

Aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer

Postbus 20011

2500 EA Den Haag

Datum

25 augustus 2025

Onderwerp

Reactie internetconsultatie – Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

Geachte mevrouw Keijzer, beste Mona,

Met deze brief reageren wij op de internetconsultatie voor het ontwerpbesluit *Aanpassingen regelgeving verhuur*, dit in aanvulling en verdieping op de VNG-reactie.

De Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten zijn pas sinds 1 juli 2024 van kracht, en gemeenten kunnen sinds 1 januari 2025 handhaven. Zoals wij eerder al schreven in onze brief van 13 maart jongstleden: geef de wetgeving een kans om de excessieve huurprijzen van de afgelopen jaren te beteugelen.

Tot onze spijt moeten we constateren dat de voorgestelde aanpassingen direct aan de kern van de Wet betaalbare huur raken: het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Verschillende maatregelen uit het ontwerpbesluit maken hogere huren mogelijk zonder kwaliteitsverbetering, wat de betaalbaarheid onder druk zet. Daarmee wordt het doel van de wet ondermijnd. Wij pleiten daarom voor het uitstellen van eventuele aanpassingen na een volledige evaluatie in 2026.

In de toelichting op de voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de recente verkoopgolf van huurwoningen. Dit is echter geen onverwacht neveneffect, maar een grotendeels voorziene correctie op de afgelopen jaren, waarin buy-to-let grote aantallen koopwoningen aan de markt onttrok en koopstarters bijna kansloos maakte in veel stedelijke gebieden. In bijvoorbeeld Utrecht waren er in 2012 ongeveer 24.500 particuliere huurwoningen. In 2024 was dit aantal naar schatting tot 41.000 gestegen. Dit is bijna een verdubbeling in twaalf jaar tijd. Deze ontwikkelingen waren enkele jaren geleden al aanleiding voor de introductie van een opkoopbescherming.

Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat deze trend recentelijk is gekeerd: in het eerste kwartaal van 2025 ging bijna de helft van alle verkochte woningen naar een starter. In de vier grote steden betrof dit zelfs 62 procent van de transacties. Starters kochten in 2024 veel vaker een woning van investeerders dan in de jaren ervoor. De verkoop van voormalige huurwoningen heeft deze terugkeer van koopstarters mogelijk gemaakt.

WOZ-prijsopslag: direct effect op betaalbaarheid en stelsel

De voorgestelde prijsopslag bij toepassing van de WOZ-cap leidt tot hogere huurprijzen daar waar de schaarste aan betaalbare huurwoningen het hoogst is. In Amsterdam bijvoorbeeld heeft dit tot gevolg dat circa 24% van de geregleerde middenhuur – ongeveer 73.000 woningen – een maximale huur boven de Liberalisatiegrens krijgt. Deze woningen blijven formeel geregleerd, maar verschuiven van midden naar dure huur. Daarmee wordt het doel van de Wet betaalbare huur ondergraven, het leidt namelijk tot minder betaalbare middenhuurwoningen voor middeninkomens.

Los van de verslechterde betaalbaarheid wordt met dit voorstel een nieuw, onduidelijk segment van “dure geregleerde huur” gecreëerd die middeninkomens niet kunnen betalen. Dit segment

vervaagt het onderscheid tussen geregleerde en geliberaliseerde woningen, bemoeilijkt het handhaven van huurhoogte en toewijzingsregels en maakt het voor huurders bijna onmogelijk om de huurregelgeving te doorgronden. De kans op het niet goed naleven van deze regelgeving door verhuurders is hierdoor groot, met als gevolg nog hogere huren.

En ten slotte: er is geen onderbouwing dat deze maatregel uitponden daadwerkelijk tegengaat. Veel marktpartijen wijzen zelf op de fiscale maatregelen (box 3), als meest bepalend voor het niet meer rendabel kunnen blijven verhuren.

Schrappen minpunten bij ontbreken buitenruimte

Wij zien geen reden voor het schrappen van minpunten voor het ontbreken van buitenruimte. Buitenruimte is een belangrijk kwaliteitskenmerk, dat bijdraagt aan het wooncomfort en de leefbaarheid. Het schrappen van de negatieve waardering haalt een prikkel weg om deze kwaliteit te behouden of te realiseren, wat niet past bij het kwaliteitsgerichte karakter van het WWS. Daarbij geldt ook dat het schrappen van de minpunten een huurverhoging van circa €33 per maand kan betekenen, zonder kwaliteitsverbetering. Ook hierdoor zullen er woningen verdwijnen uit het middensegment, die anders bereikbaar waren voor middeninkomens.

Verhoogde waardering kleine rijksmonumenten

Voor kleine rijksmonumenten ($\leq 40 \text{ m}^2$) geldt al een aanzienlijke opslag van 35% op de maximale huurprijs. De voorgestelde extra waardering in het WWS leidt tot verdere verhoging van €40–€70 per maand.

Er is geen bewijs dat deze verhoging noodzakelijk is voor onderhoud of exploitatie. Verhuurders van rijksmonumenten maken al gebruik van bestaande subsidieregelingen en fiscale faciliteiten voor onderhoud. In de praktijk betekent dit voorstel vooral dat juist de kleinste woningen voor middeninkomens minder betaalbaar worden.

Verruiming tijdelijke huurcontracten voor studenten

De verruiming naar tijdelijke contracten van maximaal twee jaar voor alle studenten kan leiden tot structurele huurverhogingen bij elke nieuwe verhuring. Studenten verliezen huurzekerheid en de betaalbaarheid komt in het geding, terwijl er al oplossingen bestaan zoals campuscontracten. Campuscontracten koppelen de huurperiode aan de duur van de studie en garanderen doorverhuur aan nieuwe studenten, waardoor er doorstroming ontstaat zonder verlies van betaalbaarheid. De voorgestelde verruiming kan ertoe leiden dat verhuurders structureel korte contracten aanbieden, met als gevolg hogere huren en minder woonzekerheid.

Herinvoering minimum WOZ-waarde

Het opnieuw invoeren van een minimum WOZ-waarde voor puntentoekenning kan in specifieke gevallen de exploitatie van kleine of goedkope woningen borgen, zoals flexwoningen. Dit kan voorkomen dat deze woningen onrendabel worden en uit de markt verdwijnen.

Wel is het belangrijk dat de ondergrens actueel en realistisch wordt vastgesteld, aansluit bij het doel om betaalbare huur te behouden, en geen onnodige huurverhogingen in het lage segment veroorzaakt.

Timing en beleidsrust

Een groot deel van de huidige uitpunding lijkt het gevolg van het aflopen van tijdelijke huurcontracten. Door de Wet vaste huurcontracten zal dit effect naar verwachting per medio 2026

afvlakken. Daarbij geldt dat woningen die verkocht worden niet verloren gaan: zij blijven bewoond, vaak door eigenaar-bewoners. De recente verkoopgolf draagt bovendien bij aan het herstel van de koopmarkt voor starters, die jarenlang werden verdrongen door buy-to-let beleggers.

Voortdurende tussentijdse wijzigingen in regelgeving leiden tot terughoudendheid bij investeerders en vertraging van bouw- en renovatieprojecten. Beleidsrust en continuïteit van beleid is cruciaal voor zowel huurders als verhuurders. Snelle aanpassingen nu brengen vooral extra onzekerheid en maken het complexer en onduidelijker, terwijl de huidige wet nog onvoldoende geëvalueerd is -daarvoor is de uitvoeringstermijn nog te kort- en gemeenten pas sinds enkele maanden handhaven op de huurprijs en de eventuele huisvestingsvergunning.

Slot

De voorgestelde maatregelen leiden tot hogere huren voor tienduizenden huurders in het gereguleerde segment, zonder kwaliteitsverbetering. Dit ondermijnt de betaalbaarheid voor middeninkomens en staat haaks op het doel van de Wet betaalbare huur. Wij verzoeken u daarom aanpassingen aan de Wet betaalbare huur uit te stellen tot na een volledige evaluatie in 2026 en in te zetten op fiscale maatregelen om verhuur van middenhuurwoningen aantrekkelijker te maken.

Met vriendelijke groet,

Mede namens de directeurs Wonen van Rotterdam, Den Haag, Eindhoven en Utrecht,

Stijn van der Meulen
Manager Volkshuisvesting
Directie Wonen
Gemeente Amsterdam