

INSPRAAKREACTIE

ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

betreft: **Wet betaalbare huur en Besluit huurprijzen woonruimte**

datum: 28 maart 2023

De regering heeft de Wet betaalbare huur en Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: het wetsvoorstel) op 27 februari 2023 in consultatie gebracht. Het wetsvoorstel heeft tot doel huurders beter te beschermen door, kort gezegd, de huurprijsbescherming op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) verder uit te breiden naar het middensegment én voor alle huurders en verhuurders in het lage- en middenhuursegment dwingend te maken.

Het wetsvoorstel raakt de belangen van de achterban van IVBN: de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland. Daarom reageren wij op dit wetsvoorstel.

Samen werken aan een toekomstbestendige leefomgeving

Institutionele beleggers dragen in hoge mate bij aan de huisvesting van mensen met middeninkomens in het middenhuursegment. Dat hebben zij in de afgelopen jaren laten zien, ook nadat in veel gemeenten strenge regels omtrent het aantal en aandeel sociale en middenhuurwoningen in nieuwbouwontwikkelingen van kracht werd. In deze middenhuurwoningen woont een groot deel van de deelnemers van de pensioenfondsen, die via de IVBN-leden in die woningen investeren. IVBN-leden willen ook in de toekomst graag meewerken aan het oplossen van het woningtekort, het beschikbaar krijgen van meer huurwoningen voor lage en middeninkomens, het voorkomen van excessief hoge huren, het verduurzamen van de huurwoningvoorraad en het terugdringen van energielasten voor bewoners. IVBN-leden hebben de organisatorische en financiële slagkracht om in dit middensegment het verschil te maken en deze prominente rol m.b.t. het stimuleren van middenhuur woningbouw werd door het Kabinet Rutte IV bij haar aantreden erkend. In het regeerakkoord is immers afgesproken dat het voor institutionele beleggers rendabel blijft om te investeren in deze woningen.

IVBN onderschrijft de doelen van het wetsvoorstel: huurwoningen moeten betaalbaar blijven

Voor de balans tussen de betaalbaarheid van middenhuurwoningen enerzijds en het op peil houden van het aanbod middenhuurwoningen anderzijds introduceert het wetsvoorstel de volgende vier pijlers:

1. Bescherming van de huurder; betaalbare middenhuurwoningen en een redelijke huurprijs passend bij de kwaliteit van de woning.
2. Voldoende betaalbare woningen en een omvang van het middensegment in verhouding tot behoefte van de doelgroep.
3. Investeringsbereidheid van verhuurders op peil houden en vergroten van middenhuuraanbod door nieuwbouwproductie.
4. Stimulering van verduurzaming van huurwoningen door modernisering van het woningwaarderingstelsel (WWS).

IVBN-leden onderschrijven deze vier doelen. Zij vinden het belangrijk dat huurwoningen betaalbaar zijn én blijven. Ook wij constateren dat het middensegment fors moet groeien om aan de vraag te kunnen blijven voldoen. Daarom heeft IVBN (al in het Middenhuurakkoord 2019) voorgesteld om de jaarlijkse huurverhogingen wettelijk te maximeren, zodat alle verhuurders hieraan zijn gehouden. De IVBN ziet, net als de minister, dat een betere huurprijsbescherming voor huurders in het middensegment soms hard nodig is. Om die reden is IVBN ook voorstander van de Wet goed verhuurderschap, op grond waarvan gemeenten voldoende adequate middelen ter beschikking hebben gekregen om malafide verhuurders aan te pakken. Ook heeft IVBN de totstandkoming van het

‘Convenant transparantie aanvangshuurprijzen’ sterk gestimuleerd en in oktober 2022 mede ondertekend.

Pijler 3: de investeringsbereidheid van verhuurders op peil houden, is cruciaal om de overige pijlers succesvol te maken. Daarvoor is nodig dat de overheid een betrouwbaar en consistent beleid voert ten aanzien van de woningmarkt.

Een betrouwbaar en stabiel investeringsklimaat is nodig voor een gezonde woningmarkt

IVBN en haar leden zien het als hun taak om betaalbare, duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen aan te bieden in met name het middenhuursegment van de woningmarkt. Het belang van onze leden voor een betrouwbaar en stabiel investeringsklimaat, waaraan institutionele beleggers het vertrouwen ontlenden om langjarig commitment af te geven, kan niet genoeg benadrukt worden.

Dat behoeft van de overheid een integrale visie en een integrale benadering van het woningmarktdossier. De Wet betaalbare huur, als één van de bouwstenen van het overheidsbeleid, moet passen in het geheel en bijdragen aan de doelstellingen voor de gehele woningmarkt en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Betrouwbaar en evenwichtig. Voorkomen moet worden dat er door stapeling van regelgeving, ingegeven om voor de korte termijn verandering teweeg te brengen, averechtse effecten in gang worden gezet voor de lange(re) termijn. Dat biedt in de ogen van IVBN óók voor (potentiële) huurders geen enkele soelaas. Zonder een betrouwbaar en stabiel investeringsklimaat voor institutionele beleggers komen er geen woningen voor huurders en woningzoekenden bij.

IVBN maakt zich grote zorgen over de stapeling van de vele wetgevingsinitiatieven die samen het woningbouwbeleid vorm gaan geven en (nog) niet goed op elkaar zijn afgestemd. IVBN voorziet als gevolg van het onderhavige wetsvoorstel en andere initiatieven een afname van investeringsbereidheid van institutionele beleggers in de toekomst. De ‘economische tegenwind’ van dit moment maakt investeren nog moeilijker. Om de doelen van het wetsvoorstel te halen zijn, helaas, geen eenvoudige oplossingen of een ‘quick fix’ voor handen. Het is goed dat de minister meer duidelijkheid geeft met dit wetsvoorstel; in de uitwerking behoeft het wetsvoorstel betaalbare huur en bijbehorende Besluit echter nog substantiële wijzigingen om te kunnen voldoen aan alle pijlers van het wetsvoorstel en om hiervoor onze steun te verkrijgen.

Dit laat onverlet dat het ook noodzakelijk is om de woningbouw te stimuleren met maatregelen die procedures versnellen, het aantal beschikbare locaties vergroten en die leiden tot aanpassing van de grondprijzen of andere kostprijs verlagende maatregelen.

De uitwerking van de regulering zoals thans neergelegd in het wetsvoorstel gaat volgens IVBN op onderdelen te ver en heeft grote impact; het brengt grote onzekerheid voor institutionele beleggers met zich mee. Nieuwbouwprojecten en de verduurzaming van de bestaande huurvoorraad dreigen financieel onhaalbaar te worden. Het wetsvoorstel biedt niet de noodzakelijke lange termijn zekerheid en, in deze uitwerking, niet het voldoende rendement als verwoord in het regeerakkoord.

In de **bijlage** hebben wij onze belangrijkste opmerkingen op en suggesties voor verbetering van het wetsvoorstel opgenomen. Het betreft met name:

1. De ongelimiteerde ‘ex nunc’ huurprijstoetsing levert rechtsonzekerheid op.
2. Huurprijseffecten door wijziging in WOZ-waarde zijn onevenredig en rechtsongelijk.
3. Er zit een weeffout in de werking van de cap op de WOZ-waardering die moet worden aangepast.
4. Extra toetsing van huurprijzen levert grote administratieve lasten voor verhuurders op.
5. Wijziging van het indexeringsmoment naar 1 januari 2024 is redelijk; indexering WWS-tabel volgens CAO-loonindexeringsregeling + 0,5% is gewenst.
6. Extra gemeentelijke regelgeving geeft rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid.

7. De Huurcommissie en kantonrechter zijn voldoende procedurele waarborg voor huurprijsbescherming; eerlijke huurprijzen vereisen geen derde handhavingsroute.
8. De aanpassing van het WWS stimuleert verduurzamingsstappen in onvoldoende mate.
9. Geen overgangstermijn, maar een dwingend WWS alleen voor nieuwe huurcontracten.
10. Verdere modernisering van het WWS-systeem blijft noodzakelijk.
11. Evaluatie en intrekking van de wet; een 'lock in' moet voorkomen worden.

Met de door IVBN voorgestelde aanpassingen kunnen wij het wetsvoorstel wel steunen, zoals wij ook al hebben aangegeven in onze reactie op de Kamerbrief Regulering middenhuur van 9 december 2022.

Wij verzoeken de minister dan ook om het wetsvoorstel niet integraal door te voeren en de door ons voorgestelde aanpassingen te doen om de doelen van het wetsvoorstel integraal haalbaar te maken voor de toekomst.

BIJLAGE

1. Ongelimeerde 'ex nunc' huurprijsstoetsing levert rechtsonzekerheid op

De al bestaande toetsingsmogelijkheid van de aanvangshuurprijs (met terugwerkende kracht) wordt met dit wetsvoorstel uitgebreid met een mogelijkheid voor huurders om de huurprijs van een middenhuurwoning op ieder moment te toetsen aan de alsdan geldende huurprijs op basis van het alsdan geldende WWS-puntenstelsel.

IVBN begrijpt de overweging van de minister om ook gedurende de looptijd van de huurovereenkomst een mogelijkheid te bieden aan de huurder om de gereguleerde huurprijs te toetsen en die huurprijs – mocht die té hoog blijken te zijn in verhouding met de kwaliteit op basis van het WWS – op/vanaf dát moment naar beneden bij te stellen. De uitwerking van die mogelijkheid staat echter niet in verhouding tot het doel, omdat het voor institutionele beleggers tot grote onzekerheid leidt over hun huurinkomsten. Elke huurder kan, op elk moment, de kwaliteit van diverse onderdelen van zijn woning en de daaraan door zijn verhuurder toegekende punten, ter discussie stellen. Dit betekent onder meer dat een verhuurder (minimaal) jaarlijks de huurprijs moet toetsen op een wijziging van de WOZ-waarde, (extra) huurprijsstoetsing kan gaan gelden als het WWS wordt aangepast (bijvoorbeeld omdat er een nieuwe energielabelsystematiek komt in de toekomst) en/of er een wijziging en/of afwaardering van woningonderdelen door huurder in de woning plaatsheeft gedurende de huurovereenkomst, waar verhuurder geen grip op heeft. Het kost de huurder namelijk (bijna) niets om een huurprijsaanpassingsverzoek op te starten. Deze onzekerheid over de (langjarige) huurprijs leidt tot investeringsrisico's en mogelijk tot andere investeringskeuzes. Bovendien wordt investeren in extra woningkwaliteit rond de 186-punten huurprijsgrens door deze systematiek al helemaal risicovol.

IVBN meent dat de extra te introduceren toetsing van de huurprijzen niet 'ex nunc' (heden) maar 'ex tunc' (naar aanvang) zou moeten zijn dan wel na renovatie, waaronder verduurzaming van de woning, wanneer regulier een nieuwe woningwaardering en huurprijs wordt overeengekomen. Die toetsing 'ex tunc' is -anders dan het wetsvoorstel aangeeft- eenvoudig te bewerkstelligen door de opname bij oplevering van de woning (het proces verbaal van oplevering) als referentie voor toetsing van de woningkwaliteit te hanteren – zoals dat nu ook voor winkelruimte het geval is.

IVBN verzoekt de minister dan ook om het wetsvoorstel zodanig te wijzigen dat de huurprijsstoetsing na 6 maanden (ook) het aanvangsmoment als referentiekader neemt.

Daarnaast brengen de effecten op de huurprijs door een eventuele wijziging in WOZ-waarde niet alleen grote onzekerheid met zich mee, maar deze effecten zijn ook onevenredig nadelig voor institutionele verhuurders, omdat een (eenmalige) daling van de WOZ-waarde langjarig leidt tot huurwaardedaling, terwijl een stijging van de WOZ-waarde niet (automatisch) leidt tot een stijging van de huur. We lichten dit toe.

2. Huurprijseffecten door wijziging in WOZ-waarde zijn onevenredig en rechtsongelijk

Als de WOZ-waarde voor een woning daalt, dan moet de verhuurder actief de waardering van de woning in puntenaantal wijzigen (op straffe van een boete). Als de WOZ-waarde van de gehuurde woning stijgt, mag de verhuurder de huurprijs daarop niet actief o.b.v. de extra WWS-punten aanpassen. Pas bij een eventuele mutatie (nieuwe huurovereenkomst) mag de verhuurder de huur verhogen met deze WWS-punten. Deze uitwerking is eenzijdig en onevenredig nadelig jegens verhuurders. Hij ondergraaft ook de doelstelling van het wetsvoorstel om een stabiel investeringsklimaat te behouden voor institutionele beleggers, die betaalbare huren moeten en willen vragen. Daarnaast (waarschijnlijk onbedoeld) kan een stijgende WOZ-waarde leiden tot een daling van de huurprijs (zie onder 3).

IVBN verzoekt de minister om het wetsvoorstel zo aan te passen dat de rechtsonzekerheid en –ongelijkheid door (onbedoelde) huurprijseffecten wordt weggenomen. De WOZ waardering bij de

aanvangshuurprijs (of na renovatie c.q. verduurzaming) is het geschikte moment om de WOZ waarde mee te nemen in het WWS.

Daarnaast is het van belang te onderkennen dat het voor de business case en haalbaarheid van een project cruciaal wordt om correct vast te stellen hoeveel punten een woning zal opleveren. Een ontwikkelaar kan voorafgaand aan het ontwikkelen van een project alle facetten waarop punten kunnen worden behaald in kaart brengen en berekenen, behalve de WOZ waarde. Deze wordt na oplevering door de gemeente vastgesteld, maar is bepalend voor het vaststellen van de aanvangshuurprijs. De WOZ waarde zou echter ten tijde van vergunningverlening bekend gemaakt moeten worden. De WOZ waarde speelt een grote rol bij de puntentelling. Door de WOZ waarde op het moment van vergunningverlening te laten vaststellen door de gemeente, kan een projectontwikkelaar dit facet meenemen in de ontwikkeling en wordt duidelijk in welk segment de woningen vallen.

3. Weeffout in de werking van de cap op de WOZ-waardering moet worden aangepast

De minister geeft in het wetsvoorstel aan dat voorkomen moet worden dat huurwoningen enkel op basis van een hoge WOZ-waarde in het vrije huursegment komen te vallen. Daarom mag het aandeel WOZ-punten van geliberaliseerde woningen niet meer dan 33% van het totale aantal WWS-punten zijn. Wanneer dit aandeel hoger is, wordt het aantal WOZ-punten gecapt op 33% van het totaal aantal punten. Dit heeft tot mogelijk gevolg dat het aantal WWS-punten onder de 186 kan zakken en daarmee de woning in het gereguleerde middensegment brengt. Hoewel wij het doel begrijpen, heeft de huidige uitwerking dus een zeer ongewenst effect dat moet worden opgelost.

In de praktijk leidt de WOZ-cap er immers toe dat van twee identieke woningen op verschillende locaties de woning met de hoogste WOZ-waarde door de cap een lager aantal punten krijgt en daarmee een lagere maximale huurprijs dan de woning met de laagste WOZ-waarde. Dit kan niet de bedoeling zijn van de WOZ-cap. **IVBN verzoekt daarom de werking zodanig aan te passen dat wanneer het aandeel van de WOZ-punten meer dan 33% van het totale aantal punten is, het aantal punten naar beneden wordt bijgesteld tot 187 punten.**

Het wetsvoorstel bevat de bepaling, dat een woning die bij aanvang van het huurcontract in het geliberaliseerde segment valt, door een (enkele) daling van de WOZ-waarde gedurende de huurtermijn niet kan terugvallen naar het gereguleerde segment. Een dergelijke expliciete bepaling is niet opgenomen voor huurwoningen die qua waardering van de woonkwaliteit aan de onderzijde van het middensegment vallen. Hiermee wordt het risico van terugvallen naar het laagsegment tijdens de looptijd van een huurcontract met deze bepaling nadrukkelijk niet uitgesloten, hetgeen tornt aan de rechtszekerheid die institutionele beleggers nodig hebben.

IVBN verzoekt de minister in het wetsvoorstel ter zake duidelijke(r) bepalingen op te nemen.

4. Extra toetsing van huurprijzen levert grote administratieve lasten voor verhuurders op

Alle verhuurders moeten vóór de inwerkingtreding van het wetsvoorstel een WWS check doen voor alle lopende huurcontracten en overeengekomen huurprijzen. Daarna geldt dat (minimaal) ieder jaar, ook op eigen initiatief, omdat de WOZ-waarde onderdeel vormt van de WWS-systematiek en de WOZ-waarde jaarlijks wordt vastgesteld. Deze verzwaring van de administratieve lasten kost verhuurders veel tijd en geld, is disproportioneel en tornt daarmee aan de investeringsbereidheid van de institutionele belegger (pijler 3). IVBN vindt dergelijke ongelimiteerde toetsing onwerkbaar. Dit kan niet de bedoeling van de Minister zijn.

In de MvT wordt verder vermeld: *transparantie door het verplicht opnemen van een puntentelling kan deze "discussie" juist verminderen of vereenvoudigen*. Dit kan bij aanvang van de huurovereenkomst juist zijn. IVBN voorziet echter ook dat deze verplichting voor verhuurders om jaarlijks punten en

huurprijs van de woning te controleren, de deur voor huurders wijd open zet om, zo huurder dat wil ieder jaar, de huurprijs ter discussie te stellen.

5. Wijziging van het indexeringsmoment naar 1 januari 2024 is redelijk; indexering WWS-tabel volgens CAO-loonindexeringsregeling + 0,5% is gewenst.

Wij begrijpen de keuze voor het gelijktrekken van het indexatiemoment van het WWS met die van de maximale middenhuurgrens. De uitwerking van het wetsvoorstel heeft echter ook als gevolg dat verhuurders een half jaar indexering van de huurprijs mislopen omdat de huurprijsindexatie van 1 juli 2024 wordt overgeslagen: de minister brengt deze ten laste van verhuurders. Ook dit drukt de huurinkomsten en het direct rendement van verhuurders.

IVBN stelt voor om één extra indexatie in te voeren bij het verschuiven van de indexatiedatum van 1 juli naar 1 januari. Wij verzoeken de minister om in het wetsvoorstel op te nemen dat er een indexeringsmoment op 1 januari 2024 plaatsvindt.

Om verschillen in CAO-loonindex (m.b.t. de jaarlijkse huurprijsindexering) en CPI-index (m.b.t. de WWS-tabel) te voorkomen **verzoekt IVBN om ook de jaarlijkse WWS-tabel te indexeren volgens CAO-loonindexeringsregeling + 0,5%.**

6. Extra gemeentelijke regelgeving geeft rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid

Het wetsvoorstel verplicht gemeenten niet om binnen de in het wetsvoorstel opgenomen kaders te blijven, maar geeft hen ruimte om aan ontwikkelaars en beleggers aanvullende eisen voor nieuwbouw en verduurzaming van woningen op te leggen, die kosten van projecten (kunnen) verhogen en deze vertragen. Ook is onduidelijk hoe gemeenten hun beoogde handhavende rol gaan invullen (zie hierna). Dat alles brengt rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid met zich mee, naast een grote administratieve last voor (institutionele) verhuurders.

IVBN benadrukt dat aanvullende regels en lokale eisen door gemeenten de kosten van nieuwbouw en verduurzaming vergroten en de realisatie van deze nieuwbouw dus beperken en vertragen. IVBN ziet signalen dat gemeenten zich niet per se aan deze richtlijn van de minister conformeren. Ontwikkelaars en hun afnemers institutionele beleggers worden nu al in veel (grote) gemeenten geconfronteerd met diverse kostenverhogende eisen die ontwikkelingen ook vertragen.

Voor de ontwikkeling en behoud van voldoende middenhuurwoningen en bijbehorende betaalbare huren, pleit IVBN voor een verplichting voor gemeenten om aan te sluiten bij nationale regelgeving.

7. Huurcommissie en kantonrechter zijn voldoende procedurele waarborg voor huurprijsbescherming; eerlijke huurprijzen vereisen geen derde handhavingsroute

Het wetsvoorstel wijst de gemeente voor de nieuw gereguleerde segmenten aan als bestuursrechtelijke handhaver op overtreding van de (maximale) huurprijzen c.q. privaatrechtelijke geschillen daarover. IVBN vindt een extra, derde route met de gemeente als bestuursrechtelijke handhaver voor de Wet betaalbare huur onjuist, onnodig en ongewenst. Bovendien kunnen gemeenten (per 1 juli 2023) al extra eisen stellen aan verhuurders als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen door de Wet Goed Verhuurderschap. Dat deze Wet volgens de MvT voor de "*gebiedsgerichte handhaving op de maximale huurprijzen conform het WWS in eerste instantie toereikend leek om de problematiek op te lossen, maar dat de nieuwe cijfers aantonen dat dit thans geen recht meer doet aan de schaal van het probleem*", kan niet geconcludeerd worden zonder dat die Wet in werking is getreden. Evenmin is onderbouwd waarom "*de inzet van vergunningen om op huurprijzen te handhaven op deze schaal een onevenredige belasting met zich meebrengen*" en een bestuurlijke handhavingsroute geen onevenredige belasting met zich meebrengt. Dit lijkt IVBN een doelredenering.

De minister beroept zich in de MvT voor deze extra 'handhavingsroute' op het '*algemeen belang van eerlijke huurprijzen voor de gehele gereguleerde huurmarkt wel te beschermen*'. Volgens de minister is

de huurder in het gereguleerde segment niet (alleen) in staat zich te beschermen tegen een te hoge huurprijs. IVBN is van mening dat dit niet zo algemeen gesteld kan worden. Dit belang van eerlijke huurprijzen wordt volgens IVBN al goed beschermd door het feit dat de huurder toegang heeft tot twee onafhankelijke, laagdrempelige, specialistische en ervaren instanties voor geschillenbeslechting. Diverse huurdersorganisaties en -commissies, gemeentelijke huurteams (volgens de MvT) en verhuurders wijzen hun leden en huurders op die mogelijkheid. Dat zijn voldoende procedurele waarborgen voor huurders. Ook gezien het aantal en aard van uitspraken in geschillen die Huurcommissie en rechtbank publiceren blijkt, dat huurders in het algemeen voldoende in staat zijn om deze instanties te vinden om hun geschil voor te leggen, en met een uitspraak/ vonnis verhuurder tot actie kunnen dwingen.

Volgens de MvT *“worden in het wetsvoorstel goed verhuurderschap ook landelijke eisen gesteld aan de informatievoorziening door verhuurders aan hun huurders. Zo wordt vereist dat een huurcontract schriftelijk moet worden vastgelegd en dat er informatie wordt verstrekt over de rechten en plichten van de huurder (waaronder wijzen op de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te gaan) en de contactgegevens van het meldpunt bij de gemeente”*. Dit lijkt IVBN een veelvoud aan instanties die huurders de weg kunnen wijzen om hun huurprijs ter discussie te stellen en aanpassing ervan af te dwingen bij Huurcommissie of kantonrechter. IVBN vindt dat met een extra handhavingroute sprake is van overregulering.

Ook de minister zelf beaamt elders in de MvT: *“In veel gevallen zal het voor de huurder sneller en effectiever zijn om de route van de Huurcommissie te bewandelen. De gemeente kan de verhuurder met bestuursrechtelijke handhaving bewegen om de huurprijs aan te passen, maar kan niet zelf de huur verlagen.”* Kortom: het uiteindelijke doel van huurder (een passende huurprijs) kan niet (direct) door de gemeente gewaarborgd worden maar alleen door de Huurcommissie of rechter. Ook geeft hij aan: *“Daarnaast zal het (eventueel) doorlopen van de bestuursrechtelijke escalatieladder voor huurders kunnen betekenen dat de gemeentelijke handhavingroute langer duurt dan de route via de Huurcommissie.”* Huurder hoeft dus via gemeentelijke handhaving niet te rekenen op een snelle huurverlaging, zonder ook naar Huurcommissie of kantonrechter te stappen. IVBN concludeert dat het middel: bestuurlijke handhaving, het doel: passende huurprijzen, niet (direct) dient.

Daarbij vindt IVBN het bezwaarlijk dat de gemeente op de stoel van een onafhankelijk rechter lijkt te worden geplaatst. Huur(prijs)geschillen betreffen privaatrechtelijke geschillen tussen huurder en verhuurder, die op onafhankelijke wijze juridisch getoetst moeten worden.

In de MvT staat dat *“een ontvankelijk handhavingverzoek bij een gemeente alleen door een belanghebbende kan worden gedaan. Dit betekent dat in principe alleen de huurder van de woning waarop het handhavingverzoek ziet, een verzoek kan indienen bij de gemeente om de huurprijs te controleren.”* Wat bedoelt de minister met ‘in principe’? Volgens IVBN kan alléén de huurder belanghebbende zijn – en niet bijvoorbeeld een huurders(belangen)organisatie.

Volgens IVBN volstaan de instrumenten die de Wet Goed Verhuurderschap aan gemeenten biedt om te hoge huurprijzen tegen te gaan. In de Amsterdams Aanpak Volkshuisvesting geeft die gemeente aan: *“We grijpen de verschillende instrumenten die deze wet biedt met beide handen aan. Hieronder vallen de (basis)normen voor goed verhuurderschap, de bevoegdheid om verhuurdervingunningen te introduceren en de mogelijkheid voor gemeenten om het beheer van een woning over te nemen. Met deze wet krijgt de gemeente, via de inzet van de verhuurvergunning, eindelijk een middel in handen om te handhaven bij excessieve huurprijzen. Op deze manier kunnen we strijden tegen huisjesmelkers en excessieve huren, die woningen nu onbereikbaar maken voor Amsterdammers. We pakken niet alleen slechte eigenaren aan, maar ook malafide makelaars en andere tussenpersonen.”* Met geen woord rept deze gemeente over de noodzaak tot (extra) bestuursrechtelijke handhaving voor huurprijsbescherming.

Tot slot beschouwt IVBN (handhaving van) een wet Betaalbare huur en huurprijnsregels niet als (MvT) *'in lijn met het toezicht en de handhaving van aanverwante wet- en regelgeving op het gebied van bouwen, huisvesting, leefbaarheid, leegstand en ruimtelijke ordening'*. De wet Betaalbare huur gaat niet over (publieke) ruimtelijke ordening/fysieke leefomgeving maar over (private) betaalbare huren. Ook daarom is IVBN tegen een publieke handhavingsroute.

IVBN pleit voor het vervallen van een publieke handhavingsoptie ook om volgende redenen. Het wetsvoorstel laat (al overbelaste) gemeenten vrij in wanneer en in welke mate zij handhaven op naleving van de wet en sanctioneren van verhuurders die deze overtreden. Dit zal een grote diversiteit in handhavingsbeleid, -bereidheid en daadwerkelijk ingrijpen en handhaven met zich brengen. De IVBN leden krijgen in diverse gemeenten met verschillen in maatregelen en handhaving te maken. Dit leidt mogelijk tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid. IVBN vraagt zich ook af of mogelijk op te leggen boetes in verhouding staan tot de eventuele (geringe) huurprijsoverschrijding. De proceskosten om bezwaar te maken tegen een opgelegde boete komen ook voor rekening en risico van verhuurder. **IVBN verzoekt de minister de gemeentelijke handhavingsroute in het wetsvoorstel te laten vervallen.**

8. De aanpassing van het WWS stimuleert verduurzamingsstappen in onvoldoende mate

In het nieuwe WWS worden energielabels vanaf A zwaarder gewaardeerd, wat zorgt voor een extra stimulans voor de nieuwbouw. IVBN ondersteunt deze maatregel van harte, omdat dit helpt in het behalen van de klimaatdoelstellingen en ervoor zorgt dat de energielasten van de bewoners lager worden.

Anderzijds heeft IVBN ook steeds aangegeven dat er voor de bestaande voorraad méér nodig is, en dat deze opgave alleen slaagt als we het samen doen. Hiervoor zijn flankerende maatregelen nodig, zoals wijziging van het instemmingsrecht van huurders. Ook kan verdere aanpassing van het WWS goed helpen. Stappen in de verduurzaming van woningen met lage labels naar een label C of B moeten worden gewaardeerd om de investering haalbaar te maken. Soms is een labelstap naar een energielabel A of hoger (nog) niet mogelijk en dan zou een label(tussen)stap naar C of B (waarvoor forse investeringen moeten worden gedaan van €50.000 tot soms wel €100.000 per woning) ook moeten lonen. Anders vindt die investering niet, of pas veel later plaats.

IVBN geeft de minister in overweging om in het wetsvoorstel op te nemen dat een grote tussenstap met een labelsprong van drie stappen (E naar B of G/F naar C) ook met extra punten wordt beloond, bijvoorbeeld voor de duur van 10 jaar in aanloop naar de volgende stap. Of anderszins ervoor te zorgen dat investeren in verduurzaming van de bestaande huurwoningen loont.

9. Geen overgangstermijn maar een dwingend WWS alleen voor nieuwe huurcontracten

In het voorstel voor het dwingend maken van het WWS is ook bepaald dat huurwoningen en -prijzen, die qua puntentelling op basis van het WWS in het gereguleerde segment vallen, maar die momenteel feitelijk zijn geliberaliseerd door een hogere huurprijs - na een jaar overgangstermijn - onder de dwingende regulering komen te vallen. Die termijn houdt geen rekening met het feit dat huurcontracten voor onbepaalde tijd en lange duur worden aangegaan en verhuurders voor hun bestaande huurvoorraad al huurinkomsten ingerekend hebben over een exploitatieperiode van decennia. Die berekeningen en inkomsten worden ernstig onderuitgehaald door een korte overgangstermijn te introduceren.

IVBN verzoekt de minister om geen overgangstermijn te hanteren en te bepalen dat het WWS alleen dwingend van toepassing is voor nieuwe huurcontracten.

10. Verdere modernisering van het WWS-systeem blijft noodzakelijk

IVBN heeft steeds gepleit voor een verregaande modernisering van het WWS, omdat het WWS-puntensysteem niet meer de kwaliteit van de woning reflecteert. De systematiek is immers al decennia oud en inmiddels worden door bewoners andere eisen aan woningen gesteld. Deze extra kwaliteit

wordt onvoldoende gewaardeerd, waardoor er geen prikkel is om extra kwaliteit aan middenhuurwoningen toe te voegen, zeker niet in woningen met een WWS-waardering rond de huurprijsgrenzen van een segment. Alsdan bestaat er immers ook een risico op verplichte huurprijsaanpassing. IVBN doet twee (logische en toekomstbestendige) voorstellen.

Hogere WOZ waardering nodig voor gemeenschappelijke buitenruimte

In het wetsvoorstel worden gemeenschappelijke buitenruimtes niet meegenomen in de WOZ waardering van de woning. Dat is niet fair en zou wel moeten. IVBN stelt voor om in het wetsvoorstel een waardering voor gemeenschappelijke buitenruimtes op te nemen vergelijkbaar met de waardering van gemeenschappelijke binnenruimtes – zodat bijvoorbeeld een tuin van 50 m² 50 punten oplevert, en niet maximaal 15 punten.

Puntenopslag gemeentelijk monument

In het huidige WWS stelsel krijgt een woning die is gelegen in een rijksmonument 50 extra punten. In geval de woonruimte is gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht, geldt een verhoging van 15%. Voor provinciale en gemeentelijke monumenten geldt er geen opslag. In het wetsvoorstel wordt dit niet aangepast. **Wij verzoeken de Minister om in het wetsvoorstel op te nemen dat een gemeentelijk monument tevens een opslag van 50 extra punten krijgt.**

Er is qua exploitatie geen verschil tussen een rijksmonument en een gemeentelijk monument. Ouderdom en originele details maken monumenten duurder in het onderhoud en herstel. Het monumentale karakter legt beperkingen op aan materiaalgebruik, de indeling en het aanbrengen van voorzieningen. Door deze beperkingen kunnen de woningen in een monument niet zo efficiënt worden gemaakt als bij nieuwbouw. Dit leidt tot puntenverlies. Daarnaast is het onmogelijk om een energielabel hoger dan A+ te realiseren in een monument. Ook dit leidt tot puntenverlies. Doordat dit onvoldoende wordt gecompenseerd bij een gemeentelijk monument, wordt de exploitatie van een huurwoning in een gemeentelijk monument onrendabel. Een onrendabele exploitatie zal ertoe leiden dat gemeentelijke monumenten niet worden (her)gebruikt als woonbestemming. Dit is zeer onwenselijk. Dit zou juist toegejuicht en bevorderd moeten worden.

IVBN verzoekt de minister om bovenstaande aanpassingen in het WWS door te voeren.

11. Evaluatie en intrekking van de wet; een ‘lock in’ moet voorkomen worden

IVBN vindt evaluatie van de wet na (elke) 5 jaar belangrijk, zodat de wet aangepast of ingetrokken kan worden.

De MvT geeft aan dat om te bepalen of de wet nog noodzakelijk is, wordt gekeken naar de ontwikkeling van het woningaanbod en de betaalbaarheid van het huren. Voor het woningaanbod wordt in ieder geval gekeken naar de ontwikkeling van het woningtekort en de ontwikkeling van de nieuwbouwproductie. Ondanks de regulering moet het voor investeerders aantrekkelijk blijven om te investeren in nieuwbouw.

IVBN voorziet dat de voorgestelde regulering leidt tot een verslechtering van het investeringsklimaat, een daling van nieuwbouwproductie in het midden(huur)segment en een onopgelost woningtekort, waardoor overwogen kan worden om de wet, al dan niet in aangepaste vorm, na 5 jaar in stand te houden. Daardoor zouden we in een cirkelredenering of ‘lock in’ terecht kunnen komen: de wet leidt door haar systematiek en uitwerking tot minder investeringen in en realisatie van nieuwbouw en een woningtekort, waardoor de wet verlengd zou moeten worden.

Daarom wenst IVBN aanpassing van het wetsvoorstel op de in deze reactie benoemde onderdelen, zodat er geïnvesteerd kan blijven worden in met name het middenhuursegment.

De ambitie van de minister is om in 2030 voldoende betaalbare woningen te hebben gerealiseerd, waarvoor hij naast dit wetsvoorstel dat voor Versterking Regie Volkshuisvesting in consultatie heeft gebracht. De horizon is dat er in 2030 voldoende betaalbare woningen zijn. Daarom is het belangrijk (ook) in dit wetsvoorstel een horizonbepaling op te nemen, waarmee de wet na 15 jaar vervalt, omdat

deze periode ruim na de horizon van 2030 valt, tegen welke tijd de woningmarkt en huurprijzen gestabiliseerd zou moeten zijn.

IVBN verzoekt daarom deze horizonbepaling in het wetsvoorstel op te nemen.

Overig

Tot slot merken wij nog het volgende op. Het wetsvoorstel spreekt, naast 'lage segment' en 'middensegment', over 'dure segment' als het vrije c.q. geliberaliseerde huursegment wordt bedoeld. De aanduiding 'duur' vinden wij onjuist en onterecht. Bij meer kwaliteit van de woning past een hogere, geliberaliseerde huurprijs. IVBN leden herkennen zich niet in de kwalificatie 'duur'. Zij willen niet dat de suggestie wordt gewekt – in memorie van toelichting noch de wet - , dat geliberaliseerde woningen per definitie 'duur' zijn. Het gaat om passende (geliberaliseerde) huurprijzen voor de aangeboden kwaliteit.