

Betreft: reactie internetconsultatie maatregelen middenhuur

Datum: 13 augustus 2025

Geacht Ministerie,

Hierbij reageren we op uw voornemen om de regelgeving voor verhuur op een aantal onderdelen aan te passen. In het woningwaarderingssysteem (WWS) gaat de WOZ-waarde zwaarder meetellen in de huurprijs. Voor kleine monumenten mag een hogere huurprijs worden gevraagd en het ontbreken van buitenruimte levert geen minpunten meer op. Daarnaast krijgen alle studenten de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract af te sluiten.

Hoewel u aangeeft dat de maatregelen vooral zijn gericht op woningen van particuliere verhuurders, zien wij als huurdersorganisatie van de grootste woningcorporatie in Nederland dat de voorstellen leiden tot een verslechtering van de huurprijsbescherming voor alle huurders. Graag lichten we dit nader toe.

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 vallen binnen het WWS. Precies deze maatregelen zorgen er naar onze overtuiging voor dat er juist nóg minder middenhuurwoningen overblijven. Een flink aantal woningen kan als gevolg van de maatregelen namelijk 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.

Hieronder gaan wij op de vier maatregelen specifieker 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 zeker 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; juist door deze wet hebben meer huurders weer een betere rechtspositie (want een vast huurcontract). En ook voor studenten geldt dat zij recht hebben op rustig wonen tijdens hun studie.

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.

Wij concluderen dat er ook nu al, nog zonder de voorgestelde extra verruiming, eerder teveel dan te weinig mogelijkheden zijn voor een uitzondering op het vaste huurcontract.