

Aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
via internetconsultatie.nl

Bezoekadres

Huis van de Stad, Burgemeester Jamesplein 1

Postadres

Postbus 1086, 2800 BB Gouda

afdeling

RBA

contactpersoon

A.K. Tersteeg

onderwerp

Reactie op Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

telefoon

14 01 82

uw kenmerk

-

gouda

19 augustus 2025

ons kenmerk

1533137

verzonden

Geachte mevrouw Keijzer,

Met deze brief reageert de gemeente Gouda op uw voorgenomen besluit om de regelgeving verhuur aan te passen in het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Met het voorgenomen besluit wil het kabinet meer flexibiliteit en rendabiliteit bieden aan particuliere verhuurders om het aantal particuliere huurwoningen op peil te houden. Dat lijkt in tegenspraak met het structureel verbeteren van de betaalbaarheid van huurwoningen, zoals de Wet betaalbare huur beoogt.

Het voorstel zorgt voor meer onbetaalbare huurwoningen

De voorgestelde aanpassingen lijken onvoldoende doordacht en onderbouwd. Ze helpen bovendien niet in de doelstelling om middenhuurwoningen te behouden, zoals meerdere partijen signaleren. De voorgestelde aanpassingen in de regelgeving voor verhuur zullen naar ons idee juist leiden naar meer dure huurwoningen, wat in tegenspraak is met het doel van de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten. Want als u de rendabiliteit wil verbeteren bij gelijk blijvende woningen met gelijk blijvende kwaliteit, gaan de huurprijzen omhoog. Het aanbod huurwoningen blijft dan misschien op peil, maar ze zijn dan niet meer betaalbaar. Dat vinden wij niet wenselijk.

Het voornemen zou gaan over specifieke gevallen en beperkte aantallen. Daar gaan we niet in mee. Het gaat namelijk om woningen met een hoge WOZ-waarde, kleine woningen in een monumentaal pand én woningen zonder buitenruimte. Dit raakt alle grote en kleine steden. Gouda telt bijvoorbeeld al 350 rijksmonumenten. In de toelichting onderbreekt een degelijke cijfermatige onderbouwing. Er is aangegeven dat het verdwijnen van 29.000 huurwoningen in 2024 zorgelijk is. Dat is ca 2% van het aantal woningen in de particuliere sector. En in 2021 en 2022 waren er 67.000 bijgekomen. Per saldo is het aantal particuliere huurwoningen niet afgenomen en is aanpassing van de regelgeving onnodig.

Aanpassing van fiscale regelgeving is een beter alternatief, voor verhuurders én huurders

Ook in Gouda herkennen we de grote druk op de woningmarkt en de schaarste aan betaalbare huurwoningen. Met aanpassingen in de fiscale wetgeving en het vastleggen van minimale percentages betaalbare nieuwbouw, waardoor er meer middenhuur wordt gebouwd, zou u meer mogelijkheden bieden voor verhuurders én huurders dan met het voorliggende voorstel.

Ook zou het helpen als het kabinet corporaties beter in de gelegenheid stelt substantieel meer middenhuurwoningen te bouwen. De corporaties staan immers conform de eerder afgesproken Nationale Prestatieafspraken aan de lat voor de bouw van 50.000 middenhuurwoningen tot aan 2030. Dat – zoals het er nu uitziet – in Europees verband de regelgeving wordt aangepast waardoor corporaties ook middenhuurwoningen onder de DAEB-regels kunnen financieren, is een eerste stap maar niet voldoende. De investeringsruimte van corporaties blijft immers beperkt. Dit geldt zeker voor de corporaties in de regio Midden-Holland waar de prestatieafspraken onhaalbaar dreigen te worden,

wanneer niet extra investeringsruimte wordt gecreëerd. Het afschaffen van de vennootschapsbelasting voor corporaties zou de investeringsruimte wat dat betreft vergroten en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan de bouw van meer betaalbare woningen, waaronder middenhuur.

Aanpassing één jaar na inwerkingtreding van breed gedragen wetgeving ondermijnt samenwerking

De Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten zijn een jaar geleden ingevoerd om huurders die aangewezen zijn op de particuliere woningvoorraad beter te beschermen. Er was breed draagvlak voor de wetten bij de Woontoppartners. Door nu al aanpassingen voor te stellen, komt de samenwerking van de diverse partijen in de Nederlandse woningmarkt onder druk waardoor u de realisatie van 100.000 woningen op het spel zet. Ons advies is de wetgeving drie jaar na inwerkingtreding te evalueren en dan met álle partners te bespreken welke aanpassingen eventueel nodig zijn.

Bied een stabiel investeringsklimaat

De woningmarkt inclusief de particuliere verhuurmarkt is vooral gebaat bij duidelijke regels en een stabiel investeringsklimaat. Dit geven niet alleen gemeenten maar juist ook beleggers, ontwikkelaars en verhuurders aan. De wetgeving nu wéér aanpassen zorgt voor onzekerheid en zal leiden tot vertraging in de realisatie van nieuwbouw in alle segmenten, omdat in één nieuwbouwproject vaak verschillende woonsegmenten zijn geprogrammeerd.

Verzwak de positie van huurders niet opnieuw

Het voorstel verzwakt de positie van huurders, terwijl de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten juist tot doel hebben deze te versterken. De aanpassingen zorgen voor te hoge huurprijzen voor huurders die afhankelijk zijn van de particuliere woningvoorraad. In Gouda kan iemand voor de maximale middenhuurprijs een woning huren van ca. 65 m² GBO en in een monumentaal pand (die Gouda veel heeft) ca. 40 m² GBO. Het voorstel maakt het mogelijk dat verhuurders voor deze – niet al te grote woningen – nóg hogere huurprijzen mogen vragen. Een betaalbare huurwoning raakt daarmee buiten bereik van de meeste Gouvenaars.

Meer woonzekerheid voor studenten die geworteld zijn in een gemeente

Voor studenten die tijdelijk in een andere stad wonen voor hun studie is het onder de Wet vaste huurcontracten mogelijk om een tijdelijk contract aan te bieden. Het voorstel is om dit uit te breiden naar studenten die al wonen in de stad waar ze gaan studeren. Door verhuurders toe te staan deze studenten ook een eenmalig tijdelijk huurcontract te geven, verzwakt dat de positie van de student en grijpt u in de sociale structuur en samenhang van een stad in.

Wij zijn het niet eens met het voorgenomen besluit. Voor het structureel verbeteren van de betaalbaarheid van huurwoningen, zoals de Wet betaalbare huur beoogt, is het verbeteren van de rendabiliteit voor verhuurders geen passende maatregel. Wij gaan ervan uit dat u het voorstel gaat heroverwegen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gouda,

de secretaris,

drs. R.C. (Ruud) Bakker

de burgemeester,

mr. drs. P. (Pieter) Verhoeve