

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
T.a.v. Minister Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 14-8-2025

Betreft: Reactie op de consultatie Besluit aanpassingen regelgevingen verhuur

Geachte mevrouw Keijzer,

Namens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) reageren wij op de internetconsultatie van het Besluit aanpassingen regelgeving verhuur. Wat de Amsterdamse woningcorporaties betreft, is het niet wenselijk om nu al aanpassingen te doen op de Wet betaalbare huur. De Wet betaalbare huur is pas een jaar geleden ingevoerd, wat ons betreft niet lang genoeg om de uitwerking op langer termijn goed te kunnen overzien.

We verwachten dat de voorgestelde aanpassingen averechts zullen werken

De wet beoogt om woningen beter betaalbaar te maken voor huurders. We verwachten echter dat de voorgestelde aanpassingen averechts zullen werken doordat middenhuurwoningen weer duurder worden, huurwoningen die nu gereguleerd zijn weer buiten het middensegment zullen vallen en schommelend beleid de bouw van nieuwe middenhuurwoningen in de weg zit. Dit is met name het geval in Amsterdam, waar veelal hoge WOZ-waarden zijn en veel panden een monumentale status hebben. Betaalbare middenhuurwoningen in Amsterdam zijn schaars en de behoefte eraan is groot.

De maatregelen lijken primair gericht op het gedrag van particuliere beleggers, maar raken ook woningcorporaties en institutionele beleggers. Investeren in middenhuur vraagt om een stabiel investeringsklimaat, niet om onzekerheid door continue veranderingen in beleid.

We voorzien problemen in de uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid van de regelingen

We zien de aanpassing als een stapeling van regelingen en we vinden de continue veranderingen niet uitlegbaar richting huurders. Zo is de aanvangshuur en de maximale huur van vergelijkbare monumentale woningen afhankelijk van de ingangsdatum van het huurcontract. Het verschilt nu al of het contract is ingegaan voor of na 1 juli 2024 en met de voorgestelde aanpassingen is dit weer anders als het contract ingaat na 1 januari 2026.

De aanpassingen raken bovendien de uitvoering. Woningcorporaties hebben veel tijd geïnvesteerd in het doorvoeren van alle wijzigingen in het WWS door de wet betaalbare huur. Deze werkzaamheden zijn eind 2024 afgerond en nieuwe wijzigingen staan alweer op de planning. De beoogde ingangsdatum van de huidige voorgestelde maatregelen staat nu op 1 januari 2026. Dat is snel, zeker omdat IT-leveranciers de aanpassingen ook pas doorvoeren nadat de gehele politieke besluitvorming is afgerond. De aanpassingen die woningcorporaties moeten doen aan hun systemen als gevolg van de voorgenomen

maatregelen vergen opnieuw weer tijd en capaciteit. Dat gaan ten koste van waar we als woningcorporaties onze capaciteit in willen steken: zorgen voor goede volkshuisvesting.

Het is belangrijk dat beleid gericht op marktpartijen niet leidt tot onbedoelde neveneffecten voor publieke verhuurders. We hadden liever gezien dat er was gewacht tot de evaluatie van de wet in 2027, zodat er ook een beter beeld is van de effecten van het beleid alvorens er aanpassingen worden gedaan.

Met vriendelijke groet,
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Visser', with a large, sweeping flourish underneath.

Anne-Jo Visser, directeur-bestuurder