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad, waarbij nieuwbouw en uitponding is meegenomen. In bijna alle scenario's komen er mét het wetsvoorstel betaalbare huur meer betaalbare woningen dan zonder het wetsvoorstel.

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?

In mijn brief van 29 maart 2024³⁴ heb ik geschetst welke vormen van staatssteun voor de hand liggen indien het Vrijstellingsbesluit 2012 wordt gewijzigd. In deze brief is de inzet van het borgingsinstrument voor de middenhuur opgenomen, alsmede de optie van objectsubsidies. Het is aan een volgend kabinet om daar een eventueel gevolg aan te geven.

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?

Regionale differentiatie zou er toe kunnen leiden dat meer huishoudens in schaarste gebieden in een sociale huurwoning zouden kunnen wonen. De gedachte is dat het hiermee ook voor middeninkomens mogelijk is deze woningen te betrekken en daardoor regulering van de middenhuur niet nodig is. Ten eerste zijn deze sociale huurwoningen er niet. Als de inkomensgrenzen lokaal zou worden verhoogd, zouden de wachtlijsten in deze schaarste gebieden nog langer worden en zal dit uiteindelijk ook ten koste gaan van de laagste inkomens. Ten tweede heeft een regionale differentiatie maar een zeer beperkt effect. De meeste huishoudens wonen namelijk in de gebieden waar ook schaarste is. Dat betekent dat ook een kleine verhoging van de inkomensgrens in de regio's met de meeste schaarste tot een flinke verlaging van de inkomensgrens in de rest van Nederland zal moeten leiden. Daarnaast zal regionale differentiatie vervoersstromen en verhuisstromen op gang brengen om net over de grenzen te wonen, waardoor de druk in sommige regio's alleen maar zal toenemen.

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).

Helaas zijn er nog geen (voorlopige) cijfers van de woningcorporaties over hun bezit over 2023. Deze gegevens moeten woningcorporaties, volgens de regelgeving, uiterlijk 1 juli aanleveren. Het klopt dat de nieuwbouw van de woningcorporaties in de middenhuur tegenvalt. Daar zal een versnelling moeten komen. Woningcorporaties wijzen op meerdere factoren waaronder de financiering, ik heb uw Kamer daarover een brief gestuurd op 29 maart 2024 (Kamerstukken 29 453, nr. 569). In het najaar zal een nieuwe doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) bekend worden, dan zijn ook de resultaten over 2023 bekend. Het ligt voor de hand om op basis van de uitkomsten van de doorrekeningen en de resultaten over 2023 in het kader van de NPA met de sector in gesprek te gaan over hoe de opgave door de sector gerealiseerd kan worden.

³⁴ Kamerstukken II, 2023/23, 29 453, nr. 569

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?

Voor de scenarioberekeningen rond de ontwikkeling van het betaalbare en middenhuursegment is voor het uitponden aangesloten bij de analyse van CBRE. In het hoge uitpondscenario is de aanname dat in 10 jaar 17 procent van de private huurvoorraad (bijna 160.000) wordt uitgepond als gevolg van de gestegen rente, de veranderingen in de fiscaliteit en de wet betaalbare huur. In het middenscenario ligt dit percentage op 9 procent (bijna 83.000 woningen) en in het lage scenario op 2 procent (iets meer dan 23.500 woningen).

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?

Ik ben het niet eens met de stelling dat deze opmerkingen met elkaar schuren. Het klopt dat het risico op uitponden het grootste is bij de huurwoningen waarbij de huurdaling door het wetsvoorstel betaalbare huur het grootste is. Deze huurwoningen worden veelal in het dure huursegment aangeboden en zijn op dit moment niet bereikbaar voor middeninkomens. Als deze huurwoningen worden verkocht op de koopmarkt, zorgt dit daarom niet voor een krimp van het betaalbare huursegment.

Tegelijkertijd blijkt uit cijfers van het Kadaster dat de woningen die momenteel worden verkocht door beleggers aan eigenaar-bewoners veelal in het bereik liggen van hetgeen een middeninkomen kan betalen voor een koopwoning. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat 75 procent van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners een verkoopprijs had onder de NHG-grens. Ruim 60 procent van de woningen die door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners en waarvan de verkoopprijs bekend is, had een verkoopprijs onder de 350.000 euro en bijna 30 procent onder de 250.000 euro.

Kortom: de woningen die nu worden aangeboden als dure huurwoningen en daarmee niet in bereik zijn voor middeninkomens, komen veelal wel in het bereik van middeninkomens op het moment dat de woning wordt aangeboden op de koopmarkt.

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? De afspraken over 100.000 te bouwen middenhuurwoningen waar deze leden naar verwijzen betreft allereerst de nationale afspraken over de bouw van 300.000 te bouwen corporatiewoningen, waarvan 50.000 middenhuurwoningen. Daarnaast hebben IVBN en NEPROM de intentie uitgesproken om zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te realiseren. In alle 35 regionale woondeals zijn afspraken gemaakt over de bouw van twee derde betaalbare woningen, waaronder middenhuurwoningen in heel Nederland. Deze aantallen tellen landelijk op tot circa 147.000 woningen. In alle projecten waarvoor Woningbouwimpuls of startbouwimpuls is toegekend zijn betaalbare woningen onderdeel van de programmering, waaronder ook middenhuurwoningen. De concrete projecten zijn onder meer benoemd in de voortgangsrapportage programma woningbouw van 23 mei 2023³⁵ en aan uw Kamer toegezonden in de brief over de uitkomsten van de startbouwimpuls van 20 november 2023.³⁶

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?

Zoals hierboven aangegeven zijn die woningbouwplannen voor middenhuurwoningen er wel. Bovendien heb ik in paragraaf 5.2.1 van de nota naar aanleiding van het verslag verschillende scenario's uitgewerkt om inzicht te geven in hoe de huurvoorraad zich kan ontwikkelen. Kijkend naar de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad, dan groeit het aantal woningen in het laag- en het middensegment in alle scenario's. In het scenario dat de institutionele partijen en de woningcorporaties de afgesproken 100.000 middenhuurwoningen bouwen zijn er na 10 jaar, afhankelijk van het aantal woningen dat wordt uitgepand, tussen de 475.000 (hoog uitpandscenario) en de 509.000 middenhuurwoningen (laag uitpandscenario).³⁷ Eerder heb ik aangegeven dat er op basis van de behoefte tussen de 400.000 en de 540.000 betaalbare huurwoningen voor middeninkomens nodig zijn. In het meest pessimistische scenario dat partijen slechts een fractie bouwen van hetgeen ze af hebben gesproken en dat er veel wordt uitgepand, dan komt de voorraad aan middenhuurwoningen na 10 jaar uit op 400.000 woningen.

Tevens heb ik inzichtelijk gemaakt hoe de voorraad zich de komende 10 jaar ontwikkelt als het wetsvoorstel betaalbare huur er niet komt. In dit «nul-scenario» wordt de huidige ontwikkeling meegenomen dat woningen die nu in het middensegment verhuurd worden bij een bewonerswisseling steeds vaker doorschuiven naar het dure huursegment. Hierdoor neemt de bestaande voorraad aan middenhuur dus over tijd af. Het nulscenario is uitgewerkt voor de verschillende bouw- en uitpandscenario's. In het nulscenario dat de institutionele partijen en de woningcorporaties de afgesproken 100.000 middenhuurwoningen bouwen zijn er na 10 jaar, afhankelijk van het aantal woningen dat wordt uitgepand, tussen de 392.000 (hoog uitpandscenario) en de 426.000 middenhuurwoningen (laag uitpandscenario). In het meest pessimistische nulscenario dat partijen

³⁵ Bijlage bij brief van 23 mei 2023, Kamerstukken II, 2022/23, 32 847, nr. 1041

³⁶ Kamerstukken II, 2023/24, 32 847, nr. 1123

³⁷ Voor de vraag in hoeverre er wordt uitgepand worden er 3 scenario's gehanteerd; laag, gemiddeld en hoog. In het lage scenario worden er in totaal meer dan 23.500 woningen uitgepand, in het middenscenario worden er in totaal bijna 83.000 woningen uitgepand en in het hoge scenario worden er in totaal bijna 160.000 woningen uitgepand.

slechts een fractie bouwen van hetgeen ze af hebben gesproken en dat er veel wordt uitgepond, dan komt de voorraad aan middenhuurwoningen na 10 jaar uit op 318.000 woningen. De totale voorraad aan middenhuur zonder het wetsvoorstel betaalbare huur (het nulscenario) ligt dus op een structureel lager niveau dan met dit wetsvoorstel het geval zou zijn.

Al met al ben ik van mening dat met dit wetsvoorstel de betaalbaarheid van middeninkomens in de middenhuur wordt verbeterd en dat er op basis van de scenario-analyse inzicht wordt geboden in de verwachte ontwikkeling van de voorraad. Daarbij merk ik ten aanzien van de hardheid van de woningbouwplannen op dat institutionele partijen nu al ieder jaar 8.000 woningen bouwen en er geen reden is om aan te nemen dat zij dat hun aandeel in de woningbouwproductie de komende jaren zal dalen. Het is evenwel minder makkelijk te voorspellen in hoeverre partijen daadwerkelijk overgaan tot uitponing als gevolg van de Wet betaalbare huur, daar de business case van een belegger ook afhankelijk is van onder meer de rente, de wijze van financiering en de rendementsvereisten.

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 eigenaar-bewoners 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?

De schrijvers van het betreffende artikel kijken enkel en alleen naar de verkopen van beleggers aan eigenaar-bewoners. Om de situatie op de woningmarkt goed te kunnen duiden kijk ik breder naar het totaal aantal aan- en verkopen. De ver- en aankoopcijfers van het Kadaster laten zien dat het aantal verkopen door alle beleggers is gedaald (43.700 in 2022 ten opzichte van 33.400 in 2023) en dat het totaal aantal verkopen zich ongeveer op het niveau van 2016 bevindt. Beleggers kopen tegelijkertijd minder woningen (37.600 in 2022 ten opzichte van 19.100 in 2023). Het onderzoek laat inderdaad wel zien dat beleggers meer aan eigenaar-bewoners verkopen. Die cijfers vertoonden weliswaar een stijgende trend, maar liggen nu rond het niveau in de periode 2016–2021. Tegelijkertijd groeit de voorraad van beleggers (incl. particuliere beleggers) nog steeds. Dat komt door nieuwe toevoegingen door nieuwbouw, transformatie en splitsen.

De woningen die worden uitgepond komen in toenemende mate terecht bij eigenaar-bewoners en daarbinnen ook vaker bij starters. In 2023 ging ongeveer de helft van de verkochte woningen naar eigenaar-bewoners, in 2022 was dit nog een derde. Een toenemend aandeel hierin betreft koopstarters. Ook in de G4 zien we dat een groot deel van de verkopen naar koopstarters gaat. De gemiddelde verkoopprijs van woningen die beleggers aan koopstarters verkopen is ongeveer 320.000 euro. Circa 35 procent van de woningen die aan starters is verkocht, is verkocht voor een prijs onder de 250.000 euro. Daarmee is de positie van de starter en het middeninkomen verbeterd ten opzichte van een belegger.

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?

Zoals ook eerder aangegeven blijkt uit cijfers van het Kadaster dat de kansen van koopstarters toenemen wanneer beleggers woningen verkopen. Van de verkochte beleggerswoningen ging in 2022 circa 12 procent naar een koopstarter. In 2023 was dat 22 procent. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners een verkoopprijs hadden onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning die op dat moment werd gekocht van een belegger.

Het feit dat lage inkomens of specifieke doelgroepen moeilijk aan een geschikte en betaalbare woning komen is een breder vraagstuk en moet ook in dat perspectief geplaatst worden. Daarom heb ik onder meer de Nationale Prestatieafspraken met Aedes, de VNG en de Woonbond gemaakt om de kansen voor lage inkomens te verbeteren, is er een Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid om stapeling van problemen in gebieden in steden aan te pakken en werk ik aan het programma «Een thuis voor iedereen» om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

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?

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

Tegelijkertijd bevat het wetsvoorstel verschillende elementen om het aantrekkelijk te houden om te investeren in middenhuur. Een van de elementen is dat woningen, zodra zij te maken krijgen met de WOZ-cap, terugvallen naar de bovengrens van de regulering; namelijk 186 punten. Daarnaast wordt ook het WWS aangepast zodat kwaliteit beter wordt gewaardeerd en kan er voor nieuwgebouwde middenhuurwoningen een opslag van 10 procent worden gevraagd. Ook is de jaarlijkse huurprijsstijging bijgesteld naar CAO + 1 procent. Met al deze aanpassingen bevat het wetsvoorstel voldoende maatregelen om middenhuur ook voor particuliere beleggers aantrekkelijk te houden.

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?

Ja, ik heb kennis genomen van het artikel in het NRC en van het achterliggende onderzoek door CBRE. Alhoewel ik veel elementen uit het onderzoek van CBRE kan onderschrijven, wil ik er wel een paar nuances bij plaatsen. Allereerst, betreffende de vraag bij wie de uitgeponde woningen terecht komen. In paragraaf 5.2.2 van de memorie van toelichting wordt uitvoerig ingegaan in hoeverre er momenteel sprake is van uitponding, welke woningen de grootste kans maken om te worden uitgepand en wie deze woningen (kunnen) kopen. In heel Nederland ligt ruim 60 procent van de door beleggers verkochte woningen aan eigenaar-bewoners onder de 350.000 euro. Daarmee is een groot gedeelte van de verkochte woningen betaalbaar voor middeninkomens. Uiteraard zijn de opties voor mensen met een hoger middeninkomen groter, maar ook voor middeninkomens die niet aan de bovenkant van de range zitten zijn er mogelijkheden. Uit cijfers van het Kadaster blijkt namelijk dat de kansen van koopstarters toenemen wanneer beleggers woningen verkopen. Van de verkochte beleggerswoningen ging in 2022 circa 12 procent naar een koopstarter. In 2023 was dat 22 procent. Tevens blijkt dat het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners een verkoopprijs hadden onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning die op dat moment werd gekocht van een belegger.

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

hierbij op een structureel lager niveau dan zonder dit wetsvoorstel het geval zou zijn.

Zij merken op dat de regering aangeeft aan dat tussen 2015 en 2021 de private vrije huurmarkt bijna is verdubbeld, van 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 forse toename van het aantal private geliberaliseerde huurwoningen heeft inderdaad niet geleid tot een lagere huurprijs. Tussen 2015 en 2021 kwamen er vooral meer dure woningen bij: de huursector boven de 1.000 euro groeide namelijk met 135 procent. Dit kan mede worden verklaard doordat de groei van de particuliere huursector voornamelijk voortkomt uit zogeheten buy-to-let en keep-to-let, waarbij koopwoningen worden omgezet naar huurwoningen. Dit zorgt voor meer huurwoningen ten koste van koopwoningen bewoond door een eigenaar-bewoner. Er komen dus geen extra woningen bij in de totale woningvoorraad, maar de segmenten verschuiven. De mensen die door deze omzetting 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. De extra huurwoningen zorgen daarmee niet voor de gewenste verlichting in het vrije huursegment en daarmee ook niet voor de gewenste prijsdaling. Het gebrek aan regulering maakt ook dat verhuurders steeds vaker hoge huren vragen, ook al past dit niet bij de kwaliteit van de woning. Het vrijlaten van het middensegment heeft de afgelopen jaren dus niet geleid tot een afname van de schaarste. Het verminderen van de schaarste lukt enkel als er daadwerkelijk nieuwe (betaalbare) woningen aan de voorraad worden toegevoegd, waardoor de totale voorraad aan woningen toeneemt.

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? Het is niet uit te sluiten dat er, zeker in de grote steden, straks ook een gat ontstaat tussen het gereguleerde segment (dus tot 1.123 euro) en het vrije huursegment. Wel zullen er minder mensen zijn aangewezen op het vrije huursegment na invoering van de regulering, omdat middeninkomens door de regulering in combinatie met de bouw van meer betaalbare huurwoningen, makkelijker een middenhuurwoning kunnen bemachtigen. Dit kan leiden tot meer lucht in de vrije huursector wat ook de huurprijsstijgingen kan doen matigen. Daarnaast is het goed om te benoemen dat de groep die straks nog aangewezen is tot het vrije huursegment de mensen zijn met een hoger inkomen. Voor veel van deze mensen is het kopen van een woning naar verwachting een alternatief voor huren in de vrije sector. Dat maakt dat een gat tussen het vrije- en het middenhuursegment beter te verdedigen is dan een gat tussen het sociale- en het vrije huursegment.

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?

Een koopwoning kan in Nederland meestal volledig hypothecair gefinancierd worden, dus tot 100 procent van de marktwaarde. Hierdoor is de hoeveelheid benodigd spaargeld voor de aanschaf van een woning relatief beperkt. Echter, bij de aankoop van de woning heeft een koper ook te maken met andere aankoopkosten, zoals makelaarskosten, bouwkundige keuring, advieskosten van de hypotheek en mogelijk ook overdrachtsbelasting. Hiervoor is het belangrijk dat een koper eigen geld kan inbrengen. Door een lagere huur van een paar honderd euro kunnen middeninkomens deze kosten sneller bij elkaar sparen. Dit draagt dus zeker bij aan de kansen om een woning te kunnen kopen.

De vrije huursector is voor veel huishoudens een opstap richting de koopmarkt. Wanneer gekeken wordt naar de huidige populatie in de middenhuur en wat hun woonwensen zijn, dan is te zien dat van de jongeren tot 35 jaar die een middenhuurwoning hebben, 51 procent er de afgelopen 2 jaar is komen wonen. Meer dan 70 procent van deze groep geeft aan dat zij ook weer door wil verhuizen. Het liefst willen zij (86 procent) doorstromen naar een koopwoning.³⁸ Zoals gezegd kan deze groep als gevolg van een lagere huur meer sparen voor een koopwoning. Daar komt bij dat door mogelijke uitponding er meer betaalbare koopwoningen op de markt komen voor deze doelgroep. Wanneer deze groep door wil stromen naar een koopwoning, dan is het belangrijk om te weten of zij voldoende inkomen hebben en of er voldoende aanbod aan dit soort woningen is. Een hoog middeninkomen (75.000 euro) kan een maximale hypotheek krijgen van ongeveer 355.000 euro (jaar 2023).³⁹ Voor de groep hoge middeninkomens is er voldoende aanbod aan betaalbare koopwoningen om naar door te stromen. In heel Nederland is 38 procent van de woningen verkocht voor een prijs onder de 355.000. Dit percentage ligt zoals verwacht lager in Amsterdam (14 procent) en Utrecht (26 procent). Rotterdam (37 procent) en Den Haag (36 procent) zitten rond het gemiddelde. Hoe verder weg van de Randstad, hoe meer woningen er procentueel te koop staan die betaalbaar zijn voor hoge middeninkomens. In de intermediaire zone (Breda, Tilburg, Arnhem, Nijmegen en Zwolle) is 43 procent van de woningen bereikbaar voor hoge middeninkomens. Verder daarbuiten (Groningen, Enschede, Maastricht en Heerlen) is 59 procent van de woningen bereikbaar.⁴⁰ De mogelijkheden voor lagere middeninkomens om door te stromen naar een koopwoning zijn beperkter. Een middeninkomen van bijvoorbeeld 56.000 euro kan een maximale hypotheek krijgen van rond de 240.000 euro. Hiermee is slechts nog 9 procent van de woningmarkt over heel Nederland bereikbaar. Alleen aan de randen van het land hebben deze middeninkomens nog opties om een koopwoning te bemachtigen. Een kwart van deze woningen (26 procent) is verkocht onder de 240.000 euro.

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?

We moeten snel meer woningen bouwen. Het proces voor de bouw van een woning – van initiatief tot realisatie – duurt nu gemiddeld 10 jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld slechts 2 à 3 jaar in beslag neemt. Dat moet en kan sneller, met name in de planfase: er moet sneller

³⁸ WoON 2021

³⁹ De bovengrens van een middeninkomen ligt op 82.921 euro, hiermee kan een meerpersoonshuishouden maximaal 381.000 euro aan hypotheek krijgen.

⁴⁰ Eigen berekeningen op basis van WoON 2021

worden vergund wat gebouwd kan worden, en sneller worden gebouwd wat vergund is. Op 20 maart 2024 heb ik uw Kamer geïnformeerd over de acties die ik onderneem om de woningbouw te versnellen.⁴¹ In deze brief licht ik onder meer toe dat ik het parallel plannen van activiteiten in de planfase blijf aanjagen, de uitvoeringscapaciteit bij provincies en gemeenten ga versterken, procedures versnel via het beroep in één instantie en regionale versnellingstafels instel waar de lokale partijen de voortgang, eventuele knelpunten en daaropvolgende afspraken over bijsturing bespreken.

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?

De studie van CBRE is mij bekend. In de studie kijkt CBRE specifiek naar woningen die op basis van energielabel en oppervlakte waarschijnlijk in het middensegment komen te vallen. Zij stelt hierbij dat deze voormalige (betaalbare) huurwoningen in de koopsector dus niet bereikbaarder zijn geworden voor de meeste middeninkomens in de grotere steden. Hierbij is een belangrijke nuancering dat, ondanks dat deze woningen wellicht qua kenmerken in het middensegment zouden vallen, het waarschijnlijk is dat deze op dit moment voor een veel hogere huurprijs worden verhuurd. Het gaat hier dus niet per se om daadwerkelijk betaalbare huurwoningen. In de studie wordt tevens geen relatie gelegd wat het voor middeninkomens en starters betekent als de huurprijzen verder blijven doorgroeien naar markthuurniveau als de Wet betaalbare huur er niet komt. CBRE kijkt naar de 20 grootste gemeenten en niet naar heel Nederland en laat daarbij zien dat het benodigde inkomen om een woning van een belegger te kopen in en rondom Amsterdam, gemiddeld genomen hoger ligt dan wat een middeninkomen zou kunnen betalen. Tegelijkertijd laat het ook zien dat een koopwoning in veel van de 20 grootste steden wel betaalbaar is voor een starter of middeninkomen.

Deze conclusie komt grotendeels overeen met wat het Kadaster ook laat zien. In heel Nederland ligt ruim 60 procent van de door beleggers verkochte woningen aan eigenaar-bewoners onder de 350.000 euro. Daarmee is een groot gedeelte van de verkochte woningen betaalbaar voor middeninkomens. Uiteraard zijn de opties voor mensen met een hoger middeninkomen groter, maar ook voor middeninkomens die niet aan de bovenkant van de range zitten zijn er mogelijkheden. Uit cijfers van het Kadaster blijkt namelijk dat de kansen van koopstarters toenemen wanneer beleggers woningen verkopen. Van de verkochte beleggerswoningen ging in 2022 circa 12 procent naar een koopstarter. In 2023 was dat 22 procent. Tevens blijkt dat het grootste deel van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners een verkoopprijs hadden onder de NHG-grens. Koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld 319.700 euro voor een woning die op dat moment werd gekocht van een belegger.

Overigens merkt CBRE op dat zij – in lijn met het wetsvoorstel – er voorstander van is dat ook woningtoewijzing nodig is om sleutelberoepen een kans op betaalbare woonruimte in de stad te geven.

⁴¹ Kamerbrief over versnellen processen en procedures woningbouw, 20 maart 2024

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?

Een hoog middeninkomen (75.000 euro) kan een maximale hypotheek krijgen van ongeveer 355.000 euro (jaar 2023).⁴² Voor de groep hoge middeninkomens is er voldoende aanbod aan betaalbare koopwoningen om naar door te stromen. In heel Nederland is 38 procent van de woningen verkocht voor een prijs onder de 355.000. Dit percentage ligt zoals verwacht lager in Amsterdam (14 procent) en Utrecht (26 procent). Rotterdam (37 procent) en Den Haag (36 procent) zitten rond het gemiddelde. Hoe verder weg van de Randstad, hoe meer woningen er procentueel te koop staan die betaalbaar zijn voor hoge middeninkomens. In de intermediaire zone (Breda, Tilburg, Arnhem, Nijmegen en Zwolle) is 43 procent van de woningen bereikbaar voor hoge middeninkomens. Verder daarbuiten (Groningen, Enschede, Maastricht en Heerlen) is 59 procent van de woningen bereikbaar.⁴³ De mogelijkheden voor lagere middeninkomens om door te stromen naar een koopwoning zijn beperkter. Een middeninkomen van bijvoorbeeld 56.000 euro kan een maximale hypotheek krijgen van rond de 240.000 euro. Hiermee is slechts nog 9 procent van de woningmarkt over heel Nederland bereikbaar. Alleen aan de randen van het land hebben deze middeninkomens nog opties om een koopwoning te bemachtigen. Een kwart van deze woningen (26 procent) is verkocht onder de 240.000 euro.

Het doel van dit wetsvoorstel is dat middenhuur meer betaalbaar wordt voor middeninkomens. Dit wetsvoorstel bevat geen elementen om uitgeponde woningen bereikbaarder te maken voor middeninkomens. In de beantwoording op de nota naar aanleiding van het verslag is gekeken naar de ontwikkeling van de voorraad van betaalbare en middenhuurwoningen. In zowel het meest positieve als meest negatieve scenario neemt het aantal middenhuurwoningen – en daarmee ook de kansen voor middeninkomens – toe.

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?

⁴² De bovengrens van een middeninkomen ligt op 82.921 euro, hiermee kan een meerpersoonshuishouden maximaal 381.000 euro aan hypotheek krijgen.

⁴³ Eigen berekeningen op basis van WoON 2021

De wachtlijsten zoals die er zijn in het sociale segment zijn niet te vergelijken met de mate waarin deze effecten in het middensegment mogelijk zullen ontstaan. Het overgrote deel van de populatie dat instroomt in een middenhuurwoning wil uiteindelijk doorstromen naar een koopwoning. Wanneer wordt gekeken naar de huidige populatie in de middenhuur is te zien dat van de jongeren tot 35 jaar, die in een middenhuurwoning wonen, 51 procent er de afgelopen 2 jaar is komen wonen. Uit onderzoek blijkt dat meer dan 70 procent van deze groep ook weer door wil verhuizen. Het liefst (86 procent) willen zij doorstromen naar een koopwoning.⁴⁴ 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.

Daarnaast maken personen met een middeninkomen meer kans op een middenhuurwoning door middel van toewijzing aan woningzoekenden uit deze doelgroep. In het wetsvoorstel is expliciet geregeld dat wanneer gemeenten een vergunningsplicht voor middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening opnemen, gemeenten ook daadwerkelijk middeninkomens moeten aanwijzen als categorie van woningzoekenden die in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor deze middenhuurwoningen.

Bovendien heb ik op pagina 140 van de nota naar aanleiding van het verslag van het wetsvoorstel betaalbare huur verschillende scenario's geschetst ten aanzien van de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad. In bijna alle scenario's komen er mét het wetsvoorstel betaalbare huur meer betaalbare woningen dan zonder het wetsvoorstel betaalbare huur. Dit betekent dat de druk op dit segment eerder afneemt dan toeneemt.

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. In principe is het mogelijk op basis van andere aannames scenario's voor de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad te maken. Daarbij wil ik wel benadrukken dat betaalbaarheid in eerste instantie gaat over een eerlijke verhouding tussen inkomen, woonlasten en de kwaliteit en kostendekkendheid van de woning.

Uit cijfers van het Nibud⁴⁵ blijkt dat lage middeninkomens een huurprijs van maximaal 1.000 euro (prijsspeil 2021) kunnen betalen zonder te veel te moeten bezuinigen op andere noodzakelijke kosten voor levensonderhoud. De keuze voor regulering tot 186 WWS-punten ofwel een maximale huur van 1.000 euro (2021) of 1.123 euro (prijsspeil 2024) is daar een afgeleide van. Bij alternatieve aannames dient dit altijd in ogenschouw genomen te worden.

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

⁴⁴ WoOn2021

⁴⁵ Programma betaalbaar Wonen, p.51. Programma Betaalbaar Wonen (overheid.nl)

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.

Het hanteren van een huurprijs gebaseerd op 5 procent van de WOZ-waarden leidt veelal tot hogere huurprijzen dan de huidige huurprijzen volgens WoON2021 en dan bij regulering conform het wetsvoorstel betaalbare huur. Daarbij wil ik wel benoemen dat beleggers veelal een rendementseis hanteren ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat en niet ten opzichte van de WOZ-of leegwaarde. Ten opzichte van de leegwaarde realiseren beleggers nu een waargenomen bruto aanvangsrendement (jaarhuur gedeeld door WOZ-waarde) van ongeveer 4 procent.

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

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?

Bij een grens van 15 procent minder dan wel meer WWS-punten dan de grens van 186 in het ontwerpbesluit (158 resp. 214 punten) zijn de verschuivingen in de voorraad als volgt. Zie ook de vergelijkbare vragen uit de eerste schriftelijke ronde van de leden van de VVD en de SP.

	Huidig voorraad		Wet Betaalbare Huur (186 pnt)		158 punten		214 punten	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Laagsegment	2.440.000	79%	2.548.000	83%	2.548.000	83%	2.548.000	83%
Middensegment	392.000	13%	397.000	13%	169.000	6%	458.000	15%
Hoogsegment	239.000	8%	125.000	4%	353.000	11%	64.000	2%
Totaal	3.070.000		3.070.000		3.070.000		3.070.000	

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?

De keuze voor een verhuurder om tot woningverbetering of verduurzaming over te gaan is afhankelijk van vele factoren. Een woningcorporatie zal snel geneigd zijn om te verduurzamen en te verbeteren zonder het oogmerk om de woning alsnog te kunnen liberaliseren. Ook private beleggers kunnen verbeteren en verduurzamen om allerlei redenen en niet alleen vanwege de mogelijkheid om na verbetering te kunnen liberaliseren. Het is daarom lastig om plausibele aannames voor aanvullende scenario's te maken, maar ik zal in de monitoring van de wet hier aandacht aan besteden.

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?

Wanneer een eigenaar wenst te verkopen, is het afhankelijk van de verkoopwensen van de verkopende partij hoe dit wordt vormgegeven. Wanneer een complex, bestaande uit meerdere huurwoningen, kadastraal niet is gesplitst, kan het complex in zijn geheel worden verkocht. Bij grotere complexen, vaak in handen van grotere partijen als investeringsfondsen of pensioenfondsen, is het gebruikelijk om volledige complexen, ongesplitst, over te dragen. Wanneer een eigenaar wenst losse woningen binnen een complex individueel over te dragen, zal er moeten worden gesplitst in appartementsrechten. Op grond van de Huisvestingswet 2014 hebben gemeenten de bevoegdheid om een splitsingsvergunning te eisen. Dit kan alleen wanneer er schaarste is in een gemeente of dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid en wanneer de gemeenteraad in de huisvestingsverordening zulks heeft besloten. De vergunning wordt doorgaans gebruikt om te toetsen op de bouwkundige staat en eventueel achterstallig onderhoud. Een gemeente dient een vergunningsaanvraag altijd te behandelen, en bij een juiste bouwkundige staat worden deze vergunningen doorgaans altijd verleend.

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?

Het wetsvoorstel betaalbare huur is juist in de G4 hard nodig, omdat de gevraagde huur hier veelal niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Voor specifiek de G4 is de verwachting dat bij circa 126.000 woningen de huurprijs naar beneden gaat op het moment dat deze wet volledig is doorgewerkt. De gemiddelde huurprijsdaling van deze woningen is 250 euro per maand. Tegelijkertijd betekent dit ook dat er woningen zijn waarvan de huur meer of juist minder zal dalen. In 18 procent van de gevallen, ofwel bij circa 23.000 woningen, dalen de huurinkomsten met meer dan 400 euro per maand. Vooraf kan niet met zekerheid worden gezegd welke woningen worden uitgepond. Wel is de verwachting dat het risico op uitponden door het wetsvoorstel betaalbare huur voornamelijk aan de orde zal zijn bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten gaan. Overigens is het zo dat de huurwoningen die met meer dan 400 euro per maand in huurprijs moeten dalen, nu vaak ook al niet betaalbaar zijn voor mensen met een middeninkomen. Als een deel van deze woningen wordt uitgepond, betekent dit dan ook niet dat dit ten koste gaat van de voorraad aan betaalbare huurwoningen.

Dat de huur daling bij circa 23.000 woningen meer dan 400 euro per maand is, betekent tegelijkertijd dat bij circa 103.000 woningen (circa 82 procent) de huurprijs met minder dan 400 euro per maand naar beneden gaat. Bij ruim 65.000 woningen is de huur daling minder dan 200 euro per maand. Kortom: een bij het grootste deel van de woningen is het risico op uitponden kleiner.

Het kabinet is juist van mening dat het wetsvoorstel betaalbare huur noodzakelijk is, zeker ook in de G4. In paragraaf 1.1 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel wordt toegelicht dat een steeds groter gedeelte van de vrije huurwoningen bij een bewonerswisseling in het

dure huursegment terecht komt. In de G4 is dit effect groter dan in de rest van Nederland. Zonder het wetsvoorstel betaalbare huur zal betaalbare huursegment dan ook steeds verder afnemen ten gunste van het dure huursegment. Dit maakt dat middeninkomens steeds verder in de knel zullen raken. Om dit tegen te gaan is dit wetsvoorstel hard nodig. Ik ben daarom weldegelijk van mening dat het wetsvoorstel effectief is, ook in de G4.

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?

Het wetsvoorstel betaalbare huur heeft als doel dat middenhuurwoningen worden verhuurd voor een prijs die past bij de kwaliteit van de woning. Hierdoor moeten middeninkomens meer kans krijgen op een betaalbare woning. Uiteindelijk moeten er door het wetsvoorstel betaalbare huur meer betaalbare huurwoningen komen, dan het geval is als het wetsvoorstel niet wordt ingevoerd. Op pagina 140 van de nota naar aanleiding van het verslag heb ik dit aan de hand van verschillende scenario's geschetst ten aanzien van de ontwikkeling van de betaalbare huurvoorraad. In bijna alle scenario's komen er mét het wetsvoorstel betaalbare huur meer betaalbare woningen dan zonder het wetsvoorstel betaalbare huur. Zoals bij de bovenstaande vraag ook is toegelicht, zullen zonder het wetsvoorstel steeds meer betaalbare huurwoningen bij een bewonerswisseling doorschuiven naar het dure huursegment. Ik ben er daarom van overtuigd dat de wet weldegelijk effectief zal zijn. Dit is ook het geval in de G4, zoals is aangegeven bij de vorige vraag. Voor lang niet alle woningen is de huurprijsdaling dusdanig dat uitponden voor de hand ligt. De woningen die wel worden uitgepond zullen veelal de woningen zijn waarbij de huur fors naar beneden moet worden bijgesteld. Deze huurwoningen zijn op dit moment vaak al niet betaalbaar voor middeninkomens. Op het moment dat deze woningen worden verkocht op de koopmarkt, betekent dit niet dat de voorraad aan betaalbare huurwoningen afneemt. Zoals de leden van de BBB-fractie ook in hun vraag benoemen, blijkt uit cijfers van het Kadaster dat een groot deel van de woningen die door verhuurders worden verkocht aan eigenaar-bewoners betaalbaar zijn voor middeninkomens. Uiteindelijk kan een middeninkomen hierdoor alsnog geholpen zijn aan een betaalbare woning.

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?

Regulering van het eigendomsrecht kan alleen gerechtvaardigd worden als de maatregelen zijn voorzien bij wet, gesteld worden met het oog op een legitiem doel en noodzakelijk en proportioneel zijn om dit doel te bereiken. Het wetsvoorstel is getoetst aan deze criteria. Dit is beschreven in paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting. De regering concludeert op basis van deze toets dat de regulering van het eigendom gerechtvaardigd is. Bij bovenstaande vragen is bovendien toegelicht waarom ik van mening ben dat het wetsvoorstel betaalbare huur wel degelijk effectief is, ook in de G4.

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 exacte gevolgen voor de overheidsfinanciën van het verkopen van een huurwoning aan een eigenaar-bewoner (uitponden) zijn niet te bepalen.

Dit hangt van te veel verschillende factoren af en verschilt per geval. Er gelden verschillende (fiscale) regimes indien een pand bijvoorbeeld in eigendom is een BV of van een private persoon (box 3 belegger).

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?

Ik spreek tegen dat het grootste deel van de nu geliberaliseerde private huursector te maken krijgt met een huurverlaging. Volgens mijn berekeningen op basis van het WoON2021 krijgen 157.000 van de circa 503.000 private geliberaliseerde huurwoningen te maken met een huurverlaging. Het effect op het werkelijk rendement in verschillende segmenten is niet te bepalen. Het rendement hangt af van gegevens waarover ik niet beschik, zoals het aankoopbedrag en de wijze van financieren.

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)?

De Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst – heeft aangegeven dat er voor het toekomstige stelsel box 3 in het conceptwetsvoorstel voor wat betreft onroerend goed een vermogenswinstbelasting wordt voorgesteld. Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardestijging pas bij verkoop belast. Huurinkomsten worden direct belast. Omdat over de werkelijke rendementen belasting wordt geheven, is geen aparte categorie voor verschillende soorten huurwoningen nodig. Als een verhuurder een lager rendement ontvangt, is ook minder belasting verschuldigd. De aanpassing van box 3 is dus passend voor alle huursegmenten. Overigens merk ik op met betrekking tot de behaalde rendementen dat naast de hoogte van de huur (sociaal, midden, hoog) ook rente, de wijze van financiering en de eigendomsstructuur bepalend zijn. Tot slot is het goed op te merken dat maar een relatief klein deel van het aantal woningen, namelijk 150.000, wordt verhuurd in box 3.

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 recent geïntroduceerde fiscale verschillen tussen koop- en huurwoningen, de differentiatie en verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting en de aanpassing van box 3, hebben verschillende doelstellingen. De aanpassing van het algemene tarief van de overdrachtsbelasting heeft als doel de positie van eigenaar-bewoners ten opzichte van beleggers te verbeteren. Met de recente wijzigingen in box 3 is getracht de heffing beter aan te laten sluiten op het werkelijke rendement. In welke mate dit tot een verschuiving van de voorraad leidt is niet te zeggen. Dit hangt immers af van veel meer factoren, zoals, naast de fiscaliteit, de macro-economische omstandigheden waaronder de rentestand en woonbeleid. De gevolgen van de differentiatie en verhoging van het algemene tarief van de overdrachtsbelasting worden dit jaar geëvalueerd.

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?

Het WWS bepaalt de maximale huurprijs van een woning op basis van verschillende kwaliteitskenmerken. Een van deze kenmerken is de WOZ-waarde. Een hogere WOZ-waarde levert meer punten op en daarmee een hogere huurprijs.

Bij invoering van de WOZ-waarde in het WWS in 2015 was het uitgangspunt dat de WOZ-waarde landelijk gemiddeld 25 procent van het puntenaantal zou moeten uitmaken. Er bleken echter onder andere regionale verschillen te bestaan waarbij in gebieden met hoge woning-waarden een hoger percentage dan de 25 procent bestond. Bij de evaluatie⁴⁶ van de invoering van de WOZ-waarde is daarom per 1 mei 2022 gekozen voor een maximering van het WOZ-puntenaandeel per woning: de zogenaamde cap op de WOZ. Deze moet voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment belanden. Concreet houdt de huidige WOZ-cap in dat bij woningen vanaf 142 punten het aandeel WOZ-punten niet meer dan 33 procent van het totaal aantal punten mag zijn.

Met de regulering van de middenhuur wordt de maximering op WOZ-punten opgetrokken naar de nieuwe bovengrens. Dit betekent dat de maximering van de WOZ-punten gaat gelden vanaf 187 punten. Op deze manier blijft het doel van de cap gelijk, namelijk het voorkomen dat woningen enkel door een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden. In het middensegment zelf wordt de WOZ-waarde dus niet «gecapt» en dat draagt eraan bij dat het aantrekkelijk blijft om te investeren in midden-huurwoningen, ook op de meer gewilde locaties. Ook gaat gelden dat woningen die door de maximering terugvallen van het hoge segment naar het gereguleerde segment, terugvallen naar de bovengrens van het middensegment (186 punten). Ook dat geeft meer ruimte voor verhuurders dan als de woning verder terugvalt dan de bovengrens. Ik ben daarom weldegelijk van mening dat de WOZ-waarde voldoende wordt meegewogen in het puntenaantal. Echter zit er nog steeds een maximum op om te voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden.

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 middenhuur-woningen negatief beïnvloed met minus 2,4% en voor de lage geregu-leerde huur met minus 3,1%. (Figuur 4 onderzoek Financiën in ESB). De rendementen komen onder de norm rendementen te liggen die accep-tabel 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?

De vraag waarin voetnoot 37 is opgenomen, betreft de vraag wat het door het Ministerie van Financiën opgestelde alternatieve model betreffende het rendement van de subset van particuliere verhuurders inhoudt. In het antwoord is aangegeven wat het model behelst. Aangezien de betreffende vraag niet vraagt naar de uitkomsten van het model is hier logischerwijs geen antwoord op gegeven.

⁴⁶ Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 74

De leden van de fractie van de BBB vragen voorts naar de uitkomsten van het model op het rendement van particuliere verhuurders. In het ESB artikel⁴⁷ is het effect onderzocht op een (niet volledig representatieve) dataset van 5.500 echte huurwoningen. Het artikel is nadrukkelijk geen analyse van de gehele huurmarkt. De voorgestelde wet heeft alleen impact op middenhuur en sociale huurwoningen, met een mediaan rendementsverlies van 2,4 en 3,1 procentpunten respectievelijk; de groep particuliere geliberaliseerde huur heeft door de wet geen rendementsverlies. Belangrijke kanttekening is dat een groot deel van het rendementsverlies door het wetsvoorstel betaalbare huur het gevolg is van het dwingend maken van het nu al geldende WWS voor sociale huur: uit het onderzoek blijkt dat 94 procent van de particuliere verhuurders van woningen die nu onder het WWS vallen, meer huur vraagt dan onder het WWS is toegestaan. De gestegen rente leidt tot een mediaan rendementsverlies van 1,7 procentpunten, met een nagenoeg gelijk effect op de verschillende verhuurgroepen. De verhoging van de overdrachtsbelasting raakt voornamelijk nieuwe particuliere investeerders en heeft een mediaan rendementsverlies van 1,4 procentpunten. De aanpassingen binnen Box 3 raken particuliere verhuurders met een mediaan rendementsverlies van 1,1 procentpunten, ongeveer gelijk voor alle verhuurgroepen.

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?

Ik heb sterke twijfels in hoeverre de door de fractie van de BBB genoemde huur- en koopprijzen representatief zijn voor de situatie in de markt. Op het moment van schrijven zijn er op Funda maar enkele (kleine) woningen aan de Keizersgracht in Amsterdam met een vraagprijs van 600.000 euro. Onbekend is wat de daadwerkelijke transactieprijs van deze woningen zal zijn. De kans is groot dat een woning met een WOZ-waarde van richting de 600.000 euro met enige kwaliteit en een redelijk energielabel op de Keizersgracht al snel meer dan 186 punten zal hebben en dus in de vrije huursector blijft. Daarnaast laat een blik op Pararius zien dat er aan de Keizersgracht geen woningen te huur zijn onder de 2.000 euro. Op Funda staan er in Diemen momenteel geen woningen te koop van 250.000 euro of minder. Huurwoningen in Diemen staan op Pararius met een huurprijs vanaf 1.500 euro.

Ten aanzien van opmerking van de leden van de BBB -fractie dat de WOZ-waarde maar beperkt meetelt in het WWS, merkt ik op dat de WOZ-waarde wordt bepaald aan de hand van de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen in de buurt, ligging, bouwjaar en het type woning. Woningen met een hoge WOZ-waarde per vierkante meter liggen in gewilde gebieden zoals G4, en op stadsniveau in gewilde wijken. Eenzelfde woning wordt in het centrum van Amsterdam dan ook beter gewaardeerd op punten uit WOZ-waarde dan eenzelfde woning aan de rand van Assen. Aangezien de WOZ-waarde wordt gewaardeerd in het WWS, wordt de individuele locatie van een huurwoning dus ook meegenomen in het WWS. De cap op de WOZ-waarde is enkel van toepassing op woningen boven de 186 punten. In dat geval mag de WOZ-waarde maximaal 33 procent van het totaal aantal punten bedragen.

⁴⁷ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

In de memorie van toelichting en de nota naar aanleiding van het verslag wordt uitvoerig ingegaan op de regionale effecten van het wetsvoorstel. Daarbij is ook inzichtelijk gemaakt hoe de spreiding van de huurverlaging eruit ziet. In heel Nederland zal bij een fors deel van de woningen de huurverlaging minder dan 100 euro per maand zijn (42 procent). In 67 procent van de gevallen dalen de huurinkomsten met maximaal 200 euro per maand. In 11 procent dalen de huurinkomsten met meer dan 400 euro per maand. Voor specifiek de G4 geldt dat bij een deel van de woningen de huurverlaging minder dan 100 euro per maand (30 procent) is. In 52 procent van de gevallen dalen de huurinkomsten maximaal 200 euro per maand. In 18 procent van de gevallen dalen de huurinkomsten meer dan 400 euro per maand. Het risico op uitponden zal voornamelijk aan de orde zijn bij woningen die fors in huurprijs naar beneden moeten gaan.

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 bewering dat de huurprijs voor een woning die aan meer dan twee volwassenen wordt verhuurd altijd op grond van het WWSO wordt bepaald, is niet juist. Een woning met meer dan twee volwassenen kan even goed zelfstandig zijn, zolang de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Als er sprake is van kamerverhuur wordt de huurprijs bepaald door het WWSO.

De genoemde karakteristieken van de genoemde woning, waaronder de veronderstelde huurprijs en het mogelijke rendement dat op grond van deze veronderstelde huurprijs verdiend kan worden, kan ik niet verifiëren. Het WWSO wordt meer rendabel gemaakt, door de puntprijzen met 25 procent op te hogen. Daarmee komt het WWSO meer in lijn met het WWS. Kamers vallen altijd binnen het WWSO waardoor de cumulatie van de huurprijzen van de kamers als de totale huurprijs van de woning kan worden gezien. Wanneer de woning als zelfstandig wordt verhuurd, kan het voorkomen dat de woning boven de liberalisatiegrens uit komt waardoor de huurprijs vrij te bepalen is. Dan zou in theorie een hogere huur gevraagd kunnen worden dan de door de leden van de BBB-fractie genoemde 1.300 euro. Overigens zal lang niet elke woning van 60m² boven de liberalisatiegrens vallen waardoor ook onder het WWS sprake is van een maximale huurprijs. Het kan dus zelfs aantrekkelijk zijn deze woning onzelfstandig te verhuren (kamerverhuur). Immers is de maximale huurprijs onder de middenhuurregulering 1.123,13 (lager dan de genoemde 1.300 euro).

De aangehaalde bruto en netto aanvangsrendementen (2,8 resp. 1,8 procent) kunnen niet vergeleken worden met de internal rate of return en de daarop gebaseerde rendementseis van 5,13 procent uit het aangehaalde artikel. De internal rate of return is gebaseerd op een discounted cash flow berekening, waarin alle kasstromen, financieringslasten en de waardeontwikkeling worden meegenomen. Het bruto aanvangsrendement is de initiële jaarhuur gedeeld door de aanschafwaarde.

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?

Het is niet per se gegeven dat de cumulatie van drie keer een kamerhuur, zoals in de vraag van de leden van de BBB-fractie genoemd, lager ligt dan enkele huursom van een gezin. Sterker nog; die zal in gevallen ook hoger kunnen liggen. De cumulatie van de kamershuren kan immers een bedrag opleveren dat hoger ligt dan de maximale gereguleerde prijs in het middensegment. De hoogste gereguleerde huurprijs is het middensegment is 1.123,13 euro (186 punten, prijspeil 2024). Wanneer er drie kamers worden verhuurd met een maximale huurprijs van 500 euro kan dus oor de woning 1.500 euro huur gevraagd worden. Het is dus niet zo dat er altijd sprake is van aanzienlijk minder rendement. Daarnaast verhoog ik de prijzen in het WWSO ook met 25 procent om kamerverhuur voldoende aantrekkelijk te houden.

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?

De effecten van de wet hebben geen verband met de wijze waarop een woning gefinancierd is. Wel heeft de wijze van financiering effect op het rendement. Wat betreft het gemiddelde effect van de taxatiewaarde van woningen die nu vrije sector zijn en straks gereguleerd heeft Ortec Finance een schatting gedaan. In het onderzoek naar de waarde effecten van verschillende beleidsmaatregelen⁴⁸ schatten zij het effect van de wet op middenhuurwoningen op de marktwaarde in verhuurde staat op gemiddeld – 14,56 procent. Het risico dat een lening voor een woning in verhuurde staat als gevolg van de wet opeisbaar wordt, acht ik klein. De regulering wordt immers van kracht bij mutatie. Op dat moment kan een verhuurder besluiten of hij of zij wil doorexpluiten en daarbij de wijze van financiering in acht nemen. Of een eigenaar wenst te splitsen hangt af van de verkoopwensen van de verkopende partij. Wanneer een complex, bestaande uit meerdere huurwoningen, kadastraal niet is gesplitst, kan het complex in zijn geheel worden verkocht. Bij grotere complexen, vaak in handen van grotere partijen als investeringsfondsen of pensioenfondsen, is het gebruikelijk om volledige complexen, ongesplitst, over te dragen. Wanneer een eigenaar wenst losse woningen binnen een complex individueel over te dragen, zal er moeten worden gesplitst in appartementsrechten. Op grond van de Huisvestingswet 2014 hebben gemeenten de bevoegdheid om een splitsingsvergunning te eisen indien dit noodzakelijk is voor het behoud van de woonruimtevoorraad bij schaarste of voor het behoud van de leefbaarheid. Dit kan alleen wanneer de gemeenteraad in de huisvestingsverordening zulks heeft besloten. De

⁴⁸ Ortec Finance (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector

mening dat dit in algemene zin altijd tijdrovend is en verregaand beperkend is, waar de leden naar vragen, deel ik niet.

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 doorgeëxploiteerd moeten worden in waarde dalen en hoe dit in overeenstemming is met Eigendomsrecht?

Ik ben ervan op de hoogte dat doorexplotatie of het complexgewijs verkopen van een blok van huurwoningen in veel gevallen de voorkeur van een investeerder heeft boven individueel uitpanden. Ik herken niet dat er sprake is van gedwongen doorexplotatie. Wel zal voor een deel van de verhuurders, ook eigenaren van huurcomplexen, de wet een negatief effect hebben op de huurinkomsten. Dit kan gezien worden als regulering van het eigendom van de woningeigenaar. Regulering van eigendom kan alleen gerechtvaardigd worden als de maatregelen zijn voorzien bij wet, gesteld worden met het oog op een legitiem doel en noodzakelijk en proportioneel zijn om dit doel te bereiken. Het wetsvoorstel is getoetst aan deze criteria. Dit is beschreven in paragraaf 4.2.2 van de memorie van toelichting. De regering concludeert op basis van deze toets dat de regulering van het eigendom gerechtvaardigd is. Met betrekking tot de middenhuurregulering is voorzien in overgangsrecht, waardoor de woningeigenaar na afloop van het huurcontract kan kiezen om opnieuw te verhuren of de woning te verkopen of zelf te bewonen. Er bestaat daarmee geen verplichting om te verhuren, wat bijdraagt aan de voorzienbaarheid en proportionaliteit van de maatregelen.

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?

In de nota naar aanleiding van het verslag heb ik opgemerkt dat ik het risico van vermogensverlies beperkt acht vanwege de zeer grote woningschaarste. Wel moet ik erkennen dat dit wetsvoorstel voor een deel van de verhuurders een verlies van huurinkomsten zal betekenen. Dat betekent echter een verlies van verwacht rendement en niet per definitie verlies van vermogen. Dit moet bovendien worden afgewogen tegen de betaalbaarheidsproblemen van huurders. Met dit wetsvoorstel wil ik de disbalans die op de huurmarkt is ontstaan herstellen. Hierbij wil ik erop wijzen dat een publicatie van CBRE laat zien dat de huurinkomstenstroom van sociale en middenhuurwoningen over het algemeen constanter is dan vrije sector woningen, omdat er minder mutaties zijn en huurprijzen minder volatiel.⁴⁹

De leden van de BBB-fractie merken op dat de regering zegt te verwachten dat alleen particuliere beleggers met een korteremijnperspectief uit de

⁴⁹ CBRE (2023), Europe's Housing Conundrum

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 uitponden tot ongewenste effecten leidt?

Voor (kleine particuliere) verhuurders die een redelijke huurprijs vragen is er nog steeds ruimte op de huurmarkt. Onder meer via botsproeven is gesproken met kleine particuliere verhuurders. Mede op basis van deze gesprekken zijn verschillende aanpassingen binnen het WWS gedaan, zoals het beter waarderen van energielabels en buitenruimtes, en er is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment. Hierdoor ben ik van mening dat het nog steeds mogelijk is om te investeren in midden-huurwoningen. In de nota naar aanleiding van het verslag, paragraaf 5.2.2, ben ik naar aanleiding van vragen van de SGP-fractie uitgebreid ingegaan op de gevolgen van het wetsvoorstel voor beleggers die een woning aanhouden als pensioenvermogen. Indien een particuliere belegger toch besluit de huurwoning te verkopen kan deze het vrijkomende vermogen na verkoop in een andere investeringscategorie beleggen of – binnen de wettelijke voorwaarden voor premieaftrek in box 1 – in een oudedagsvoorziening in de derde pijler onderbrengen. Dus ongeacht wat een verhuurder besluit om met zijn panden te doen, hij heeft altijd de mogelijkheid tot opbouw van een oudedagsvoorziening. Ik zal de effecten van de huurprijsregulering en de mate van uitpounding doorlopend monitoren. Daarbij wordt ook gekeken naar de effecten bij particuliere verhuurders. Uw Kamer wordt hiervan op de hoogte gehouden.

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?

In de nota naar aanleiding van verslag is toegelicht dat naar de samenloop van het wetsvoorstel betaalbare huur met fiscaliteit verschillende onderzoeken zijn gedaan en dat mede in dat licht de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst – heeft aangegeven dat er voor het toekomstig stelsel box 3 wordt uitgegaan van een vermogenswinstbelasting voor vastgoed. Om het toekomstig stelsel te kunnen invoeren per 1 januari 2027 is het wetsvoorstel in consultatie gebracht. De problemen op het gebied van betaalbaarheid heden ten dage zijn echter groot. Te veel huurders betalen een prijs die niet in lijn is met de kwaliteit van de woning. Een snelle behandeling van het wetsvoorstel betaalbare huur is daarom van belang. Ook investeerders roepen op tot snelle behandeling en duidelijkheid zodat de nieuwbouw doorgang kan vinden. Onduidelijkheid kan leiden tot uitstel of vertragen van nieuwbouwprojecten. Overigens wil ik erop wijzen dat de verschillende onderzoeken ook laten zien dat verhuurders in verschillende mate door maatregelen worden geraakt. Zo wordt volgens inschattingen van het Ministerie van Financiën maar een relatief klein deel van het aantal woningen, namelijk 150.000, verhuurd in box 3.

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?

In mijn antwoord heb ik aangegeven dat als de huuropbrengsten lager worden dit op termijn een negatief effect heeft op (de residuele) grondprijzen. Of er daadwerkelijk sprake is van lagere huuropbrengsten als gevolg van de Wet betaalbare huur is sterk afhankelijk van in hoeverre de wet leidt tot lagere huren van woningen op een specifieke locatie ten opzichte van de huidige situatie.

Het rapport «Regulering Middenhuur» van Stec⁵⁰ geeft daar inzicht in. Daarbij moet ik opmerken dat in berekeningen in het rapport nog geen rekening is gehouden met de nieuwbouwopslag zoals deze nu onderdeel uitmaakt van het wetsvoorstel. Op basis van het rapport concludeer ik dat het effect van de Wet betaalbare huur op de residuele grondprijs in gebieden met een lage marktdruk (zoals gebieden aan de randen van Nederland) heel klein zal zijn. Door de nieuwbouwopslag is het verschil tussen de marktconforme huur en de huur conform het wetsvoorstel niet groot.

In gebieden met een gemiddelde marktdruk (zoals Brabant, Noord-Overijssel et cetera) en hoge marktdruk (zoals de Randstad) zal er een aanzienlijk negatief effect zijn op de residuele grondwaarde als gevolg van de wet betaalbare huur. Dit is uiteraard alleen van toepassing als de wet daadwerkelijk leidt tot een lagere huur voor nieuwbouw dan nu. Veel gemeenten die een hoge marktdruk ervaren hebben al beleid om de huur van middensegment nieuwbouwwoningen te reguleren.

Overigens kunt u lezen in het rapport dat de residuele grondwaarde afhankelijk is van veel meer parameters dan alleen de huuropbrengsten (onder andere disconteringsvoet waar de marktrente een grote invloed op heeft, exit yield, de stichtingskosten etc.). De residuele grondwaarde is dan ook altijd een momentopname en sterk afhankelijk van de locatie.

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?

Het lijkt er op dat de leden van de VVD-fractie het ontwerpbesluit betaalbare huur in deze vraagstelling verwarren met het wetsvoorstel. Dat zijn twee verschillende dingen. In de nota naar aanleiding van het eerste verslag heb ik dit uitgelegd naar aanleiding van vergelijkbare vragen van de leden van de VVD-fractie. Het wetsvoorstel is uiteraard, zoals grondwettelijk verplicht, aangeboden aan de Raad van State. Het nader rapport is ook gelijktijdig met het wetsvoorstel aangeboden aan uw Kamer en de leden van de VVD-fractie hebben ook eerder geciteerd uit dit advies.

Het bij het wetsvoorstel horende ontwerpbesluit betaalbare huur is op 6 februari 2024 aan beide Kamers aangeboden in het kader van de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedure. Op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte moet het ontwerpbesluit namelijk worden voorgehangen aan beide Kamers vóórdat dit aan de Raad van

⁵⁰ Bijlage bij Kambrief Regulering middenhuur, Kamerstukken II, 2022–2023, 27 926, nr 372

State kan worden aangeboden. De voorhangperiode is op 19 maart jl. afgelopen. In verband met de beoogde inwerkingtreding van de wet en de onderliggende besluiten per 1 juli 2024, achtte ik het niet wenselijk om te lang te wachten met het aanbieden van de ontwerpbesluiten aan de Raad van State. Daarom heb ik de ontwerpbesluiten op 26 maart voorgedragen aan Z.M. de Koning ten behoeve van de adviesaanvraag. Op 2 april is het ontwerpbesluit bij de Afdeling advisering van de Raad van State aanhangig gemaakt. Het advies van de Raad van State over het ontwerpbesluit kan leiden tot aanpassingen in de finale versie van het Besluit betaalbare huur.

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 uitpondingen massaal toeneemt. Volgens tabel 9.1 in de beantwoording van het verslag blijkt echter dat het aandeel uitpondingen 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?
Onderstaande tabel laat het aantal verkopen door investeerders zien over de periode 2014–2023. Tevens is weergegeven hoeveel woningen er verkocht werden aan eigenaar-bewoners en wat de verhouding tussen die twee cijfers is.

	Totale verkopten investeerders	Totale verkopten investeerders aan eigenaar bewoners	Verhouding
2014	42.200	13.500	32%
2015	43.500	13.400	31%
2016	46.000	15.800	34%
2017	52.300	16.400	31%
2018	55.300	14.600	26%
2019	50.900	14.100	28%
2020	64.800	14.700	23%
2021	40.100	16.400	41%
2022	43.700	14.100	32%
2023	33.400	16.000	48%

Bron: Kadaster

Uit de tabel valt af te leiden dat het aantal verkopen door investeerders in 2023 is gedaald ten opzichte van 2022. Het aantal verkopen door investeerders in 2023 is tevens op het laagste punt kijkend naar de periode vanaf 2014. Het aantal verkopen van investeerders aan eigenaar bewoners in 2023 ligt redelijk in lijn met voorgaande jaren. Zoals uit de tabel blijkt, is het totaal aantal verkopen van investeerders gedaald. Tevens is het aantal aankopen van investeerders gedaald. Verhoudingsgewijs gaan er dus meer woningen naar eigenaar-bewoners. Hiermee nemen de kansen voor eigenaar-bewoners toe.
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?

IVBN en NEPROM hebben de intentie uitgesproken om zich in te spannen 50.000 middenhuurwoningen te realiseren. Het is een inschatting van de partijen dat met deze vormgeving – waarbij op verschillende punten de business case van nieuwbouw wordt verbeterd (zoals de extra punten bij goede energielabels) – hun leden in staat zijn om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. De realisatie van de bouw van deze 50.000 middenhuurwoningen zal gemonitord worden. Daarnaast zijn bij de woondeals afspraken gemaakt om te komen tot de bouw van ruim meer dan 100.000 middenhuurwoningen, waarbij de realisatie ook gemonitord wordt. IVBN-leden hebben de afgelopen jaren 8.000 woningen per jaar gebouwd, waarvan een substantieel deel met een betaalbare huur. Dus los van hetgeen de IVBN en de NEPROM hebben aangegeven ben ik van mening dat een middenhuurwoning een interessante investering blijft met een hoge verhuurzekerheid. Op meerdere punten is het wetsvoorstel aangepast om nieuwbouw meer rendabel te maken. Aanvullende wijzigingen in dit voorstel acht ik niet wenselijk en nodig.

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?

Het is een misverstand dat het pakket maatregelen binnen het WWS één doelstelling heeft. Het pakket ziet op meer doelstellingen die staan opgesomd in de nota van toelichting van het ontwerpbesluit betaalbare huur. De doelen van de veranderingen in het Besluit betaalbare huur zijn te lezen in de nota van toelichting hoofdstuk 1 en per maatregel toegelicht in hoofdstuk 2. Deze doelstellingen hebben invloed op de huurinkomsten van de verhuurder en de huurutgaven van de huurder. Inkomenspolitiek bedrijven is echter niet het doel.

Voor monumenten geldt een aantal specifieke doelstellingen die verband houden met de monumentale waarde van deze huurwoningen. Voor deze specifieke doelstellingen wordt verwezen naar de doelstellingen zoals omschreven hoofdstuk 2.3 van de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit:

- (I) de betaalbaarheid van huurders van monumenten verbeteren;
- (II) waarborgen dat huurders op substantiële én proportionele wijze blijven meebetalen aan de instandhouding van monumenten en
- (III) het objectiveren en vereenvoudigen van het stelsel.

Daarnaast vormen deze maatregelen ook de uitvoering van de motie De Groot, die verzoekt om te bezien hoe gemeentelijke monumenten ook gewaardeerd kunnen worden in het WWS.⁵¹

De afgelopen tien jaar hebben verhuurders van rijksmonumenten mogen rekenen met 50 extra WWS-punten hetgeen neerkomt op circa 300 euro per maand, omdat de woning is aangewezen als rijksmonument. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen met meer en met minder woonkwaliteit, zoals bijvoorbeeld de grootte van de woning. Dit heeft een disproportioneel effect op de huurprijs, die moeilijk te rechtvaardigen is. De decennia daarvoor is met een prijsopslag van 30 procent gerekend door de Huurcommissie. Het voornemen is deze maximale huurprijsopslag weer toe te passen. Dit is vormgegeven in het ontwerpbe-

⁵¹ Kamerstukken II 2022/23 32 847, nr. 1068

sluit ter wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte dat aan beide Kamers is voorgehangen op 6 februari 2024.⁵² Deze prijsopslag is, in tegenstelling tot de puntenopslag, wel proportioneel aan de kwaliteit van de woning en zorgt ervoor dat de huurder nog steeds fors bijdraagt aan het onderhoud, de verduurzaming en renovatie van rijksmonumenten. *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, uitgepond 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?*

Zoals aangegeven in de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit dient het WWS in algemene zin om de extra kwaliteit van een woning te waarderen. De in de vraag aangegeven kosten die aan de Prinsengracht in Amsterdam hoger zijn en die niet een aspect van de woning als zodanig betreffen, zoals vergunningen, aan- en afvoer van materialen, en parkeergeld, dat aan de Prinsengracht vele malen kostbaarder zou zijn, maken geen onderdeel uit van het WWS. Daarbij wordt opgemerkt dat de ligging aan de Prinsengracht in Amsterdam wel tot uiting komt in de WOZ-waarde van de woning. Het is dan ook een misverstand dat een rijksmonumentale huurwoning aan de Prinsengracht dezelfde karakteristieken heeft als een woning in Diemen van 186 punten. Zo is het aantal punten dat wordt verkregen uit de WOZ-waarde van de woning aan de Prinsengracht hoger dan voor de woning in Diemen. Als dus in beide gevallen moet worden uitgekomen op 186 punten, moet de woning aan de Prinsengracht uit de andere rubrieken minder punten ontvangen. Dat kan als bijvoorbeeld de woning aan de Prinsengracht veel kleiner is dan de woning in Diemen, of als het energielabel van de woning aan de Prinsengracht slechter is dan het label van de woning in Diemen.

In elk geval heeft dit rijksmonument de afgelopen 10 jaar in verhuur 50 WWS-punten ontvangen vanwege de monumentale status. Dat is ongeveer 300 euro in de maand. Bovendien wordt door deze puntenopslag een woning die eigenlijk 186 punten zou tellen in één klap 236 punten en dat zou betekenen dat in plaats van een huurprijs van 1.437,04 (prijsspeil 1 januari 2024) deze woning geliberaliseerd wordt en de verhuurder mag vragen wat hij of zij wil. Met de 30 procent maximale huurprijsopslag zou de maximale huur uitkomen op 186 WWS-punten (1.123,13 euro (prijsspeil 1 januari 2024)) + 30 procent maximale huurprijsopslag, wat zou neerkomen op 1.460,07 euro per maand. De woning blijft gereguleerd in de middenhuur, waarmee alleen een huurprijs gevraagd mag worden die past bij de kwaliteit van de woning.

Als een huurprijs wordt gevraagd die past bij de kwaliteit van de woning, gaat de verhuurder er in deze vergelijking op vooruit. De verhuurder verliest alleen huurinkomsten in deze vergelijking als er een hogere huurprijs werd gevraagd die niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning.

Inzake de vraag of het bedoeld effect van het wetsvoorstel is, dat een monumentale woning aan de Prinsengracht voor verhuur verloren gaat in het dure segment, wordt verwezen naar de algemene doelstellingen van de wet en het ontwerpbesluit. Deze doelstellingen zijn te lezen in de nota van toelichting hoofdstuk 1 en per maatregel toegelicht in hoofdstuk 2.

⁵² Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nr. 381

Deze doelstellingen hebben invloed op de huurinkomsten van de verhuurder en de huuruitgaven van de huurder. Voor monumenten geldt daarbij een aantal specifieke doelstellingen die verband houden met de monumentale waarde van deze huurwoningen. Voor deze specifieke doelstellingen wordt verwezen naar de doelstellingen zoals omschreven in hoofdstuk 2.3 van de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit:

- (I) de betaalbaarheid van huurders van monumenten verbeteren,
- (II) waarborgen dat huurders op substantiële én proportionele wijze blijven meebetalen aan de instandhouding van monumenten en
- (III) het objectiveren en vereenvoudigen van het stelsel.

Daarnaast vormen deze maatregelen ook de uitvoering van de motie De Groot, die verzoekt om te bezien hoe gemeentelijke monumenten ook gewaardeerd kunnen worden in het WWS.⁵³

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 oververtegenwoordiging 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:

- *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)*
- *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)*

Het klopt dat de vier organisaties waarvan de portefeuille is onderzocht in het VPR-consultantsonderzoek niet representatief zijn voor de gehele verhuurde monumentensector. Het gaat hierbij wel om monumentenorganisaties die professioneel verhuren met oog voor de maatschappelijke waarde van hun vastgoed. Vanwege privacy-redenen worden geen verdere kenmerken gedeeld die herleidbaar zijn tot de vier betrokken organisaties, die anoniem wensen te blijven. Hoewel het onderzoek niet representatief is, is in het onderzoek te zien dat monumentenorganisatie (D) in Noord-Holland opereert en een significante bijdrage levert aan het aantal onderzochte monumenten, waarmee de veronderstelde oververtegenwoordiging van monumenten in de G4 ook terugkomt in het onderzoek.

Het is een misverstand dat zonnepanelen en het isoleren van een rijksmonument helemaal niet is toegestaan. Er is doorgaans wel een omgevingsvergunning voor nodig. De onderstaande voorbeeldberekeningen maken gebruik van woningen in de binnensteden van Amsterdam, Den Haag en Utrecht. Hierbij zijn oppervlakte en WOZ-waarde overgenomen. Hierbij is geen rekening gehouden met de vraag of zij momenteel verhuurd worden of aangewezen zijn als rijksmonument, al lenen de bouwjaars zich hier wel voor. Er zijn aannames gemaakt vanwege ontbrekende informatie over bijvoorbeeld het aantal vertrekken en overige ruimten, de samenstelling van de keuken en eventuele aanwezigheid van een parkeerplek. Voor punten achter de voordeur is het uitgangspunt dat

⁵³ Kamerstukken II 2022/23 32 847, nr. 1068

met de objectivering en vereenvoudiging van het WWS in den brede een neutraal effect plaatsvindt. Daarom zijn deze in de oude en nieuwe situatie hetzelfde gebleven. Voor de WWS-puntprijs is uitgegaan van 1 juli 2024, voor de WOZ-waarde is uitgegaan van de WOZ-beschikking uit 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023. Samenvattend zijn de voorbeeldberekeningen fictief, maar zouden zij goed op deze manier kunnen voorkomen:

Wat	Specificering	WWS-punten
Rijksmonument Amsterdam		
Oppervlakte	Oudezijds Achterburgwal, meergezins, bouwjaar 1767	
	65m ² :	– 45
	– 45m ² vertrek	– 7,5
	– 10m ² overige ruimte	– 0
Energie label	– 10m ² verkeersruimte	– 0
	F	– 1
– Huidige WWS		– 0
– Nieuwe WWS		
WOZ	557.000 euro/14.453 = 38,54 (557.000 euro/65m ²) 229 = 37,42	– 76
Punten achter de voordeur	Keuken	– 13
	Sanitair	– 13
	Verwarmde ruimten en vertrekken	– 9
Rijksmonument	WWS-puntenopslag	– 50 punten
	Max. huurprijsopslag van 30 procent	– Circa 307 euro
		Totaal huidig: 215 Totaal nieuw: 164 Huurprijs huidig: geliberaliseerd, maar volgens het WWS 1.354,80 euro. Huurprijs nieuw: gereguleerd, 1.329,12 euro.
Rijksmonument Den Haag		
Oppervlakte	Molenstraat, meergezins, bouwjaar 1924	
	62m ² :	– 42
	– 42m ² vertrek	– 7,5
	– 10m ² overige ruimte	– 0
Energie label	– 10m ² verkeersruimte	– 0
	F	– 1
– Huidige WWS		– 0
– Nieuwe WWS		
WOZ	300.000 euro/14.453 = 20,75 (300.000 euro/62m ²) 229 = 21,13	– 42
Punten achter de voordeur	Keuken	– 13
	Sanitair	– 13
	Verwarmde ruimten en vertrekken	– 9
Rijksmonument	WWS-puntenopslag	– 50 punten
	Max. huurprijsopslag van 30 procent	– Circa 234 euro
		Totaal huidig: 178 Totaal nieuw: 127 Huurprijs huidig: geliberaliseerd, volgens WWS 1.113,67 euro. Huurprijs nieuw: gereguleerd, 1.015,90 euro.
Rijksmonument Utrecht		
Oppervlakte	Oudegracht, meergezins, bouwjaar 1450	
	56m ² :	– 40
	– 40m ² vertrek	– 4,5
	– 6m ² overige ruimte	– 0
Energie label	– 10m ² verkeersruimte	– 0
	F	– 1
– Huidige WWS		– 0
– Nieuwe WWS		

Wat	Specificering	WWS-punten
WOZ	375.000 euro/14.453 = 25,95 (375.000 euro/56m ²) 229 = 29,24	- 55
Punten achter de voordeur	Keuken Sanitair Verwarmde ruimten en vertrekken	- 13 - 13 - 9
Rijksmonument	WWS-puntenopslag Max. huurprijsopslag van 30 procent	- 50 punten - Circa 252 euro
		Totaal huidig: 186 Totaal nieuw: 136 Huurprijs huidig: geliberali- seerd, volgens WWS 1.165,81 euro. Huurprijs nieuw: gereguleerd, 1.091,91 euro.

Over de markthuur kan lastig een uitspraak gedaan worden. Dit betreft een huurprijs die niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning, maar kan afhankelijk van de gewildheid van de woning boven de maximale WWS-huurprijs liggen.

Als er sprake is van een huurwoning met monumentale elementen en niet is aangewezen als rijksmonument, provinciaal monument of gemeentelijk monument, zijn er geen specifieke (prijs)opslagen van toepassing op de huurprijs. Een UNESCO-erfgoed huurwoning zonder monumentale status binnen de grachtengordel van Amsterdam komt niet voor, gezien alle woningen in dit gebied zijn aangewezen als (rijks)monument.

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?
Het is niet correct te stellen dat dit het geval is. Als bijvoorbeeld naar een nieuwbouwwoning uit 2015 in Amsterdam-Noord wordt gekeken, geldt een WOZ-waarde per m²-prijs van 5.700 euro (2023). Een berekening van een dergelijke woning zoals in de vraag wordt gesteld zou er o.b.v. het nieuwe WWS zo uit kunnen zien:

Nieuwbouwwoning Amsterdam noord	Start huur in 2025	
Oppervlakte	35m ² - 25m ² vertrek - 5m ² overige ruimte - 5m ² verkeersruimte	- 25 - 3,75 - 0
Energielabel	A++++	- 62
WOZ-waarde	35m ² * 5.700 euro = 199.500 euro WOZ-waarde. 199.500/14.453 = 13,8 (199.500/35m ²) 229 = 24,89	- 39
Buitenruimte	Balkon van 6m ²	- 4
Punten achter de voordeur	Keuken Sanitair Verwarmde ruimten en vertrekken	- 13 - 13 - 9
Nieuwbouw	Nieuwbouwopslag van 10 procent	- Circa 102 euro
		Totaal: 169 punten Huurprijs: gereguleerd, 1.118 euro.

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?

Over het rendement voor specifiek rijksmonumenten kunnen geen uitspraken gedaan worden. Dit komt omdat het rendement van geval tot geval verschilt. Dit hangt bijvoorbeeld in sterke mate af van de vraag hoe de woning gefinancierd is, wat de exploitatietermijn is en welk rendement een verhuurder acceptabel vindt. Het onderzoek dat is uitgevoerd door VPR-consultants geeft een indicatie waarbij het vervangen van de 50 WWS-puntenopslag tot een daling van huurinkomsten leidt voor kleinere monumenten en een lichte toename kan betekenen voor de huurprijs van grotere rijksmonumenten. Dit effect is te verklaren met het feit dat de 50 WWS-puntenopslag in de afgelopen 10 jaar woningen met minder woonkwaliteit (bijvoorbeeld oppervlakte) disproportioneel bevoordeelde ten opzichte van rijksmonumenten met meer woonkwaliteit. Door de prijsopslag proportioneel te maken, is de kwaliteit van de woning leidend voor hoeveel de huurder bijdraagt aan het onderhoud, de renovatie en de verduurzaming van het rijksmonument.

Of een woning in de binnenstad bereikbaar is voor een modaal inkomen hangt af van de prijs van de woning en het bedrag dat iemand kan lenen. Een huurprijs die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning kan helpen een woning in de binnenstad bereikbaar te maken voor een modaal inkomen.

De doelen van de maatregelen voor monumenten zijn de volgende:

- (I) de betaalbaarheid van huurders van monumenten verbeteren;
- (II) waarborgen dat huurders op substantiële én proportionele wijze blijven meebetalen aan de instandhouding van monumenten; en
- (III) het objectiveren en vereenvoudigen van het stelsel.

Daarnaast vormen deze maatregelen ook de uitvoering van de motie De Groot, die verzoekt om te bezien hoe gemeentelijke monumenten ook gewaardeerd kunnen worden in het WWS.⁵⁴

Met het pakket aan maatregelen dat voorligt, worden deze doelen nagestreefd. Het expliciet toegankelijk maken van rijksmonumentale koopwoningen voor starters wordt hier niet genoemd.

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?

Of een nieuwbouwwoning aan de rand van de stad een lagere waardering krijgt dan een bestaande woning in de binnenstad is niet eenduidig te stellen. Enerzijds geniet een bestaande woning in de binnenstad doorgaans een hogere WOZ-waarde, waar meer WWS-punten uit voortvloeien. Ook de bestempeling als gemeentelijk monument of

⁵⁴ Kamerstukken II 2022/23 32 847, nr. 1068

rijksmonument kan in het nieuwe WWS meer huuropbrengsten genereren. Doorgaans heeft een nieuwbouwwoning een beter energielabel dan een bestaande oude woning. Een renovatie kan echter leiden tot een beter energielabel, waardoor ook bestaande bouw in de binnenstad een goed energielabel kan krijgen. Daarnaast vindt (klein-schalige) nieuwbouw ook plaats op andere plekken dan aan de rand van de stad. Ook is voor beide type woningen de oppervlakte van de woning belangrijk voor de waardering. Tenslotte is er de uitrusting van de woning achter de voordeur: punten voor de keuken en het sanitair bijvoorbeeld. Het is daarom zonder meer informatie over de casus niet te stellen welke van de twee beter gewaardeerd zal worden.

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?

Indirect wordt de renovatie van een keuken of het sanitair wel gewaardeerd in het WWS, ook na het schrappen van de rubriek renovatiepunten. Hoe moderner en zuiniger de inbouwapparatuur is die daarbij wordt geïnstalleerd, hoe positiever dit effect is op bijvoorbeeld het energielabel. Daarnaast heeft een renovatie vaak een positief effect op de markt- en WOZ-waarde van de woning. Van een verhuurder wordt verwacht dat hij, ongeacht de leeftijd van een element in een huurwoning, onderhoud pleegt waardoor ook bijvoorbeeld een aanrechtblad van 20 jaar oud in voldoende staat is. Een nieuw blad extra waarderen zou leiden tot een dubbele waardering van de aanwezigheid van een aanrechtblad. Daar is al een waardering voor opgenomen in het WWS waarmee over tijd de kosten van een aanrechtblad op lineaire wijze worden terugverdiend. Daarnaast wordt in het nieuwe WWS in den brede ingezet op het zoveel mogelijk uitbannen van de zogenaamde «bonnetjessystematiek». Hierbij zijn de punten afhankelijk van de mogelijkheden van de verhuurder om op basis van facturen te bewijzen welke aanpassingen wanneer zijn gedaan en tot welke waardering dit zou moeten leiden. Dit vergt niet alleen veel werk voor verhuurders, het is ook fraudegevoelig en zeer handavingsintensief. Om deze reden heeft de Huurcommissie ook aangedrongen op het afschaffen van deze systematiek. Om deze reden werkt de Huurcommissie ook al jaren met een vaste lijst met waarderingen voor bepaalde elementen. Dit is een additionele reden geweest, naast het gevaar van dubbel waarderen, om renovatiepunten op basis van een investeringsbedrag te schrappen uit het WWS.

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?

Bij het wetsvoorstel betaalbare huur staat de kwaliteit van de woning centraal. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar het type verhuurder. Voor een identieke woning krijgt een kleine particuliere verhuurder evenveel punten als een institutionele belegger. Daarmee kunnen beide partijen voor een identieke woning evenveel huur vragen. Het kabinet heeft onderzoek gedaan naar de regeldrukeffecten van het wetsvoorstel voor onder meer particuliere beleggers en institutionele beleggers. De

conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.4 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel betaalbare huur. Het gehele rapport regeldruk is een bijlage bij de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel betaalbare huur. Het kabinet ziet niet dat de regeldruk voor particuliere beleggers onredelijk is ten opzichte van de regeldruk voor institutionele beleggers. De regeldruk zal er daarom niet toe leiden dat de markt zich één kant op ontwikkelt. Ook is er geen indicatie dat recente beleidswijzigingen fiscale verschillen tussen particuliere en institutionele beleggers dusdanig vergroten dat de markt zich één kant op ontwikkelt. Met onder andere de aanpak van fiscale constructies en de wijzigingen in box 3 wordt beoogd verschillende vormen van vermogen meer gelijk te belasten.

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?

Het klopt dat de regulering middenhuur pas ingaat bij nieuwe huurcontracten. De verhoging van de liberalisatiegrens (regulering middenhuur) wordt geregeld in artikel I, onderdeel B en H, van het ontwerpbesluit betaalbare huur. Dat luidt als volgt:

Artikel I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

B

Artikel 2 komt te luiden:

Artikel 2

1. Het bedrag, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is de in de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 12, eerste lid, genoemde huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit voor een woonruimte met 186 punten.

H

Na artikel 12 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 12a

Artikel 2 zoals dat luidde op de dag voor de datum van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur blijft van toepassing op huurovereenkomsten die voor die datum zijn gesloten.

De artikelsgewijze toelichting daarbij stelt:

In dit artikel is overgangsrecht opgenomen. Het verhogen van de bovengrens van het gereguleerde segment, geldt niet voor bestaande huurcontracten die voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn gesloten.

Ook in het wetsvoorstel is dit overgangsrecht overigens terug te vinden: Het verbod dat wordt toegevoegd aan de Wet goed verhuurderschap om middenhuurwoningen niet boven de liberalisatiegrens te verhuren, geldt niet voor bestaande contracten. Zie het nieuwe artikel 23a van de Wet goed verhuurderschap:

- Artikel 2a eerste lid, (red; waarin het verbod staat), is niet van toepassing op huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur.

De nieuwe verruiming voor middenhuurwoningen bij de Huurcommissie is geregeld in de Overgangswet nieuw burgerlijk wetboek in het nieuwe artikel 208e:

- De artikelen 247, 247b en 248 lid 3 van Boek 7 zoals die door de Wet betaalbare huur zijn komen te luiden, zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die voor het in werking treden van die artikelen zijn gesloten.

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