

Van : E. Bartlema (directie)/ G.J. Bakker (Meldpunt Ongewenst Verhuurdgedrag)
Datum : 6 augustus 2025
Betreft : **reactie internetconsultatie maatregelen middenhuur**

Geacht Ministerie,

Graag reageren we op uw voornemen om het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst aan te passen in verband met het bieden van meer flexibiliteit aan met name particuliere verhuurders. We baseren onze reactie op onze waarnemingen als organisatie die in Amsterdam en omgeving huurders, woningzoekenden en eigenaar-bewoners in VvE's bijstaat met al hun woonvragen.

Uw voornemen betreft vier maatregelen die bedoeld zijn om, zo lezen we in uw persbericht, *"middenhuurwoningen te behouden en te voorkomen dat verhuurders hun woningen verkopen"*. Drie van de vier maatregelen betreffen het woningwaarderingssysteem (WWS). Precies deze maatregelen zullen er naar onze overtuiging voor zorgen dat er juist nóg minder middenhuurwoningen overblijven. Nu al kennen vooral de woningmarktgebieden met een hoge marktdruk slechts een beperkt aandeel middenhuur. Dat is het gevolg van de hoge WOZ-waarde in deze gebieden; veel huurwoningen kunnen hierdoor (ondanks de WOZ-cap) al snel worden verhuurd in de vrije sector. De drie WWS-maatregelen zullen ervoor zorgen dat nog meer woningen uit het middenhuursegment worden overgeheveld naar het hoge segment. Daardoor neemt de verdien-capaciteit van verhuurders weliswaar toe, maar wordt het doel om middenhuurwoningen te behouden niet bereikt.

De vierde maatregel, de verruiming van de tijdelijke verhuur aan studenten, is o.i. minstens zo ongelukkig: het verslechtert de positie van studenten, terwijl het de positie van verhuurders versterkt. Dat is in de huidige gespannen woningmarkt geen goede ontwikkeling. We gaan hierop in de laatste paragraaf verder in.

Wij herkennen ook niet de noodzaak om nu op korte termijn maatregelen te nemen om het uitpanden van huurwoningen te voorkomen. De relatief hoge verkoopgolf waarvan op dit moment sprake is, is feitelijk een correctie op de hoge aankoopgolf waarvan in het vorige decennium sprake was, toen veel kleine verhuurders instapten op de woningmarkt. (Zo nam in Amsterdam het aandeel particuliere huurwoningen tussen 2013 en 2023 toe van 22,3% naar 31,6%. Het aandeel koopwoningen nam in die periode juist af.)

In aansluiting hierop is het goed om te beseffen dat veel verhuurders hun woning alleen verkopen op het moment dat er geen huurders meer in de woning zitten. De huidige hoge verkoopstroom betreft in grote mate woningen die op basis van een tijdelijk contract waren verhuurd; na afloop van het tijdelijke contract kon de verhuurder er eenvoudig voor kiezen om de woning leeg te verkopen. Nu sinds 1 juli 2024 de Wet vaste huurcontracten van kracht is, zullen



de laatste tijdelijke contracten (van maximaal 2 jaar) op 1 juli 2026 aflopen. Wij verwachten dat daarna veel minder woningen van particuliere verhuurders te koop zullen worden aangeboden.

Hieronder gaan wij op de vier maatregelen nog wat specifiek in.

Prijsopslag voor de huidige WOZ-cap

In de toelichting op dit onderdeel meldt uw ministerie dat de woningkwaliteit als gevolg van de WOZ-cap onvoldoende wordt gewaardeerd. Wij herkennen dat niet: in Amsterdam kan voor de kleinste woningen al gauw een middenhuur worden gevraagd, d.w.z. meer dan € 900. En kleine nieuwbouwwoningen kunnen zelfs al snel in de vrije sector worden verhuurd (mede omdat voor nieuwbouwwoningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht al is bepaald dat de WOZ-cap hier niet geldt).

Naar wij begrijpen verdwijnen er als gevolg van de prijsopslag zo'n 25.000 woningen uit het middensegment (qua huurprijs), waardoor huren van meer dan € 1.184,82 kunnen worden gevraagd. Wij snappen dan ook niet hoe deze maatregel bijdraagt aan een toename van het middenhuursegment.

Aangepaste waarderingsmethodiek voor kleine rijksmonumenten

Het Ministerie meent, blijkens de toelichting op dit punt, dat meer recht moet worden gedaan aan de gewildheid en onderhoudsbehoefte van kleine rijksmonumenten. Gelet op de relatief hoge onderhoudskosten van monumenten is het inderdaad logisch dat verhuurders van deze woningen meer inkomsten kunnen genereren. Daarin wordt via de actuele wetgeving evenwel al ruimhartig voorzien: de huur van rijksmonumenten mag met 35% worden vermeerderd t.o.v. de reguliere WWS-huur. Kleine monumenten in Amsterdam zitten, vooral vanwege de WOZ-waarde, al heel snel op een huur van € 900 of meer. Dat betekent dat voor deze woningen nu al minimaal € 315 per maand meer kan worden gevraagd dan voor woningen zonder deze status. Dit bedrag wordt gemiddeld genomen beslist niet extra geïnvesteerd.

We zien in ons werkgebied ook niet dat kleine monumentale woningen meer gewild zijn dan andere kleine woningen. Veel belangrijker is de ligging van de woningen (die al via de WOZ in het WWS wordt gehonoreerd). Naar ons beeld is er derhalve geen aanleiding voor deze maatregel.

Schrappen van minpunten bij afwezigheid buitenruimte

Voorgesteld wordt om de 5 minpunten te schrappen voor het ontbreken van buitenruimte. Dat betekent simpelweg dat voor woningen waar daadwerkelijk sprake is van minder kwaliteit voortaan een nog wat hogere huur gevraagd kan worden en woningen hierdoor sneller kunnen worden overgeheveld naar het vrije sectorsegment. Wij merken hierbij op dat aanwezige buitenruimte in het huidige WWS al goed gewaardeerd wordt. En niet voor niets is een aantal jaar geleden buitenruimte weer toegevoegd aan de nieuwbouweisen.

Verruiming uitzonderingsgrond tijdelijke contracten

Wij zijn bijzonder ongelukkig met de vierde maatregel die wordt voorgesteld, de verruiming van de uitzonderingsgrond voor tijdelijke huurcontracten. Hiermee krijgen verhuurders veel ruimte



om de net (per 1 juli 2024) van kracht geworden Wet vaste huurcontracten te omzeilen. Die wet is niet voor niets geïntroduceerd; wij zien met name bij huurders met een tijdelijk contract veel ongewenst verhuurbedrag. Tijdelijke huurders durven zich hiertegen vaak niet teweer te stellen. En ook voor studenten geldt dat zij recht hebben op rustig wonen tijdens hun studie; met de voorgenomen maatregel wordt hun huisvestingssituatie (weer) precair.

Nota bene: ook nu al kunnen verhuurders in ruime mate tijdelijke contracten aanbieden via de bestaande uitzondering voor buitenlandse studenten en voor degenen die van buiten de studiestad komen. Ook zijn er al de campuscontracten. Daarbij heeft de verhuurder de plicht om na het vertrek van een student de woning opnieuw aan een student aan te bieden, juist om misbruik van deze optie te voorkomen.