

## **Internetconsultatie Maatregelen Middenhuur**

### **Algemene opmerkingen**

Het voorstel tot wijziging van het Besluit huurprijzen poogt knelpunten weg te nemen en flexibiliteit te bieden aan met name particuliere verhuurders. Daartoe wordt het WWS aangepast en wordt een doelgroep toegevoegd aan het Besluit specifieke doelgroepen tijdelijke huurovereenkomsten.

Naar ons oordeel volgen deze maatregelen te snel; amper een half jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en enkele maanden na de opstart van de handhaving daarvan door gemeenten. Het creëert onrust van wetgeving in een toch al wispelturige periode rondom woon- en huurwetgeving.

Deze wijzigingen treffen bovendien geen doel, ze raken juist de woningen die beschermd dienen te worden en staan haaks op de uitgangspunten om de middenhuur te reguleren.

Daarnaast wordt het uitponden van woningen niet bekeken vanuit meerdere invalshoeken die daarop van toepassing kunnen zijn zoals de maatregelen in box 3 (belasting op meerdere woningen) en andere maatregelen die zijn genomen om huurders beter te beschermen en het betaalbaar woningaanbod op peil te houden.

Het creëert na de Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur, de Wet vaste huurcontracten, de wijziging Besluit servicekosten vooral het beeld van onduidelijkheid. De stapeling van wijzigingen leidt nog meer tot het gevoel van 'onbetrouwbaarheid' van de wetgever hetgeen uitponding van woningen mogelijk meer in de hand werkt.

Tot slot is niet onderzocht wat er met de vrijkomende woningen na uitponding is gebeurd en wat dat voor invloed dit heeft gehad op de druk op de totale woningmarkt.

Het klopt dat er momenteel veel woningen worden uitgepond. Wij verwachten dat deze ontwikkeling tijdelijk is en dat deze naar een veel lager niveau zal gaan dalen. Het is dan ook te vroeg om nu opeens allerlei wijzigingen door te voeren om deze ontwikkeling tegen te gaan door het versoepelen van de regels voor met name particuliere verhuurders.

## De specifieke maatregelen

### 1. Minder zwaar meetellen van lagere energielabels

Inschatting is dat door 4 in plaats van 5 punten af te trekken bij Energielabel E er een minder hoge incentive is om te verduurzamen. Zeker met de weer toenemende cijfers over energiearmoede is een dergelijke maatregel niet te adviseren. Verder zien we geen verandering in de tabel 4.1 bij energielabel A++ tegenover de huidige punten.

### 2. Prijsopslag op huidige WOZ-cap;

Er wordt geen rekening gehouden met woningen die een kleiner aandeel WOZ hebben dan de zogenaamde voorbeeldwoning in de memorie van Toelichting die wel geliberaliseerd worden in dit voorstel. Deze woningen kunnen in theorie een lagere huurprijs hebben in vergelijking met de woning in het voorbeeld van de concept Memorie van Toelichting.

Het toevoegen van de WOZ-cap had juist tot doel een groter deel van de woningvoorraad te reguleren. Deze maatregel staat haaks op de eerdere invoering daarvan. Bovendien maakt dit het stelsel onnodig ingewikkeld en daarmee onduidelijk. De woning blijft in de gereguleerde sector, maar krijgt een feitelijke huurprijs die tot de vrije sector wordt gerekend.

### 3. Schrappen minpunten bij ontbreken van een buitenruimte

Het hebben van een buitenruimte zorgt voor een beter verblijfsklimaat voor bewoners en kan door slim/verstandig gebruik daarvan bijdragen aan het verminderen van hittestress. Het is daarom terecht dat het ontbreken daarvan in de huidige regelgeving leidt tot minpunten in de waardering. Wij vinden deze voorgestelde maatregel daarom te eenzijdig en slechts bekeken vanuit een veronderstelde verminderde rentabiliteit van de woning.

Het ontbreken van een buitenruimte leverde overigens altijd al minpunten op. Indien er geen minpunten meer worden toegepast bij het ontbreken van een buitenruimte gaat dat deel van de woningvoorraad tegen een hogere huurprijs worden verhuurd zonder nadere investering. Het voegt geen extra woningen toe aan de woningvoorraad.

### 4. Locatiewaardering rijksmonumenten

Ook hier kan er sprake zijn van een verschillende waardering van kleine rijksmonumenten (<40m<sup>2</sup>) en iets grotere rijksmonumenten waarbij door de voorgestelde prijsopslag een rijksmonument van 39m<sup>2</sup> in vergelijking met een groter rijksmonument (45m<sup>2</sup>) toch duurder uitpakt. Niet of nauwelijks uit te leggen ook al zijn hiervoor transparante berekeningen uit te voeren. Verder wordt er betoogd dat kleine monumenten zeer gewild zijn. Dit kan leiden tot een hogere verkoopwaarde, en indien verkoopwaarde en verhuurprijs onvoldoende in lijn is kan het voor een belegger voordeliger zijn te verkopen dan te verhuren. De vraag is dan of dit ook daadwerkelijk gebeurt (zichtbaar meer uitpolding in dit segment). Indien dit kan worden aangetoond is deze maatregel te begrijpen (voorkomen teruggang huurbezit ten voordele van koopbezit – en daarmee een toename van vermogensongelijkheid tussen huurders) Deze maatregel lijkt dan ook puur bedoeld voor het verbeteren van de rentabiliteit van verhuur. Met het effect op de samenstelling van de woningvoorraad is geen rekening gehouden.

#### 5. Uitbreiding tijdelijke huurcontracten voor alle studenten

In de memorie van Toelichting staat dat alle studenten nu zonder voorwaarde worden aangewezen als specifieke groep in het besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. De ervaring in de praktijk leert dat hier nog steeds onduidelijkheden over bestaan of er sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Wij raden jullie sterk aan in de memorie van toelichting wel te verwijzen naar de voorwaarden, duur en opzeggingsgronden van tijdelijke contracten van doelgroepen, waaronder ook studenten.

Voor studenten (uit een andere gemeenten) zijn er naast de tijdelijke huurovereenkomst onder de huidige regels nog steeds de mogelijkheden voor een campuscontract. Feitelijk een extra opzeggingsgrond indien de huurder geen student meer is. Deze doelgroep toevoegen zal het daarmee niet per se makkelijker maken om een kamer te vinden. Mogelijk leidt dit tot (iets) minder rechtsongelijkheid.