

Reactie aanpassingen regelgeving verhuur

De minister wil met diverse maatregelen weer hogere huren mogelijk maken onder de wet betaalbare huur, de wet die bedoeld is om te hoge prijzen aan te pakken. Hiervoor heeft zij een aantal wijzigingen voorgesteld. Het is goed om bij behandeling van de voorstellen voor de geest te houden dat het Woningwaarderingssysteem bedoeld is om huurders te beschermen tegen door schaarste opgedreven marktprijzen. Wijzigingen aan de wet zouden dan ook altijd in dat licht moeten worden gezien. In dat licht schieten de voorgestelde wijzigingen ernstig tekort.

Voordat we op de afzonderlijke maatregelen ingaan staan we eerst stil bij de misvatting dat de wet betaalbare huur een probleem is voor verhuurders en zorgt voor uitpanden én dat de private huursector dramatisch krimpt. Bovendien komt een groeiende private huurmarkt niet voort uit slechtere huurprijsbescherming, maar beter fiscaal woonbeleid en meer nieuwbouw. Daarnaast zijn er ook formele redenen nu niet in te grijpen.

1. De wijzigingen in bredere context beschouwd

Private huurmarkt blijft stabiel door toevoegingen

De minister wijst naar de zogenaamde 'uitpondgolf' in 2024. Het is belangrijk om te realiseren dat door nieuwbouw de private huursector stabiel bleef in omvang. In 2024 waren er per saldo slechts 413 woningen minder in de private huurmarkt. Waar de private huurmarkt lang een 'opkopersmarkt' was, worden er nu woningen toegevoegd door langetermijninvesteerders. Dat is een gezonde ontwikkeling. En woningen die worden verkocht verdwijnen natuurlijk niet. Ze worden gekocht en daarna bewoond door eigenaar bewoners, waarbij de verkoop door verhuurders een dempend effect heeft op de stijging van de huizenprijzen. Verkopen van huurwoningen is dus niet per se slecht.

Beleggers verkopen vooral door belastingdruk

Niet de wet betaalbare huur, maar de door opeenvolgende kabinetten verhoogde belastingdruk in box 3 is de reden dat veel verhuurders ervoor kiezen te verkopen. Het onvermogen van de overheid om private verhuurders over de daadwerkelijke huurinkomsten te belasten, wordt nu verhuld. Met deze maatregelen lijkt het Kabinet iets te doen voor beleggers, maar in de werkelijkheid blijft het echte probleem ongemoeid, waardoor in box 3 verhuurders jaarlijks duizenden euro's meer afdragen aan de staat. Huurders dreigen zo de prijs te betalen voor dit onvermogen.

Beleggers verkopen liever dan verduurzamen

Er worden bovendien vooral woningen verkocht met een slecht label. Kleine private verhuurders investeren notoir weinig in verduurzaming. Doordat gemeenten vanaf 2029 via het bouwbesluit verhuurders voor labels E, F en G kunnen beboeten, is dat ook een prikkel voor verkoop. Zo zijn er meerdere redenen voor verkoop en is het onjuist de schuld daarvan in huurprijsbescherming te zoeken. Bovendien valt op dat deze beleggers liever verkopen, dan investeren in verduurzaming. Ondanks het feit dat het WWS hogere huurprijzen mogelijk maakt en meteen na renovatie een huursprong mogelijk is, zit de in 2022 speciaal voor deze verhuurders in het leven geroepen subsidiepot ruim drie jaar later nog steeds voor 89% vol.¹

Grotere private huursector vraagt om eigendom neutrale aanpak

¹ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svoh>

Het is goed om in te zetten op een grotere huursector. Dat daarbij gekeken wordt naar de wisselwerking van de (private) huur- en de koopmarkt is verstandig. Dat zou moeten leiden tot het stoppen met fiscaal stimuleren van de koopmarkt. Zoals ook opgevoerd in het recente IBO 'Thuisgeven' is juist deze fiscale steun voor de koopmarkt een grote reden voor het enerzijds beknotten van beleggersactiviteiten op de huurwoningenmarkt en anderzijds het opdrijven van huurprijzen². Kortom, het beleid moet er niet op gericht zijn wonen in de private huurmarkt onaantrekkelijker te maken. Zeker niet, omdat de private huurmarkt nu vooral een plek is voor 'gevangen klanten'. Het gaat veelal om huurders die niet in de koop- of corporatiesector terecht kunnen. Zij kiezen niet vrijwillig voor de private sector, maar komen elders niet onder dak.

Wacht evaluatie af

Bovendien staat er een evaluatie gepland in 2027. Met een aangenomen Kamermotie sprak de Tweede Kamer zich al uit tegen het vroegtijdig wijzigen van de wet³. De Kamer oordeelde dat 'het onnodig en onwenselijk is de Wet betaalbare huur, die nog geen jaar van kracht is, te wijzigen, dat het onverstandig is om nog hogere huren toe te staan, en dat aanpassing van de Wet betaalbare huur niet de manier is om de druk op de middenhuur te verlichten en dat huurders bescherming verdienen tegen te hoge huren die niet passen bij de kwaliteit van de woning.' Nu tegen deze uitgesproken wens van de Kamer ingaan is erg vreemd.

Het is niet verstandig om vóór een gedegen evaluatie aan wetgeving te gaan sleutelen.

Kortom, redenen te over om de wettelijke huurprijsbescherming niet aan te tasten. Toch gaan we hieronder ook op de afzonderlijke wijzigingsvoorstellen in.

2. De beoordeling van de afzonderlijke wijzigingen

Wijzigen werking WOZ-cap

Bij het punten toekennen op basis van WOZ-waarde wordt gekeken naar de hoogte van de WOZ-waarde en het aantal vierkante meters. Woningen met een relatief klein aantal vierkante meters en hoge WOZ-waarde (lees, huurwoningen in de steden) krijgen hierdoor exorbitant veel punten die niet gestoeld zijn op objectieve kwaliteit. Met de WOZ-cap staat hier een kleine rem op. Woningen met meer dan 186 punten vallen door de WOZ-cap terug naar 186 punten, de liberalisatiegrens, als de WOZ-punten meer dan 33% van het puntentotaal van de woning bedragen en dit, na terugdringen van het WOZ-deel tot 33%, leidt tot een puntentotaal van 186 of minder. Dat betekent dat er nu al €1.184,82 euro per maand neergeteld mag worden voor kleine appartementjes.

Met de wijziging wordt voorgesteld om een maximale huurprijs te laten gelden voor deze woningen die samenhangt met het puntenaantal dat ze hebben zonder de woz-cap. Dus een woning van 200 punten, die door de WOZ-cap terug zou vallen naar 186 punten, mag een maximale huurprijs corresponderend met 200 punten hanteren (€ 1.277,55). Een maximale huurprijs ruim boven de liberalisatiegrensgrens.

Circa 25.000 private huurwoningen verdwijnen zo vanuit de middenhuur naar de nog duurdere huur, geheel in tegenspraak met de door de minister gehanteerde beleidsdoelstelling om woningen voor de middenhuur te behouden. De woningen blijven gereguleerd, maar niet voor middenhuurprijzen.

De minister maakt ook niet aannemelijk dat het verhuren van woningen met een huurprijs van nu al bijna 1200 euro onrendabel zou zijn. Voor zover dat al het geval is, is het verstandiger breed de private

²² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/07/thuisgeven-ibo-huursector-eindrapport>

³ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2025Z12789&did=2025D28982>

huursector te ontzien in de fiscaliteit in plaats van huurders in steden meer te laten betalen voor kleine appartementen. Bovendien wordt de WOZ-cap nóg ingewikkelder door deze wijziging. Het WWS heeft baat bij duidelijkheid en uitlegbaarheid.

De Woonbond is ervoor om de werking van de WOZ in het WWS veel meer te beperken door het aandeel in de maximale huurprijs altijd te beperken tot maximaal 20% van het totaal. Dit is een veel eenduidigere manier om het prijsopdrijvende effect van schaarste op de maximale huurprijs tegen te gaan.

Buitenruimtes

Het WWS kent waarderingspunten toe voor de buitenruimte (privé of gedeeld) die bij een huurwoning hoort, afhankelijk van de grootte. Tegelijkertijd kende het WWS vijf minpunten toe aan zelfstandige huurwoningen zonder enige vorm van buitenruimte (privé of gedeeld). Dit is een goede prikkel voor bouwers om kwaliteit te leveren. De stap tussen vijf minpunten of pluspunten per vierkante meter is immers de moeite waard. Dit is een duidelijk voorbeeld van de bedoeling van het WWS. Huurprijzen beperken aan de hand van geleverde en objectief meetbare kwaliteit.

In de nota van toelichting wordt berekend dat dit gemiddeld 33 euro per maand aan maximale huur kan schelen. Opnieuw wordt hier niet hard gemaakt dat verhuur van deze woningen niet rendabel is, laat staan waardoor dit zou worden veroorzaakt: door de wet betaalbare huur of door ander overheidsingrijpen. De maatregel ondergraaft het doel van het WWS en nut en noodzaak worden niet hard gemaakt. Bovendien wordt in de nota van toelichting toegegeven dat het onduidelijk is om hoeveel woningen het hier gaat.

Meer WOZ-punten kleine monumenten

Er wordt een opwaardering in de WWS-rubriek 'punten uit WOZ-waarde' voorgesteld, specifiek gekoppeld aan de oppervlakte van een klein rijksmonument (40 vierkante meter of kleiner). Per vierkante meter ontstaat hier een circa 13% zwaardere waardering van de punten uit WOZ-waarde voor deze woningen.

Het is nu al zo dat er een opslag voor Rijksmonumenten geldt van 35% op de maximale huurprijs. Ook is het nu al zo dat relatief kleine woningen door de wijze waarop WOZ-punten worden berekend meer WOZ-punten krijgen. Monumenten zijn ook vrijgesteld van minpunten voor onzuinige labels (E, F en G).

Kleine woningen krijgen dus al meer WOZ-punten, en (Rijks)monumenten krijgen daarnaast geen minpunten voor slechte labels én een opslag van 35%.

De minister oordeelt dat het betaalbaarheidseffect klein is omdat het hier slechts 16.000 woningen betreft, een heel klein deel van de huurwoningvoorraad. Maar het gaat natuurlijk om het effect op deze 16.000 woningen is. Uit de nota van toelichting blijkt dat de maximale huurprijs voor deze woningen tussen de €40,- en €70,- hoger komt te liggen. Dat doet er voor huurders wel degelijk toe.

Opnieuw wordt de stellingname dat verhuur van deze woningen niet rendabel is niet gestaafd, laat staan dat dit komt door huurprijsregulering. Wel ligt het voor de hand dat voor kleinere woningen lagere huren worden gesteld. Het WWS kijkt immers naar objectieve kwaliteit. Ook deze maatregel ondergraaft dus de doelstelling van het WWS.

Tijdelijke contracten studenten

Deze wijziging betreft geen wijziging in het WWS en is ook niet bedoeld om het rendement van verhuurders te verbeteren. Het betreft een verruiming van de uitzonderingen op de wet vaste huurcontracten, van studenten die tijdelijk in een andere gemeente studeren naar alle studenten. De

minister gaat er hier abusievelijk vanuit dat verhuurders van studentenkamers-panden minder snel zullen verkopen als ze meer tijdelijk aan studenten kunnen verhuren. Een opmerkelijke redenering. Want een verhuurder die makkelijker van huurders afkan kan immers makkelijker verkopen, niet moeilijker. Als het gaat om het behouden van kamers voor verhuur is dit dus wel het paard achter de wagen spannen. Bovendien is het zeer onwaarschijnlijk dat in verkamerde woningen alle tijdelijke kamerhuurcontracten gelijktijdig eindigen. Daardoor blijft de kans dat een verkamerde woning makkelijker leeg verkoopbaar is klein.

Een andere manier om de rendementen te verhogen zou zijn bovenwettelijke hoge huren te vragen en de route naar handhaving via gemeente of een uitspraak door de huurcommissie de pas af te snijden met een tijdelijk huurcontract. Huurders met een tijdelijk huurcontract halen immers vaak hun recht niet omdat zij vrezen dan te kunnen fluiten naar een eventuele verlenging. Maar dit kan niet de bedoeling zijn van de wetgever.

Kortom, er zijn geen goede redenen om de tijdelijke contracten te verruimen. Wel zal het opnieuw leiden tot meer studenten die hun huurrecht alleen op papier hebben. Aangezien ze met een te hoge huurprijs, servicekosten of ander slecht verhuurgedrag niet zullen aankloppen bij huurcommissie of gemeente.

Herinvoeren minimale WOZ-waarde

Met het herinvoeren van een minimale WOZ-waarde krijgen woningen met weinig kwaliteit, of afnemende kwaliteit zoals flexwoningen, een gegarandeerd minimale waardering alsof zij een WOZ-waarde hadden van € 78.000,-. Het is vreemd dat de wetgever de WOZ-waarde een steeds grotere rol geeft in het bepalen van de maximale huurprijs, behalve bij een enorm lage WOZ-waarde. Het zou beter zijn de rol van de WOZ-waarde over de hele linie van het WWS te beperken en meer te kijken naar objectieve kwaliteit. Ook hier wordt niet aangetoond of verhuur zonder deze wijziging niet rendabel is en of dat in dit geval ligt aan de huurprijsregulering of ander overheidsbeleid.

Tevens voorziet het voorstel in wat kleine technische wijzigingen waar we als Woonbond geen problemen in zien.

3. Conclusie

De wijzigingen verzwakken de kerntaak (het doel) van het woningwaarderingstelsel en de wet vaste huurcontracten. Of er sprake is van een rendementsprobleem wordt nergens hard gemaakt bij de specifieke voorstellen, laat staan dat dit eventuele probleem komt door het huidige WWS. Ander overheidsbeleid heeft veel ingrijpender effect op de rendementen van verhuurders: belasting op verhuurinkomsten, verhoogde overdrachtsbelasting, fiscaal stimuleren van de koopsector. Ingrijpen op die terreinen heeft ook structureler impact op de verhuurbaarheid van woningen zonder dat de huurder hiervan de dupe wordt.

Er wordt niet hard gemaakt dat er een probleem is, laat staan dat deze maatregelen het probleem oplossen. Wel is duidelijk dat alle maatregelen tot minder huurprijsbescherming of huurbescherming leiden. De Woonbond is dan ook uitgesproken negatief over de voorgestelde maatregelen.

Tot slot is het verstandig om betaalbare middenhuur aan te jagen, bijvoorbeeld door corporaties hier een grotere rol in te geven en in te zetten op geborgde leningen, en pensioenfondsen voor dit segment te laten bouwen. Huisbazen hogere huurprijzen te laten vragen voor kleinere woningen van weinig kwaliteit is geen oplossing. Bovendien kunnen deze beleggers die er zitten voor hoog rendement op de korte termijn altijd redenen vinden om elders te gaan beleggen. Dat zorgt voor

onrust op de woningmarkt en is geen pijler voor robuust volkshuisvestingsbeleid. Dit leidt nu zelfs tot een stijging van het aantal dreigingen en intimidaties.⁴

⁴ <https://eenvandaag.avrotros.nl/artikelen/emma-27-werd-weggepest-door-huurbaas-omdat-hij-woning-wilde-verkopen-word-misselijk-als-ik-eraan-terugdenk-160796>